



Velkommen til

Tinghusvegen 45,
2270 Flisa

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Tinghusvegen 45,
2270 Flisa

Småbruk med innholdsrikt tun, jord, skog og flere driftsbygninger | Oppgradert våningshus og stor låve | Garasje/verksted med smøregrav

Velkommen til Tinghusvegen 45! Et innholdsrikt småbruk med et sjarmerende våningshus, stor låve og flere praktiske uthus.

Eiendommen ligger landlig til i et åpent landskap i Åsnes, med kort vei til Flisa sentrum. Her får du god plass og store driftsbygninger som gir rom for dyrehold eller en plasskrevende hobby. Våningshuset er betydelig oppgradert med bl.a. etterisolering, nytt tak og kjøkken, samt et tilbygg med bad og vaskerom fra 2016.

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	5 500 000
Omkostninger	kr	138 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	5 638 590

BRA Total/BRA-i	667/164 m ²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Småbruk
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1912
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Tinghusvegen 45, 2270 FLISA

Registerbetegnelse

Gnr. 110, bnr. 29, ideell andel 1/1

Gnr. 110, bnr. 95, ideell andel 1/1

Gnr. 117, bnr. 26, 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 landlig og tilbaketrukket til på Lauta på vestsiden av Glomma i Åsnes kommune. Omgivelsene består av åpent kulturlandskap med dyrket mark, tradisjonelle landbrukseieendommer og spredt boligbebyggelse. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser og god plass rundt tunet med nærhet til elva, samtidig som det kun er en kort kjøretur over til kommunesenteret Flisa.

På Flisa finner du alle sentrumsfunksjoner og fasiliteter som trengs i hverdagen.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Coop Extra med Post i butikk eller Kiwi Flisa, og i Kaffegata finnes et variert utvalg av butikker, apotek, spisesteder og kafeer. For barnefamilier er skoletilbudet godt tilrettelagt, med både Åsnes barneskole og Åsnes ungdomsskole samt barnehager som Myrsnipa barnehage en kort biltur unna over elva.

Fritidstilbudet i nærområdet er allsidig med gode fasiliteter for både organisert idrett og friluftsliv. Flisa Idrettspark og Åsneshallen tilbyr idrettsbaner og aktivitetshaller, og i sentrum finnes også treningssentre som Puls Flisa og Victus. For turer i skog og mark finnes merkede turløyper på Kjølaberget, og i sommersesongen byr Flisa Camping på badeplass ved elva. I tillegg gir nærheten til Finnskogen rike muligheter for turer, jakt, fiske og naturopplevelser gjennom alle årstider.

Det lokale busstilbudet betjenes blant annet fra holdeplassen Kjøpmann Løfsgård, som ligger en kort gåtur unna eiendommen langs veien. Herfra går det ruter mot Flisa og omliggende områder. Med bil er det enkel adkomst ut på hovedveinettet, med en reisetid på rundt førti minutter til Elverum og omtrent halvannen time til Oslo lufthavn Gardermoen.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bebyggelsen

Eiendomstype

Småbruk

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 503 m²
BRA totalt: 667 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 55 m² To boder

1. etasje

BRA-i: 109 m² Vindfang ved tilbygg, hall m/trapp, stue, stue/spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, eldre entré ved utbygg og soverom

2. etasje

BRA-i: 55 m² Loftstue, bad, gang, to soverom og kott/kor x2

Garasje/lagerrom

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 50 m² Garasje og isolert lagerrom

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 38 m² Lagerrom

Låve/driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 70 m² Teknisk rom og lagerrom

1. etasje

BRA-e: 290 m² Bad/vaskerom, soverom, gang/kontor og tre lagerrom

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

8 m² i 2. etasje på våningshuset.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus:

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse til 2. etasje. Kjeller under deler av boligen med utvendig adkomst. Kryp kjeller uten adkomst ved øvrige arealer under bolig.

Spisestue og stue med åpen løsning. Egen TV-stue med adkomst fra kjøkken.

Entre, vaskerom, soverom og bad i nyere tilbygg, eldre entrè/vindfang ved utbygg.

Vegghengt baldakin ved inngangsparti.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1. etasje. Arealer 2. etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,02-2,08 m. Kjeller med utvendig adkomst.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft og krypkjellere uten måleverdige bruksareal. Kott ved 2. etasje uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m), gulvareal ca 8 m².

Garasje/lagerrom:

Eksternt bruksareal for garasje/lager.

Stabbur:

Frittstående stabbur i en etasje som eksternt bruksareal.

Låve/driftsbygning:

Frittstående låve med 1. etasje og kjeller som eksterne bruksareal.

Antall soverom

3

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

2

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.06.2026.

Bygning:

Enebolig med 1 ½ etasje og kjeller, bygget i 1912. Yttervegger er i eldre bindingsverk med utvendig stående kledning, etterisolert med 2 x 50 mm og ny kledning i 2016. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Etasjeskillere mot kjeller og 2. etasje er i trebjelkelag med ukjent isolering. Deler av bjelkelaget mot krypkjeller ble utbedret på 1970-tallet. Kjeller under tilbygg fra 2016 og deler av opprinnelig bolig, med betonggulv og murvegger. Krypkjeller under store deler av bygningen, uten inspeksjonsmulighet. Grunnmur ved kjeller fra 2016 er oppført med Lecablokk, mens grunnmur ved krypkjeller fra 1912 har ukjent utførelse. Byggegrunnen består av jordmasser med høy sand-/siltsortering og innslag av blokk.

Tak:

Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsprofilerte stålplater fra 2016. Undertaket er bordtak fra byggeåret. Takkonstruksjonen er et kaldtloft med uklassifisert skurlast, isolert med mineralull, men uten dampspærre og etablert ventilering. Renner og nedløp i metall er fra 2016. Pipen er helbeslått over tak.

Pipe/Ildsted:

To innvendige ett-løps teglpiper fra byggeåret. Pipene er helbeslåtte over tak. Nordre pipeløp er tilknyttet en vedovn på kjøkkenet, og søndre pipeløp er tilknyttet en elementpeis i stuen. Sotluker på kjøkken og i stue.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass og vannbrett med metallbeslag. Alle vinduer i 1. og 2. etasje er fra 2016.

Dører:

Ytterdører fra 2016: Laminert ytterdør med glassfelt ved tilbygg, tofløyet laminert ytterdør med glassfelt ved utbygg, tofløyet terrassedør med glassfelt, og laminert ytterdør til kjeller. Innerdører er en blanding av heltre dører fra byggeåret, formpressede dører i tilbygget, foldedør til bad i 2. etasje og en ubehandlet furudør i kjelleren.

Trapper/adkomst:

Utvendig åpen steintrapp til ytterdør ved utbygg. Innvendig er det en plassbygget tretrapp til kjeller og en tretrapp mellom etasjene.

VVS-installasjoner:

Vanninntak med PE-rør. Forbruksvann hovedsakelig med kobberrør, men også enkelte PEX-rør, i hovedsak fra 2016. Avløpsrør i PP- eller PVC-plast. Membrantankanlegg for hele eiendommen er plassert i kjelleren på låven, med vannpumpe fra 2023 og membrantank fra 1990-tallet. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2019 er plassert i kjellergang uten sluk.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad i 1. etasje. For øvrig er det naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Badet i 2. etasje har ikke etablert ventilasjon.

Tekniske detaljer:

Montert luft/luft varmepumpe i stue i 1. etasje, fra 2018.

Garasje / lagerrom:

Frittstående garasje, tidligere snekker-/båtverksted. Bygget har støpt plate på mark, yttervegger i eldre bindingsverk med stående kledning og er opplyst å være isolert. Saltak tekket med stålplater. Bygningen har innlagt strøm og hovedinntak for hele eiendommen. Leddport fra 2023.

Stabbur:

Stabbur av ukjent alder, SEFRAK-registrert. Vegger i eldre bindingsverk med utvendig kledning. Saltak tekket med bølgeblekk. Innvendig er det tregulv og åpne konstruksjoner.

Låve / driftsbygning:

Låve/driftsbygning av ukjent alder, omfattende oppgradert i 1983. Hovedsakelig støpt plate på mark, med kjeller under en mindre del. Opplyst isolert. Yttervegger med stående kledning. Porter fra 2022, yttertak og tilbygg mot nord fra 2024. Kjelleren inneholder vedbod/lagerrom og teknisk rom med vannpumpeanlegg for eiendommen.

Elektrisk anlegg:

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med hovedinntak, digital måler og fordeling til øvrige bygg på eiendommen ved garasje. Skap med porselenssikringer. 230V anlegg med 50A hovedsikringer til våningshus. Sikringsskap våningshus med eldre automatsikringer. Kurser er merket ved inntaksskap, og hovedsikringsskap i våningshus. Underfordeling ved låve/driftsbygg og 2.etasje våningshus mangler kursoversikt. Hovedsakelig åpent ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badet, vaskerom og i eldre entre/utbygg 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 1950 Anlegg som helhet vurdert fra 1950 eller nyere. Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert!

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert! 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?

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert! Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei Ingen opplysninger om brann/brannutløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

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

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.

Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert! Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeavviksmålinger ved 1.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik gjennom rommet med inntil 15 mm ved stue. Høydeavviksmålinger ved 2.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik gjennom rommet med inntil 35 mm ved nordre soverom, 45 mm ved søndre soverom og inntil 35 mm ved trappegang/hall. I tillegg påvist avvik med inntil 35 mm over 2 m ved søndre soverom. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv. Høydeavviksmålinger innenfor normale toleranser med påviste avvik inntil 10mm i 1.etasje ved kjøkken og trappegang. 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. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer omfattende arbeider, som ofte ikke er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Skjevheter i etasjeskillere kan medføre ujevnheter i gulv, påvirke brukervennlighet og gi økt risiko for følgeskader på konstruksjon og overflater. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og nødvendige utbedringer. Grunnet påvist skjevheter anses bjelkelaget å måtte åpnes i sin helhet for kartlegging av skadeomfang. Permanente deformasjoner kan ha blitt påført.

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). Brannsikring mot gulv under sotluke ved stue mangler. Sotvann under sotluke ved stue. Noe kort eller manglende brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør, under sotluke eller på gulv foran peis (< 30 cm). Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ildfast plate under sotluke ved stue og foran ildstedet for å sikre tilstrekkelig brannsikring mot gulv. Manglende brannsikring øker risikoen for brannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner. Sotvann under sotluke kan tyde på lekkasje eller mangelfull tetting, noe som kan føre til ytterligere skader på gulv og konstruksjon. Brannsikring mot gulv under sotluke bør monteres. Tiltak bør iverksettes snarest for å redusere risiko for brann og følgeskader. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte

opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

- 1.Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluk fremstår med ufagmessig utførelse, skruer brukt ifm. slukforlenger/slukforhøyer ruster. Utførelse som egeninnsats. Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt rundt sluk. Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Ufagmessig utførelse og bruk av skruer som ruster medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på slukløsningen. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader. Grunnet stor usikkerhet om slukets tetthet må rommet kontrolleres av fagkyndig.

- 2.Etasje Bad - Ventilasjon | Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har ingen ventilasjon. Våtrom uten ventilering. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør. Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innelima.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 60 år. Tidspunkt for utskiftning av undertak 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. Det anbefales å overvåke tilstanden på undertaket jevnlig, og planlegge utskiftning når tegn til svekkelser eller skader oppdages. Konsekvensen av å ikke utbedre undertaket ved behov er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tiltak kan utløse søknadsplikt grunnet SEFRAK-registrering.

- Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Dels montert snøfangere ved vestre takflate / gangsoner. Uten snøfangere ved østre takflate, utførelse kan medføre skjevbelastninger. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid. Det bør monteres snøfangere på østre takflate for å hindre skjevbelastning av konstruksjonen og redusere risiko for personskafer ved snøras.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Ved utbygg 1.etasje en del oppsprukket treverk ved nedre del av vegger. Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Oppsprukket og

værslitt treverk bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen. Tiltak kan utløse søknadsplikt grunnet SEFRAK-registrering.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Uten gangbaner for inspeksjon. Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra gardintrapp under luke. Himling med lav isolasjonsevne og uten dampsperre. Konstruksjonsløsning utsatt for varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Lufting/ventilering bør forbedres. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av kaldloftet for å redusere risikoen for fuktskader, mugg- og soppdannelse i takkonstruksjonen. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Det anbefales å etablere gangbaner for sikker inspeksjon av loftet, slik at tilstanden kan følges opp og eventuelle skader oppdages tidlig. Begrenset besiktigelse gir økt usikkerhet om tilstanden på loftet, noe som kan medføre at skjulte skader ikke oppdages. Videre undersøkelser bør vurderes når adkomst og inspeksjonsmuligheter er forbedret. Himling uten dampsperre og med lav isolasjonsevne gir økt risiko for varmluftslekkasjer og kondensering, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre isolasjon og dampsperre.

- Dører | Det er avvik: Metallbeslag er ikke montert utvendig under 2-fløyet dør ved utbygg. Overflater med vedlikeholdsbehov ved dør til kjeller. Dør med noe justeringsbehov. Tiltak: Det bør monteres metallbeslag utvendig under 2-fløyet dør ved utbygg for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Overflater ved dør til kjeller bør vedlikeholdes for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for råte eller fuktskader. Døren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje. Tiltak kan utløse søknadsplikt grunnet SEFRAK.

- Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Murvegger og betonggulv med noe omfang av tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong-/muroverflater utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. 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 bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i murvegger og betonggulv, for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring, for å redusere risikoen for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Fuktskjolder, kalk- og saltutslag indikerer at fukt har påvirket konstruksjonen over tid, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for mugg- og råteskader dersom tiltak ikke iverksettes. Grunnmurspapp evt annet sperresjikt bør monteres som fuktsikring mellom treverk og mur/ betong.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på heltre dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Enkelte dører med justeringsbehov. Dører med preg av elde/slitasje. Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av dører med oppbrukt levetid og tydelig slitasje for å sikre fortsatt funksjon og unngå økt risiko for feil eller skader. Justeringsbehov bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og sikre god brukervennlighet.

- 1.Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsone utsatt for fuktskader, ingen påviste skader ved befaringen. Våtzone defineres til

hele gulvet, vegger innenfor dusjnise/dusjkabinett/badekar +1 meter på hver side, og vegger bak servant +0,5 meter på hver side og over/under servant. Se illustrasjon. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnete 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. Vinduet bør fuktbeskyttes eller byttes ut med et mer egnet materiale for våtrom, for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduet. Manglende tiltak kan føre til oppfukting, svelling og råte i treverket, samt økt fare for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

- 1.Etasje Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Utførelse som egeninnsats. Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 3 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning). Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ 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 fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av gulvet og membran. Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Feil eller manglende fall til sluk kan føre til at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson. For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres.

- 1.Etasje Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilluft via åpen dør. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. 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. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og fuktskader.

- 1.Etasje Vaskerom - 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. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Utførelse som egeninnsats. Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 3 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning). Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av gulvet og membran. Arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Feil eller manglende fall til sluk kan føre til at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.

- 1.Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Det er avvik: Utførelse som egeninnsats. Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt rundt sluk. Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

- 1.Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilluft via åpen dør. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. 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 luftgjennomstrømming. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og fuktskader.

- 2.Etasje Bad - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Utførelse som egeninnsats. Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 10 mm, fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning). Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ 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 avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det er opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at fallforhold og lekkasjesikring vurderes og eventuelt utbedres av fagperson, for å redusere risikoen for vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres.

- 2.Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er avvik: Fastskrudd slukrist - slukpote var ikke tilgjengelig for besiktigelse. Utførelse som egeninnsats. Tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt rundt sluk. Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Slukristen bør løsnes slik at slukpotten kan inspiseres og rengjøres ved behov. Manglende tilgang til slukpotten medfører økt risiko for at eventuelle feil eller lekkasjer ikke oppdages, samt fare for tilstopping og vannskader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader. Grunnet stor usikkerhet om slukets tetthet må rommet kontrolleres av fagkyndig.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er avvik: Skjøtet benkeplate ved oppvaskmaskin fremstår å være utett, tilført plate med fargenyanse mot eksisterende benkeplate. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt, ikke krav ved byggetidspunktet. Tiltak: Skjøten i benkeplaten bør utbedres slik at den blir tett, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på benkeplate og underliggende konstruksjon. Fargeforskjellen har ingen teknisk konsekvens, men kan utbedres av estetiske hensyn. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert (ikke krav).

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran ikke merket. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid 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. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

- Avløpsrør | Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Løsning for lufting av avløpsanlegget må kontrolleres av fagkyndig. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Løsning for lufting av avløpsanlegget bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig, for å sikre korrekt funksjon og hindre risiko for luktproblemer, undertrykk i avløpssystemet og potensiell skade på røropplegget.

- Andre VVS-installasjoner | Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membrantank. 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. Membrantanken bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon eller plutselig svikt i vannforsyningen, noe som kan føre til vannskader eller driftsstans. Det anbefales også at funksjon og tilstand på hele anlegget vurderes av fagkyndig, spesielt siden alder på øvrige komponenter er ukjent.

- Luft/luft varmepumpe | 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. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Dokumentasjon for service må fremlegges.

- 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. Bereder plassert i rom uten sluk. Bereder tilkoblet veggstikk. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for varmtvannstanken for å unngå risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Videre bør det etableres fast el-tilkobling med sikkerhetsbryter i henhold til gjeldende forskrift, da dagens løsning med stikkontakt ikke er tillatt og medfører økt risiko for varmegang og brann. Funksjon og tilstand 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. Det fremstår som fuktsikring mangler ved deler av grunnmur tilstøtende krypkjellere. Manglende kantlist ved avslutning av fuktsikring ved deler av grunnmur ved kjeller. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør etableres utvendig fuktsikring og dreneringssystem ved grunnmur tilknyttet krypkjellere for å redusere risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende kantlist ved avslutning av fuktsikring bør utbedres for å sikre at fuktsikringen fungerer som tiltenkt og for å unngå at vann trenger inn i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon på utført drenering medfører usikkerhet om kvalitet og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige

fuktskader. Dokumentasjon bør fremskaffes.

- Terrengforhold | Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas). Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet). Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas). Ytterligere undersøkelser anbefales. Ingen informasjon om tidligere jordras. Ingen fremlagt informasjon om tidligere flomtilfeller og flomskader.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er ca 56 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år. Kommentarer fra Åsnes kommune om VA-anlegget: Det er søkt om, og innvilget tilknytning til kommunal vannforsyning, men tilknytningen er ikke gjennomført og følgelig ikke fakturert og betalt for. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon. Avløpsanlegget er fra 1990-tallet. Anlegget er da såpass gammelt at det etter hvert vil være behov for utbedring. I tillegg er anlegget utformet på en slik måte at det blir store mengder slam som må tømmes fra anlegget. Ved tømning blir det tømt 12-13kbm fra anlegget, noe som utgjør en vesentlig kostnad. Det gjøres oppmerksom på at kommunen holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. 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. Foreta kontroll av brønnvann. Innhent dokumentasjon, om mulig. Vannkvalitet må dokumenteres. Det bør innhentes dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget, inkludert vannkvalitet og offentlige betingelser for eiendommen. Funksjon og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger bør vurderes av fagkyndig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget er økt risiko for skjulte feil, redusert funksjon og fremtidige skader, samt usikkerhet rundt vannkvalitet. Infiltrasjonsløsningen ved avløpsanlegget fremstår som eldre enn 25 år. Normal levetid for infiltrasjonsanlegg er 20-30 år, og renseevnen vurderes dermed som usikker. Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med anlegget, og at det ikke er gitt pålegg fra kommunen. I henhold til forurensningsloven er eier ansvarlig dersom anlegget medfører forurensning. Det gjøres oppmerksom på at kommunen holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kryp kjeller | Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller 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 kryp kjelleren. Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryp kjeller). 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. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det anbefales å

etablere bedre inspeksjonsmulighet til krypkjelleren for å kunne gjennomføre jevnlig kontroll av tilstanden. Manglende adkomst og begrenset inspeksjon øker risikoen for at fukt- og råteskader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader. Det må forutsettes fuktmiljø ved krypkjellere tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes.

- 1.Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Hulltaking er ikke foretatt grunnet bygningsmessige hindringer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Ingen fuktindikasjoner ved overflater, men grunnet påviste forhold med at utførelse fremstår utført som egeninnsats fremstår våtrommet med usikkerhet om tetthet ved overflater. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Når tilliggende konstruksjoner ikke kan kontrolleres, er det en risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fukt eller skade.

- 1.Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Hulltaking er ikke foretatt grunnet bygningsmessige hindringer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Ingen fuktindikasjoner ved overflater, men grunnet påviste forhold med at utførelse fremstår utført som egeninnsats fremstår våtrommet med usikkerhet om tetthet ved overflater. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader i tilliggende konstruksjoner. Risikoen ved manglende kontroll er at eventuelle fukt- eller vannskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

- 2.Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Hulltaking er ikke foretatt grunnet bygningsmessige hindringer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader i tilliggende konstruksjoner. Risikoen ved manglende kontroll er at eventuelle fukt- eller vannskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert! Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges. Kursfortegenerelse mangler ved flere skap/ underfordelinger. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas). 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 og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med mulig marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet). Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas). Låvebygningen ligger ca 13 m fra 22 kV høyspentlinje nordvest for bygningsmassen. Sikkerhetsavstand for bygninger langs høyspentlinjer er normalt 30 m. Ukjent om det foreligger dispensasjon fra leverandør for distribusjonsnettet. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk overstiger 10 cm. Rekkverket er noe lavt. Vurder sikring mot flom på eiendommen. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres en elsjekk av autorisert installatør, og det anbefales at dette gjentas hvert 5. år for å redusere risiko for brann og elektriske feil. Manglende dokumentasjon og samsvarserklæringer for det elektriske anlegget medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil og manglende oppfyllelse av forskriftskrav. Det anbefales å fremskaffe kursfortegnelse for alle sikringsskap/underfordelinger for å sikre oversikt og trygg bruk av det elektriske anlegget. Det bør gjennomføres radonmåling, da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte målinger eller radonsperre. Uten måling er det usikkerhet knyttet til innemiljøet og mulig helserisiko. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere risiko knyttet til eiendommens beliggenhet i aktsomhetssoner for kvikkleireskred, flom og marin leire, da dette kan medføre fare for setningsskader eller naturskader. Høyspentlinje anses montert etter at låvebygget ble etablert. Nettdistributør må kontaktes ved arbeider innenfor sikkerhetsområdet. Innvendig trapp bør utbedres med håndløper på vegg, og åpninger i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta personsikkerheten. Rekkverkets høyde bør også vurderes oppgradert til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

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 frittstående garasje med leddport og smøregrav.

I tillegg finnes et enkelt vognskjul på baksiden av stabburet.

Det er gruset innkjøring og gårdsplass, samt asfaltert areal ved stabbur og driftsbygg, som gir gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Standard

Våningshuset på dette småbruket fra 1912 er fordelt over to etasjer med til sammen romslige arealer, og ble gjennomgripende oppgradert i 2016: ny kledning med etterisolering, alle vinduer skiftet til isolerglass, ny takteking i taksteinsprofilerte stålplater, nye ytterdører og nytt kjøkken. I 2026 ble 2. etasje satt i stand og pusset opp, og det ble etablert et nytt bad der. Boligen har to ildsteder, en luft/luft-varmepumpe fra 2018 i stuen og elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom i 1. etasje. Standarden er blandet: 1. etasje bærer preg av oppgraderingene fra 2016, mens 2. etasje er nylig istandsatt. Kjelleren har utvendig adkomst og benyttes til lagring.

Tilbygget fra 2016 har egen inngang med en laminert ytterdør med glassfelt. Vindfanget er enkelt og funksjonelt, med plass til å henge fra seg yttertøy. Herfra leder gangen videre inn til bad, vaskerom og soverom i tilbygget.

Fra den eldre delen av boligen er det en bred gang med innvendig tretrapp til 2. etasje. Trappen har rekkverk med håndløper. Gangen gir adkomst til stue, spisestue og kjøkken. Heltre innerdører med preg av elde og karakter knytter rommene i den opprinnelige delen av huset sammen.

Stuen ligger i den opprinnelige delen av boligen og har plass til en full sofagruppe. Panelkledd vegg og parkett gir rommet et tradisjonelt preg. Elementpeisen tilknyttet søndre pipeløp er et naturlig varmekilden i rommet, og luft/luft-varmepumpen fra 2018 sørger for effektiv oppvarming. Vinduer mot hagen slipper inn godt dagslys. Fra stuen er det åpen forbindelse til spisestuen.

Spisestuen henger åpent sammen med stuen og har plass til et rundt eller rektangulært spisebord for flere gjester. En tofløyet terrassedør med glassfelt gir utgang og slipper inn ekstra lys. Panelkledd vegg og parkett går igjen fra stuen.

Kjøkkenet fra 2016 har profilerte heltre fronter, laminerte skrog og laminat benkeplate. Oppvaskkum i metall er plassert under vindu. Det er fliser over benker og opplegg for oppvaskmaskin med åpne løsninger for hvitevarer. Ventilator i hette over komfyrplass med avkast via yttervegg. Vedovnen tilknyttet nordre pipeløp gir vedfyring på kjøkkenet, med metallplate som brannsikring mot gulv og sotluke ved ildsted. Kjøkkenet har direkte adkomst til en egen TV-stue. Pipe og ildsted har avvik som krever tiltak, og det er ikke montert lekkasjevakt eller komfyrvakt.

Egen TV-stue med adkomst direkte fra kjøkkenet. Rommet har panel i himling og vegger, og et vindu mot hagen. Praktisk plassert for daglig bruk uten å forstyrre de øvrige oppholdsrommene.

Badet i tilbygget fra 2016 har gulvbelegg med oppbrett på vegger, våtromsplater på vegger og himlingsplater i himling. Elektrisk gulvvarme. Innredet med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til sluk og tettesjikt.

Vaskerommet i tilbygget fra 2016 ligger vegg i vegg med badet. Gulvbelegg med oppbrett på vegger, våtromsplater på vegger og himlingsplater i himling. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg.

Soverommet i tilbygget fra 2016 er et enkelt rom med direkte tilknytning til gang, bad og vaskerom. Rommet passer godt som hovedsoverom på bakkeplan.

Trappen fra 1. etasje leder opp til en gang i 2. etasje som gir adkomst til loftstue, bad og de to soverommene. Rommene i 2. etasje ble satt i stand og pusset opp i 2026. Skråhimlinger preger etasjen.

Nyetablert bad fra 2026 med adkomst via foldedør. Gulvbelegg med oppbrett på vegger, våtromsplater ved vanninstallasjoner og MDF-plater ved øvrige vegger. Himling med MDF panelbord. Utstyrt med vegghengt servant og gulvmontert WC. Dusjkabinett er opplyst bestilt. Badet har ikke etablert oppvarming, og det mangler mekanisk ventilasjon.

Soverommet mot nord i 2. etasje har skråhimling og ble pusset opp i 2026. Rommet har plass til dobbeltseng og er et rolig soverom i den private delen av etasjen. Soverommet mot sør i 2. etasje har skråhimling og ble pusset opp i 2026. Et bredt vindu gir utsyn over jordene. Rommet har plass til dobbeltseng og nattbord.

Låve / driftsbygning:

Låven er en stor bygning som gjennomgikk en omfattende oppgradering i 1983. Nye porter ble montert i 2022, og nytt yttertak samt tilbygg mot nord kom på plass i 2024. Tilbygget mot sør inneholder gang/kontor, bad/vaskerom og soverom. Kjelleren under deler av bygget har adkomst fra øst og rommer stor vedbod/lagerrom samt teknisk rom med hydroforanlegg og vannpumpe for hele eiendommen. Låven har store gulvarealer fordelt på lagerrom og arbeidsrom med støpt gulv. Bygningen ligger innenfor sikkerhetsavstanden til en 22 kV høyspentlinje nordvest for bygningsmassen.

Garasje / lagerrom:

Frittstående garasje, tidligere snekker- og båtverksted, ombygd til garasje med leddport skiftet i 2023. Bygningen er isolert og har panel på vegger og i himling. Smøregrav i garasjedelen. Tilstøtende isolert lagerrom med tilfarergulv, panel på vegger og i himling. Bygningen har innlagt strøm og er hovedinntak for hele eiendommen.

Stabbur:

Frittstående stabbur av ukjent alder, SEFRAK-registrert. Enkel lagringshems over deler av 1. etasje med enkel trappeadkomst. Tregulv, åpne innvendige konstruksjoner. Enkelt vognskjul på baksiden.

Overflater:

Gulv: Laminat og parkett i stue, spisestue, gang og soverom. Gulvbelegg på bad og vaskerom. Vegger: Malte plater, MDF og malt panel. Himling: Malt panel, malte plater og himlingsplater. Overflater og overflatebehandlinger av blandet alder, hovedsakelig fra de siste 10 årene.

Lagring:

Våningshuset har to kott i 2. etasje med gulvareal på til sammen 8 m², uten måleverdig bruksareal grunnet lav himlingshøyde. To boder i kjeller på 55 m² med utvendig adkomst. Frittstående garasje og isolert lagerrom på 50 m², tidligere snekker- og båtverksted ombygd til garasje med smøregrav, panel på vegger og i himling, samt lagerrom med tilfarergulv og panel. Frittstående stabbur på 38 m² med tregulv, åpne innvendige konstruksjoner og enkel lagringshems over deler av 1. etasje med enkel trappeadkomst, samt enkelt vognskjul på baksiden. Låve/driftsbygning på 360 m² fordelt på 1. etasje med lagerrom og kjeller med stor vedbod og teknisk rom.

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.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Eiendommen består av et våningshus over to etasjer med delvis kjeller, samt frittstående garasje, stabbur og låve/driftsbygning.

Våningshuset har følgende planløsning:

1. etasje: Eldre entré, vindfang, hall med trapp, kjøkken, stue, stue/spisestue, bad, vaskerom og soverom.

2. etasje: Gang, loftstue, to soverom, bad og to kott.

Kjeller: To boder. Kjelleren har kun utvendig adkomst.

Sekundære bygninger:

Garasje/lagerrom inneholder garasje og et isolert lagerrom i 1. etasje.

Stabburet inneholder et lagerrom i 1. etasje.

Låve/driftsbygningen har i 1. etasje et bad/vaskerom, gang/kontor, soverom og tre lagerrom.

Kjelleren i låven inneholder teknisk rom og lagerrom.

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

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

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

1912

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Etablert nytt bad og pusset opp i andre etasje

2024:

- Låve: Ny takteking og tilbygd hall mot nord

2023:

- Garasje: Skiftet port
- Ny vannpumpe montert i trykkvannsanlegg i kjeller på låve

2022:

- Låve: Nye porter

2019:

- Installert ny varmtvannstank på ca. 200 liter i kjellergang

2018:

- Montert luft-til-luft varmepumpe i stue i første etasje

2016:

- Oppført nytt tilbygg med bad og vaskerom
- Skiftet kledning, etterisolert yttervegger, skiftet alle vinduer og takteking, samt installert nytt kjøkken
- Oppgradert det elektriske anlegget og utført membranarbeid på det nye badet
- Ny grunnmur etablert

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2024:

- Garasje gjenoppført som nybygg

Bebbyggelse

Eiendommen består av våningshus, garasje/lagerrom, stabbur og låve/driftsbygning.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse ca. 80500 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt. Eiendommen er et småbruk som består av tre bruksnumre: 110/29, 110/95 og 117/26.

Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen, noe beplantning, gruset innkjøring og gårdsplass. Terrenget er tilnærmet flatt. Øvrig areal består i all hovedsak av dyrket mark. Det er etablert en flomvoll mot Glomma. Eiendommen har rettigheter og forpliktelser knyttet til felles vedlikehold av Bergetvegen gjennom Bergetvegen veglag, samt deltakelse i et felles vatningsanlegg. Det er tinglyst rett for kraftlag til å føre frem og vedlikeholde høyspentlinje over eiendommen.

Det følger også en skogeiendom på ca. 40 mål. En sætereieendom(1000m²) er skilt av på dette gnr/bnr og vil ikke følge i handelen.

Eiendomsgrensene er delvis nøyaktige og delvis mindre nøyaktige. Grensen mot nord følger elven Glomma og er definert som en hjelpelinje (vannkant). Det gjøres oppmerksom på at arealet derfor kan avvike noe fra det oppgitte.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 5 500 000,-
Omkostninger Kr 138 590,-
Totalpris inkl. omk. Kr 5 638 590,-

Kjøpsomkostninger

Kr 5 500 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 137 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 138 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 156 490 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 9 953 pr 2025

Dette inkluderer renovasjon, slamtømming (avløp) og feiing/tilsyn. 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:

- Renovasjon: kr 4 836,26
- Slamtømming (avløp): kr 3 949,00
- Feiing/tilsyn: kr 1 168,00
- Eiendomsskatt: kr 3 145,10

Totalt: kr 13 098,36

Årsprognose for 2026 er kr 11 088,07.

Eiendomsskatt

Kr 3 145 pr 2025

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 644 169 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 1912, 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:

- Garasjetilbygg: Tiltaket er byggemeldt i 1972, og det foreligger enkle fasadetegninger. 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 er ikke fremlagt byggetegninger for våningshuset, stabburet eller låven/driftsbygningen. Ifølge tilstandsrapporten er våningshuset utvidet med et tilbygg (opplyst byggeår 2016) som blant annet inneholder bad og vaskerom. Videre beskrives det et tilbygg mot syd på låvebygningen som inneholder gang/kontor, bad og soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse tilbyggene er byggemeldt. Oppføring av tilbygg og etablering av rom for varig opphold er normalt søknadspliktige tiltak.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse 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 har adkomst via privat vei. Vannforsyning er fra egen brønn. Eiendommen har privat avløp til septiktank. Det er søkt om og innvilget tilknytning til kommunal vannforsyning, men dette er ikke gjennomført. Avløpsanlegget er fra 1990-tallet, og kommunen har opplyst at det vil være behov for utbedring. Kommunen driver fortløpende tilsyn av private avløpsanlegg, noe som kan medføre fremtidige krav om utbedring.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplanen «Åsnes kommune 2019-2030» (plan-ID 2012001), vedtatt 23.09.2019. I planen er et delareal på 31 714 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (feltnavn L104), og et delareal på 1 207 m² er avsatt til ferdsel (feltnavn VFE1).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen/bygningen er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_31 for flomfare. I henhold til planbestemmelsene tillates ikke anlegg eller byggetiltak i flomutsatte områder, inkludert områder utsatt for skader ved isgang, uten at det samtidig utredes og etableres nødvendige sikringstiltak. Flomsonen for 200-årsflom er lagt inn som hensynssone.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom ifølge NVEs kartlegging. Slike aktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt, men sier ikke noe om sannsynligheten for flom. Ifølge områdeanalysen er gjentaksintervallet for flom på eiendommen 10-20 år.

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 ivarettatt 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.

Det pågår plansaker som berører eiendommen og området:

- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø (plan-ID 2025001) er under arbeid med status planforslag.
- Det er et reguleringsplanforslag for eiendommen (gnr. 110, bnr. 29) med status planforslag.

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.

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Konsesjon

Nei

Informasjon om Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Odel

Nei

Heftelser

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

Heftelser på GNR 110 BNR 29:

1931/900160-1/14 16.05.1931 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servitutts innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1954/901869-1/14 11.01.1954 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1970/859-1/14 08.04.1970 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Overenskomsten gir Solør Kraftlag rett til å føre frem, reise stolper og strekke ledninger for høyspent kraftlinje på eiendommen. Dette inkluderer rett til inspeksjon, reparasjon, endringer, og rydding av trær inntil 5 meter på hver side av linjen. Grunneier kan dyrke jord og beite dyr under linjen, men kan ikke bygge nærmere enn 10 meter fra nærmeste tråd.

1977/4230-1/14 27.10.1977 ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD AV VATNINGSANLEGG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Avtalen forplikter eierne av de deltakende eiendommene til å ta del i anleggskostnadene og senere vedlikehold av Korsgården vatningsanlegg etter fastsatte delingsprosenter.

1999/2398-1/14 20.09.1999 JORDSKIFTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsforliket regulerer oppløsning og deling av Korsgården/Løfsgården vatningsanlegg. Det omhandler riving av pumpehus, deling av strømkabel med bruksbegrensninger, og overdragelse av eiendomsrett til rørgater, hydranter og kummer med tilhørende kompensasjoner.

2002/40-1/14 07.01.2002 JORDSKIFTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok fra Glåmdal jordskifterett fastsetter erstatning for grunn og avlingstap i forbindelse med bygging av flomverk (Lautaverket). Det fastsettes også en fordelingsprosent for egenandel og fremtidig vedlikehold basert på en nyttetabell. Det er forbud mot å pløye nærmere enn 2 meter fra verkefoten.

Heftelser på GNR 117 BNR 26:

1992/359-1/14 31.01.1992 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsboken omhandler en grensegangssak hvor det ble inngått rettsforlik om grenseforløpet mellom gnr. 117/26 og gnr. 135/1.

2019/225774-1/200 22.02.2019 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0410-2010-006K Bergetvegen

Regler om bruk og vedlikehold av Bergetvegen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsboken fastsetter en bindende andelsfordeling for sommervedlikehold og investeringer for Bergetvegen, og stifter Bergetvegen veglag. Vedtektene gir veglaget rett til å forvalte vegen, inkludert rydding av vegetasjon inntil 10 meter fra vegens midtlinje.

2019/1320071-1/200 06.11.2019 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0410-2010-0006 Hof vestside

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskiftet omhandler et stort skog- og utmarksområde i Åsnes. Dokumentet fastsetter eiendomsgrenser, oppløser og deler sameiearealer, og etablerer bruksordningsregler for

skogeiendommer, samt spesifikke vegrettigheter og rettigheter for Hof vestre jakt- og fiskeforening.

Heftelser på hovedbølet GNR 110 BNR 58:

1931/900160-1/14 16.05.1931 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

1997/312-1/14 30.01.1997 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

2002/40-1/14 07.01.2002 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok fra Glåmdal jordskifterett fastsetter erstatning for grunn og avlingstap i forbindelse med bygging av flomverk (Lautaverket). Det fastsettes også en fordelingsprosent for egenandel og fremtidig vedlikehold basert på en nyttetabell. Det er forbud mot å pløye nærmere enn 2 meter fra verkefoten.

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 utleggs pant 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.

Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

Servituttene om jordskifte ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven da de er over mange sider. Jordskifteservitutter kan fåes ved henvendelse til megler.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Våningshuset og garasjeuthus anneks til bolig er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få

betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfestet, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

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

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen har montert en luft-til-luft-varmepumpe i stuen i første etasje (fra 2018). Det er vedfyring med vedovn tilknyttet nordre pipeløp på kjøkkenet, samt en elementpeis tilknyttet søndre pipeløp i stuen i første etasje. Det er installert elektrisk gulvvarme/varmekabler på bad og vaskerom i første etasje, samt i eldre entré/utbygg i første etasje.

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

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav etter tilsyn fra brann- og feiervesen. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved nye kontroller.

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

F.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (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
918 40 445

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 30.06.2026

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

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Vet ikke, da onkelen min gjorde det da han var i livet.

Beskrivelse av arbeidet: Snekkere arbeidet for restaurering av huset. Isolering, osv. etter norsk standard.

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Oppgradering av det elektriske anlegget er utført av Solør Kraftlag, og membranarbeidet på det nye badet er utført av autorisert rørlegger

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Snekkere arbeidet for restaurering av huset. Isolering, osv. etter norsk standard.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: gjenoppført som nybygg i 2024

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ved restaurering av boligen ble det etablert vannklosett, dusj og avløp for spillvann. Nærmere opplysninger om utførende foretak foreligger ikke

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

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: restaurering i 2016 av onkelen som eide stedet.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: restaurering i 2016 av onkelen som eide stedet.

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

Ja.

Det ble modernisert flere ganger siden oldeforeldre bygget den.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Alt i orden.

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

Ja.

Ny brunnmur i 2016.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

alt i orden. ikke store forandringer men moderniseringer.

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

Ja.

Under flommen i 1995 ble boligene ikke berørt. Det kom imidlertid noe vann inn i en av kjellerne, noe som ble håndtert og ryddet opp i etterkant.

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

Ja.

Det var gjort radonmålinger i området og alt skal være i orden.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier

Sarah Cecilie Finkelstein Waters

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.

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

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper 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 kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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 1,50 %
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter pr stk kr 260
Foto fra kr 4 450
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 65.162
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 136.412, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.
Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

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 og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- 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 bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Elisabeth Gjerdningen v/Efkt

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

Oppdragsanvarlig

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.





Hallen har en malt tretrapp som fører opp til andre etasje.



Spisestuen har en tofløyet dør med glassfelt, satt inn i 2016.



Det er en åpen løsning mellom spisestuen og hovedstuen.



Våningshuset ble vesentlig modernisert i 2016 med bl.a. nytt tak, vinduer og kledning.



En sentralt plassert elementpeis i stuen gir god varme.



Stuen har en luft-til-luft-varmepumpe for effektiv oppvarming, installert i 2018.



Egen TV-stue med praktisk adkomst direkte fra kjøkkenet.



Kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter i heltre.



En vedovn på kjøkkenet gir både ekstra varme og en hyggelig atmosfære.



Kjøkkenet har åpne løsninger for hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.



Det er god plass til en romslig spisegruppe på kjøkkenet.



Inngangsparti i tilbygget fra 2016, med vegger kledd i malt panel.



Fra gangen i tilbygget er det adkomst til bad, vaskerom og soverom.



Soverom i første etasje, praktisk plassert i tilbygget fra 2016.



Badet i første etasje er fra 2016 og har elektrisk gulvvarme.



Innredningen på badet i første etasje gir rikelig med oppbevaringsplass.



Separat vaskerom fra 2016, også med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Loftstue i andre etasje med nye vinduer fra 2016 og utsikt over jordene.



Andre etasje ble pusset opp og har to romslige soverom.



Soverommene har skråhimling og overflater som i hovedsak er fra de siste ti årene.



Nylig etablert bad i andre etasje med vegghengt servant og klargjort for dusjkabinett.



Inngangsparti ved utbygget, med 2-fløyet ytterdør fra 2016.



Et sjarmerende småbruk med oppgradert våningshus, låve, garasje og stabbur.



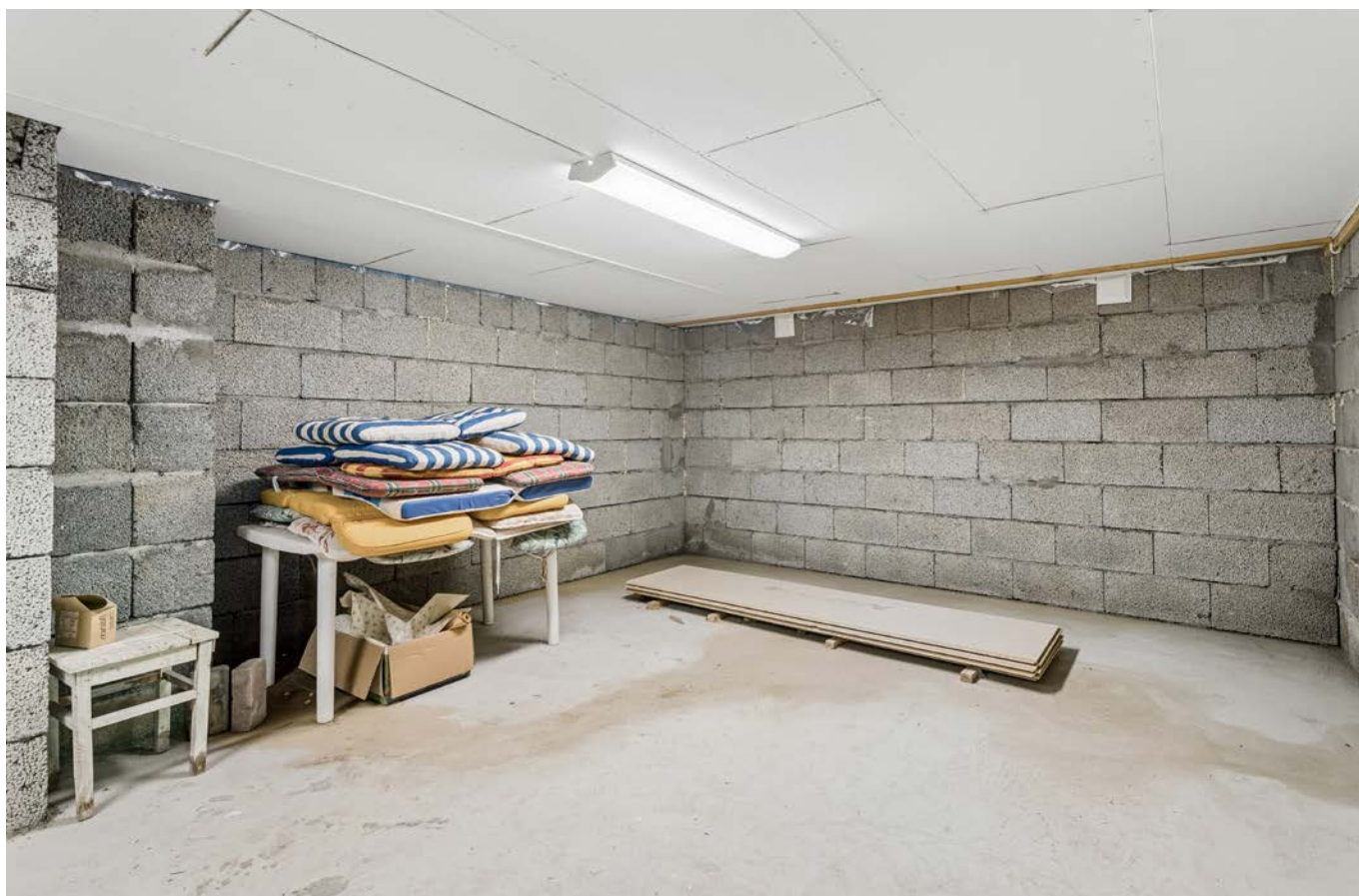
På tunet står en stor driftsbygning og et SEFRAK-registrert stabbur.



I driftsbygningen er det også innredet et praktisk bad/vaskerom.



Kjeller med utvendig adkomst. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2019.



Kjelleren består av to boder med god lagringskapasitet på til sammen 55 m².



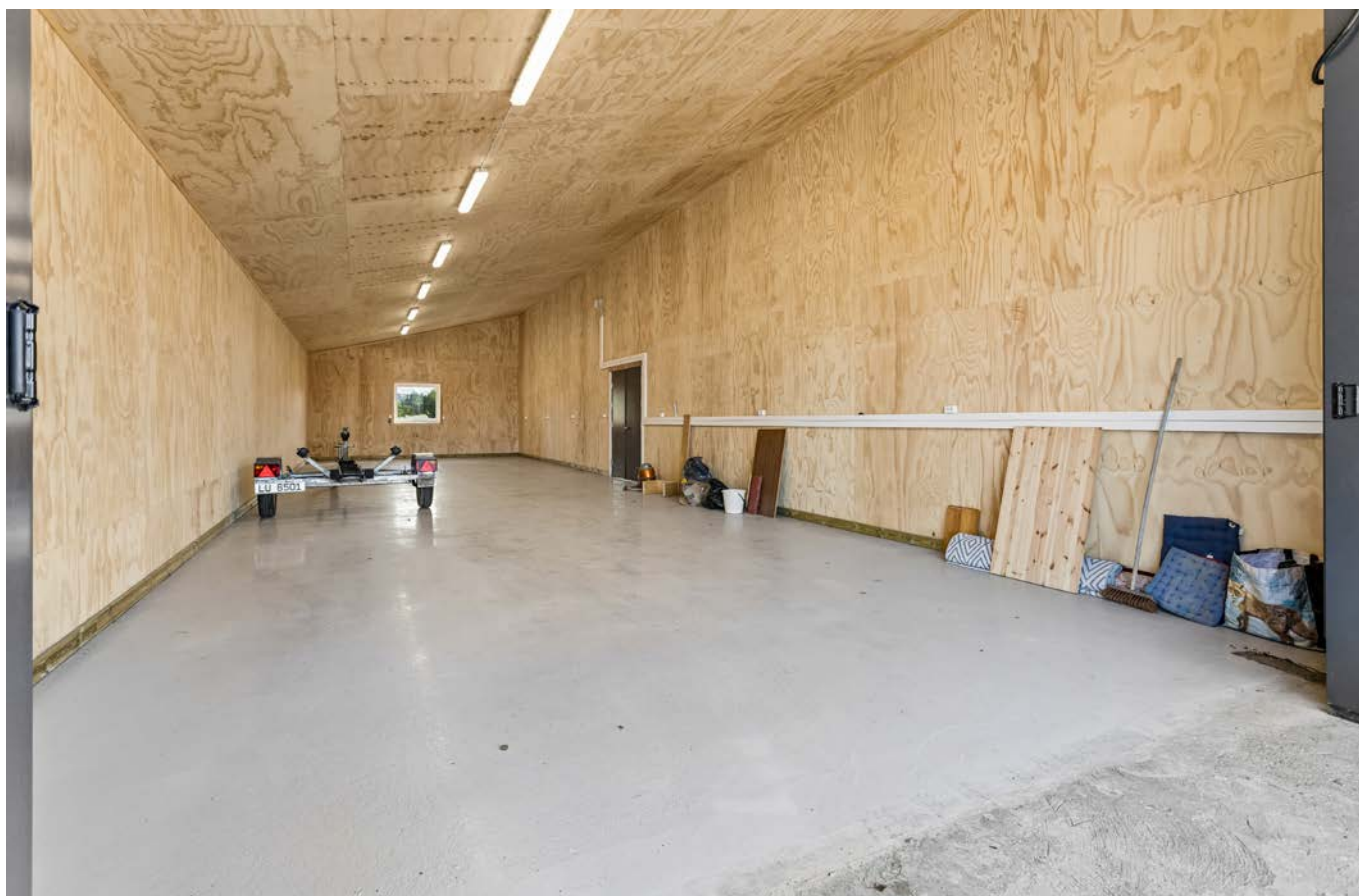
Høy takhøyde og store porter gir enkel adkomst for kjøretøy og utstyr.



Innvendig i en av driftsbygningene er det god plass til verksted og hobby.



Store, åpne arealer i driftsbygningen gir mange bruksmuligheter.



I 2024 ble låven tilbygd med en ny, isolert hall mot nord.



Den nye hallen er et stort og fleksibelt areal for lagring eller aktivitet.



Hallen har panelkleddede vegger og god belysning.



Gruset innkjøring og gårdsplass rammer inn det tradisjonsrike tunet.



Frittstående garasje/lagerrom på 50 m² med ny port fra 2023.



Driftsbygningen fikk nytt tak i 2024 og nye porter i 2022.



Den store driftsbygningen er på totalt 360 m² fordelt over to plan.



Kjelleren i låven huser teknisk rom og en stor vedbod.



Våningshuset med tilbygget fra 2016, som inneholder bad, vaskerom og soverom.

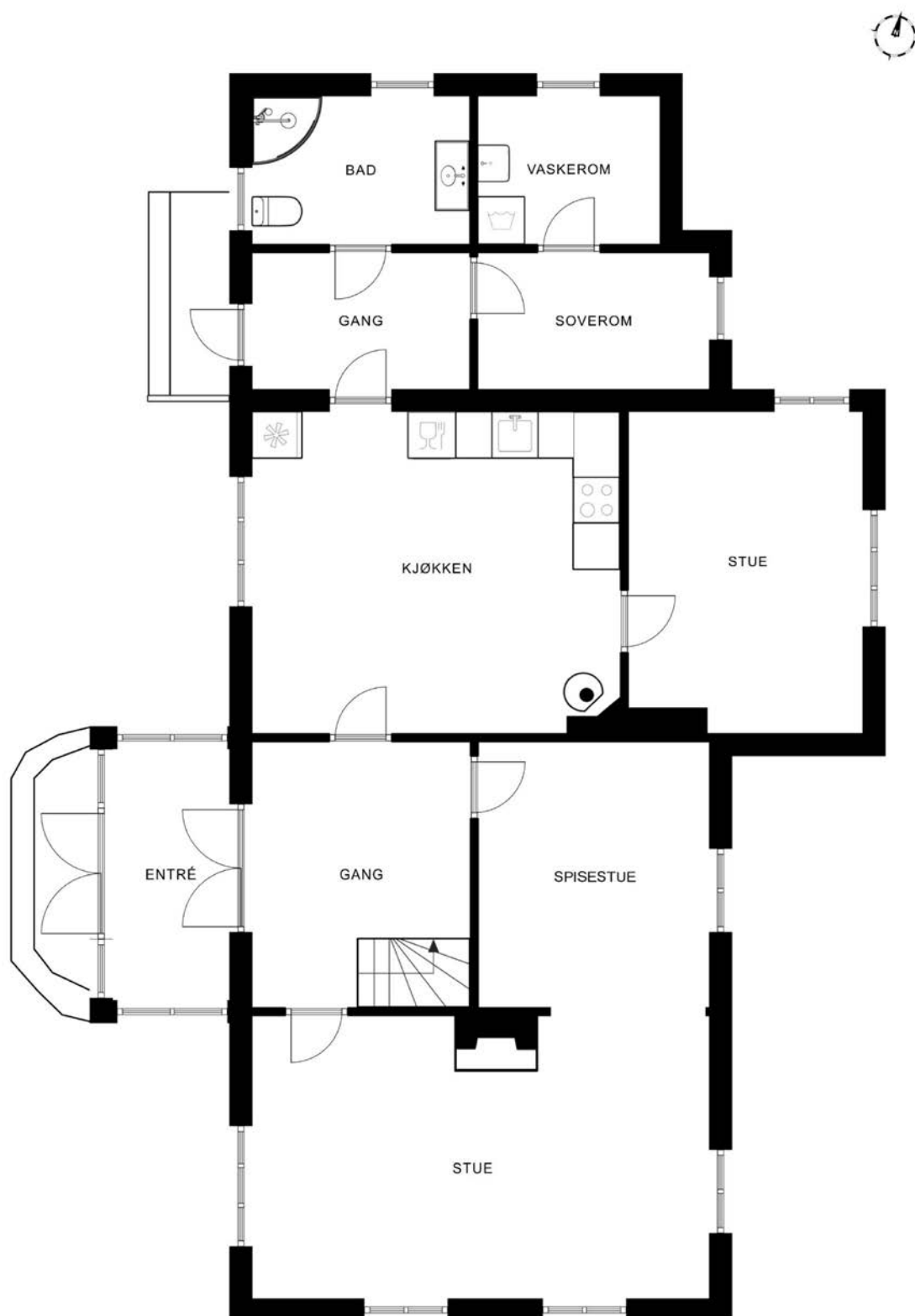


Eiendommen ligger i et åpent landskap med dyrket mark rundt.



En innholdsrik eiendom med et modernisert våningshus og store driftsbygninger.

Plantegning 1. etasje

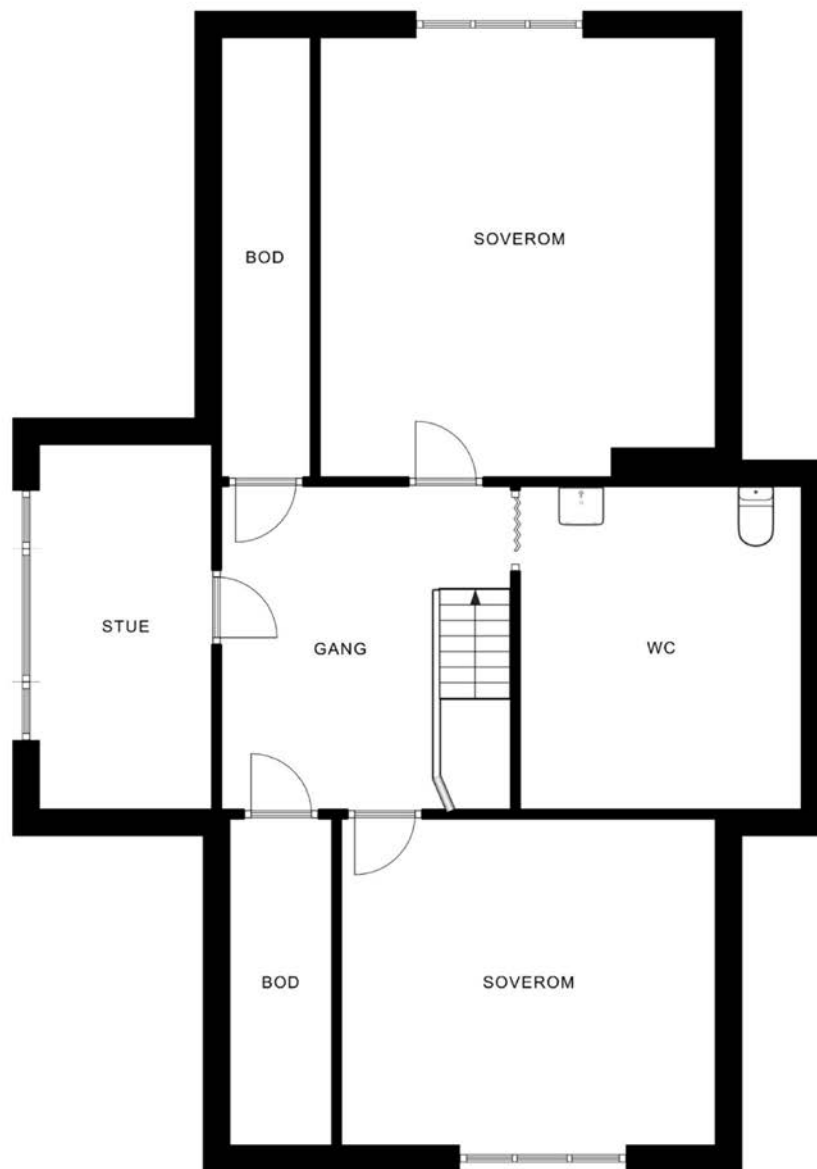


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*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

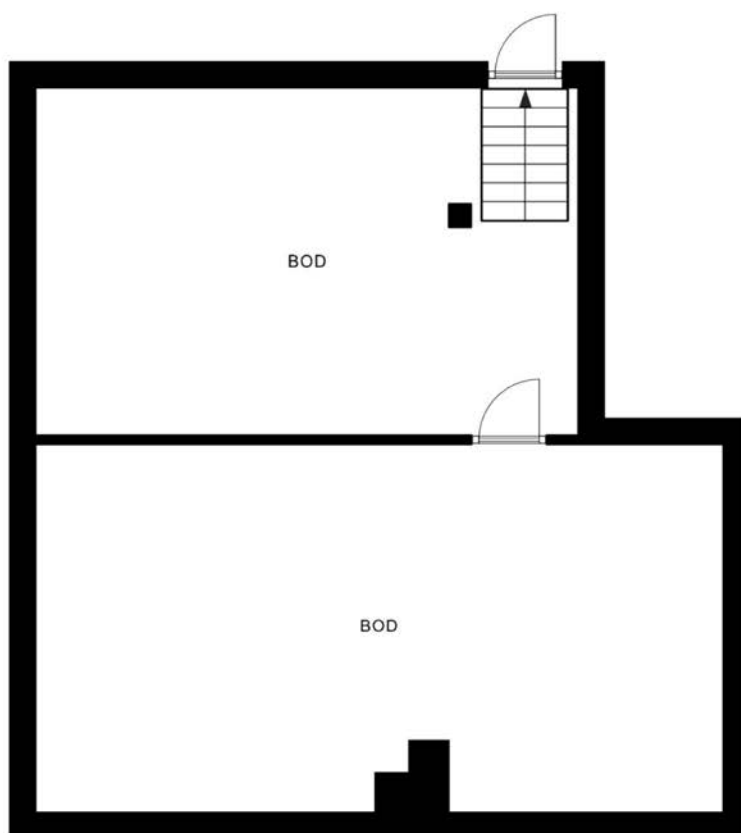


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*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*

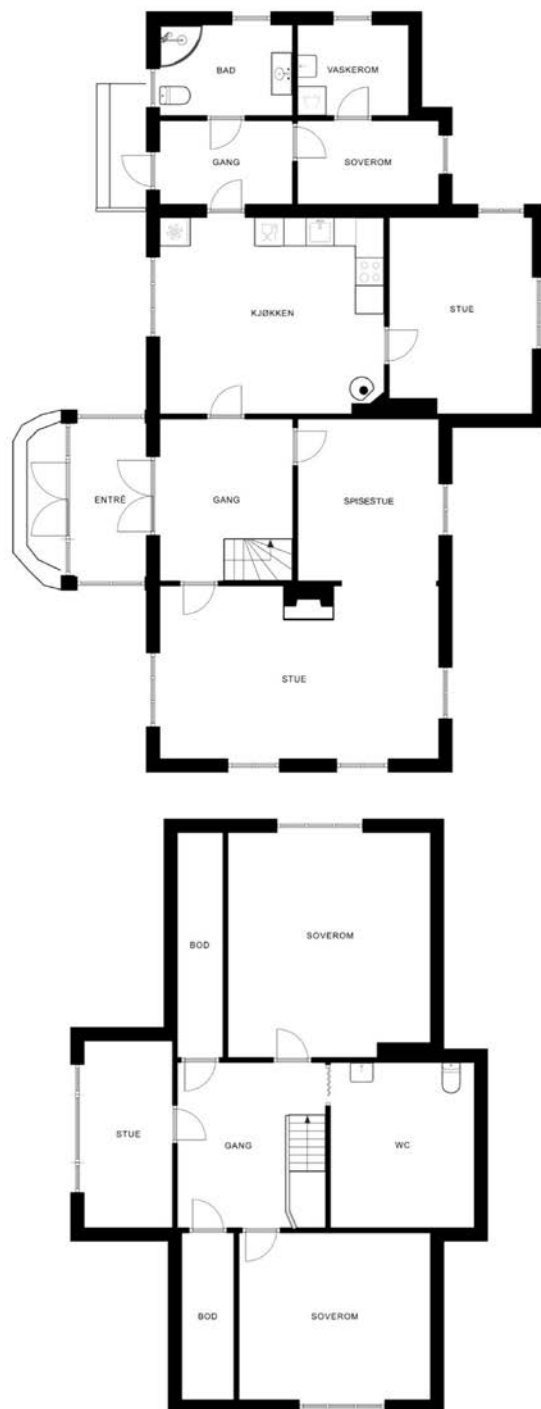
Plantegning kjeller



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.

EFXIT

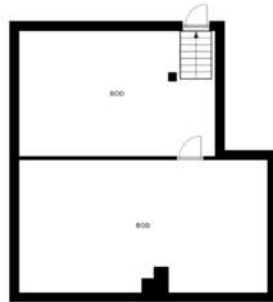
*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*



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

EFXIT

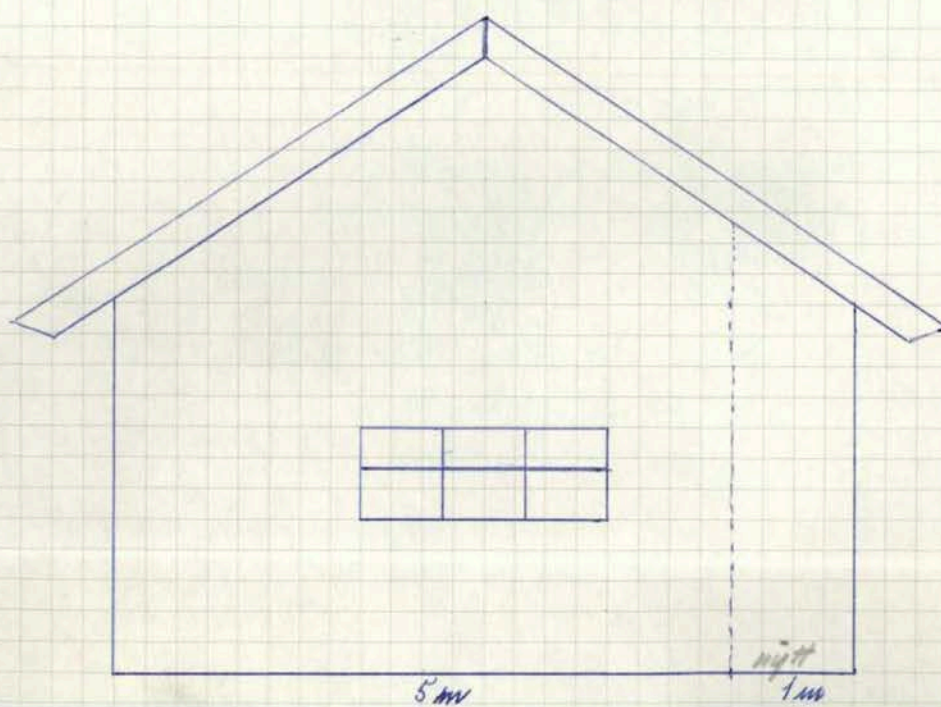
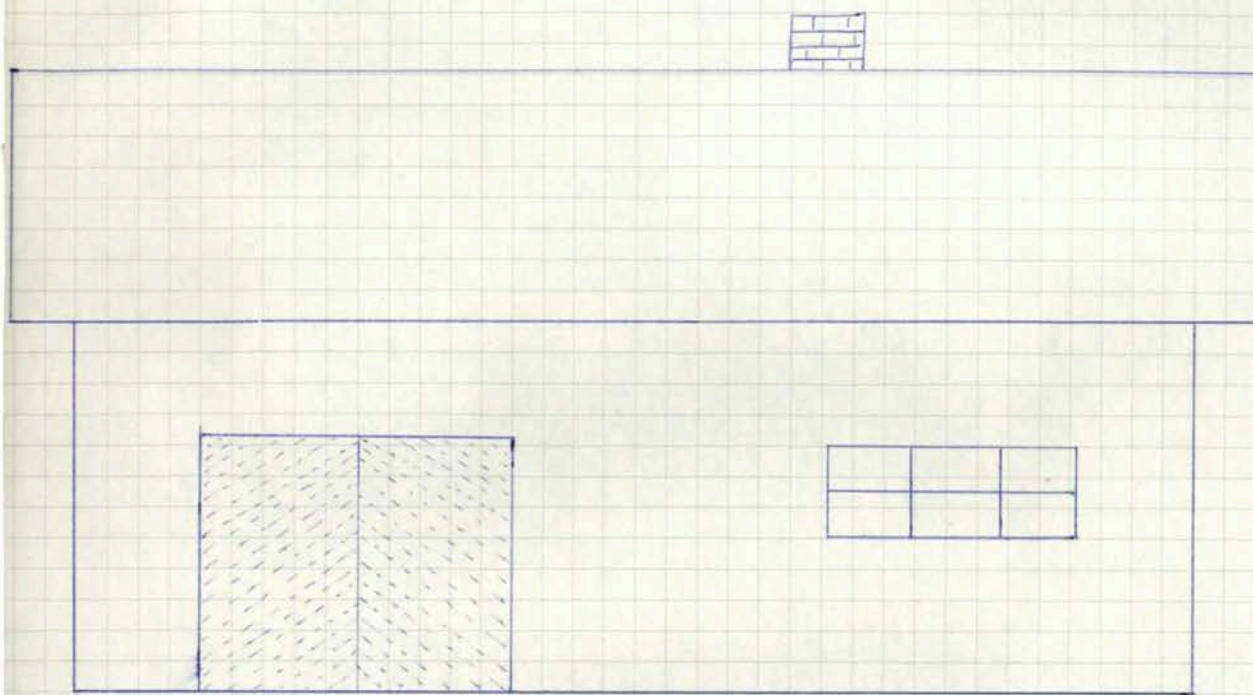
*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*



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*





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.

VEILEDENE 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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
 3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
 4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. **AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 11. **LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** 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. **FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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

TINGHUSVEGEN 45

OFFENTLIG TRANSPORT

 **Kjøpmann Løfsgård** **8 min** 
Linje 761, 789 0.8 km

 **Oslo Gardermoen** **1 t 38 min** 

SKOLER

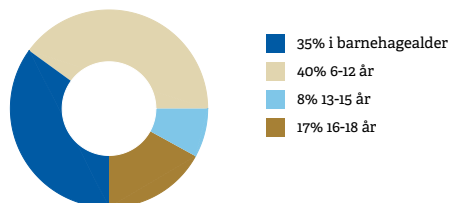
Åsnes barneskole (1-7 kl.) **4 min** 
410 elever, 19 klasser 3 km

Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) **4 min** 
192 elever, 16 klasser 3 km

Solør vgs. avd. Våler **19 min** 

Elverum videregående skole **39 min** 
800 elever 46.6 km

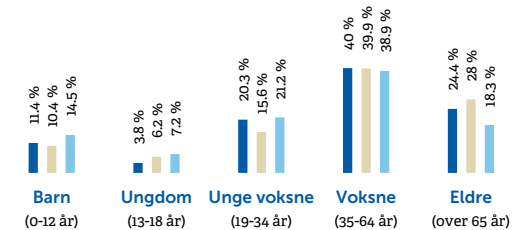
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lauta	318	206
Kommune: Åsnes	7 211	4 412
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Myrsnipa barnehage (1-5 år) **5 min** 
44 barn 3.2 km

Bashammeren barnehage (1-5 år) **7 min** 
44 barn 5.3 km

Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) **9 min** 
63 barn 7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Flisa **3 min** 
Post i butikk 2.5 km

Kiwi Flisa **3 min** 
PostNord 2.6 km

SPORT

 **Flisa Idrettspark** **3 min** 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 2.4 km

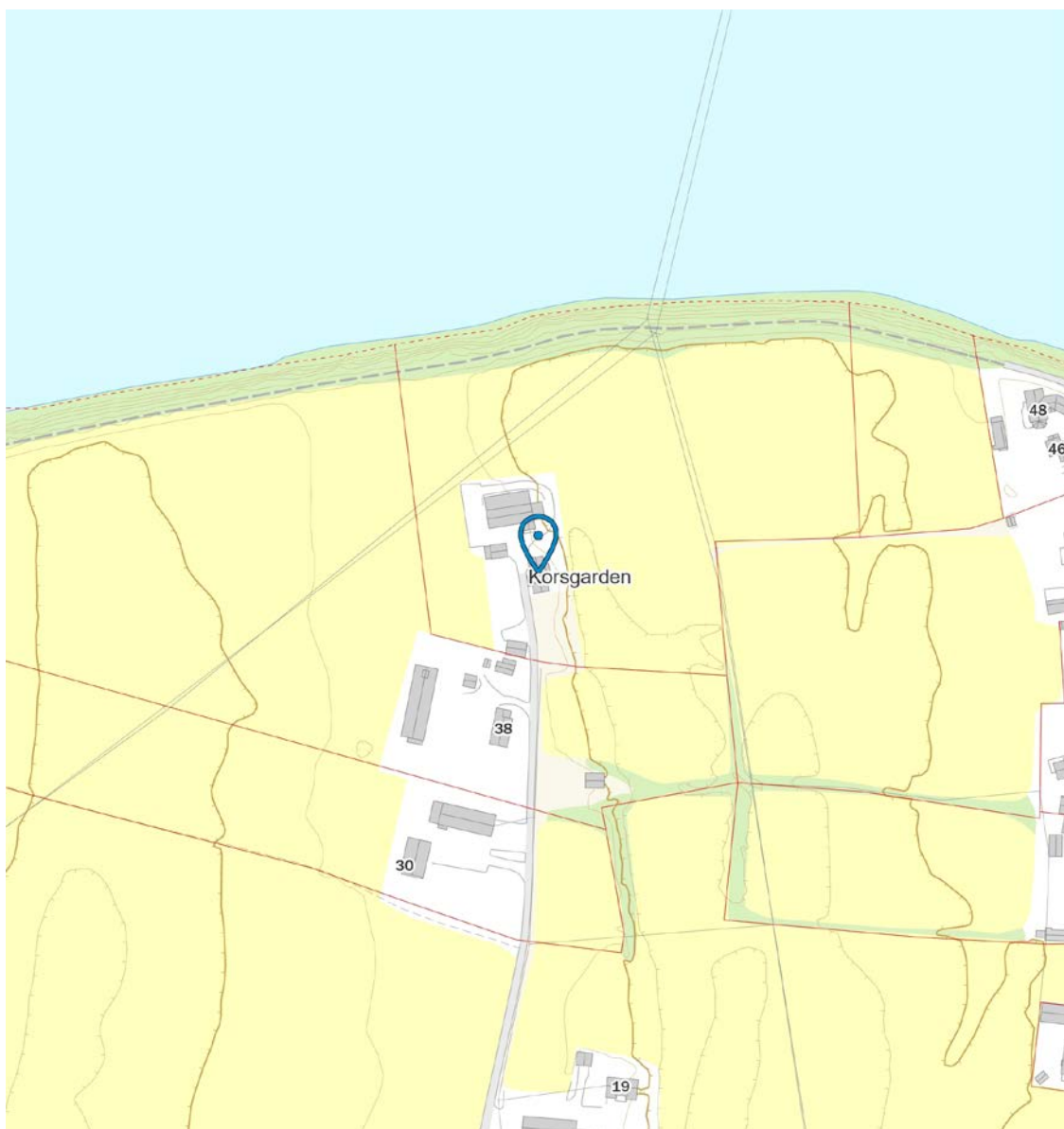
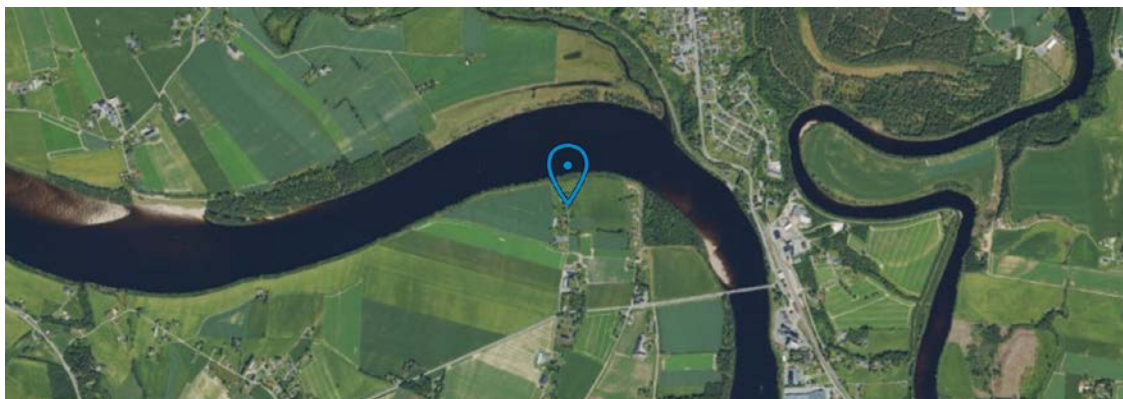
 **Åsnesshallen** **3 min** 
Aktivitetshall 2.5 km

 **Puls Flisa** **3 min** 

 **Victus Treningssenter** **4 min** 



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



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

Tilstandsrapport



Våningshus



Tinghusvegen 45, 2270 FLISA



ÅSNES kommune



gnr. 110,110,117, bnr. 29,95,26, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 667 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 11.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20243-2627

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GI1749

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.



Rapportansvarlig

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

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte stålplater. Opplyst tekking fra 2016. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med eldre bindingsverk og utvendig stående kledning. Konstruksjoner fra 1912 (114 år). Opplyst om 2 x 50 mm etterisolering og ny kledning i 2016. Fasadene uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra ca 2016/2017.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad ved deler av 1.etasje og 2.etasje, dører fra byggeår. Innerdører med formpressede dørblad ved tilbygg. Foldedør til bad 2.etasje. Heltredør i ubehandlet furu ved kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra 2016. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Opplyst bad med innkjøpte tjenester for sanitærinstallasjoner og elektriske installasjoner. Øvrige arbeider som egeninnsats.

Vaskerom

Vaskerom 1.etasje opplyst fra 2016. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med vegghengt servant, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Vaskerommet har ikke vært i bruk i senere tid. Opplyst våtrom med innkjøpte tjenester for sanitærinstallasjoner og elektriske installasjoner. Øvrige arbeider som egeninnsats.

Bad

Opplyst om nyetablert bad fra 2026 i 2.etasje. Gulv med belegget oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater ved vanninstallasjoner, MDF-plater ved øvrige vegger. Himling med MDF panelbord. Uten etablert kilde for oppvarming. Installasjoner med vegghengt servant, gulvmontert WC og klargjort for dusjkabinett. Opplyst at dusjkabinett er bestilt. Rom uten etablert mekanisk avtrekk, tilluft ved åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Våtrommet er nyetablert og er ikke tatt i bruk.

Opplyst våtrom med innkjøpte tjenester for sanitærinstallasjoner og elektriske installasjoner. Øvrige arbeider som egeninnsats.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1.etasje, opplyst kjøkken fra 2016. Profilerte heltre fronter og laminerte skrog. Laminat benkeplate. Oppvaskum i metall. Fliser over benker. Ventilator i hette over komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (krav fra TEK10).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med hovedinntak, digital måler og fordeling til øvrige bygg på eiendommen ved garasje. Skap med porselenssikringer. 230V anlegg med 50A hovedsikringer til våningshus. Sikringsskap våningshus med eldre automatsikringer. Kurser er merket ved inntaksskap, og hovedsikringsskap i våningshus. Underfordeling ved låve/driftsbygg og 2.etasje våningshus mangler kursoversikt. Hovedsakelig åpent ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom, vaskerom og i eldre entre/utbygg 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Opplyst at eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området med sandspiss. Opplyst at boligen vil bli tilkoblet offentlig vannforsyning før salg / høsten 2026. Ukjent alder og tilstand på utvendig vann og avløp. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. 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](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Garasje / lagerrom

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

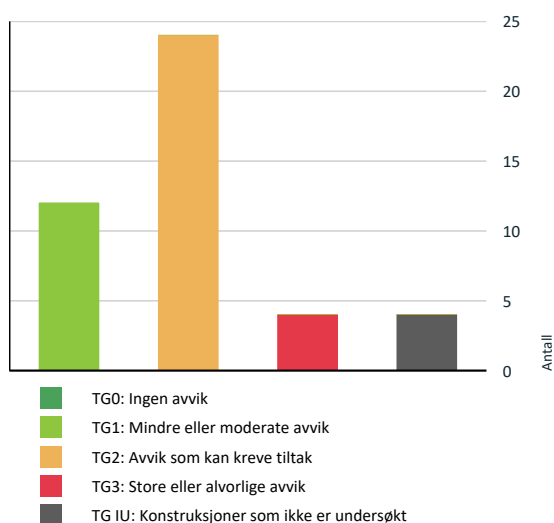
Låve / driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

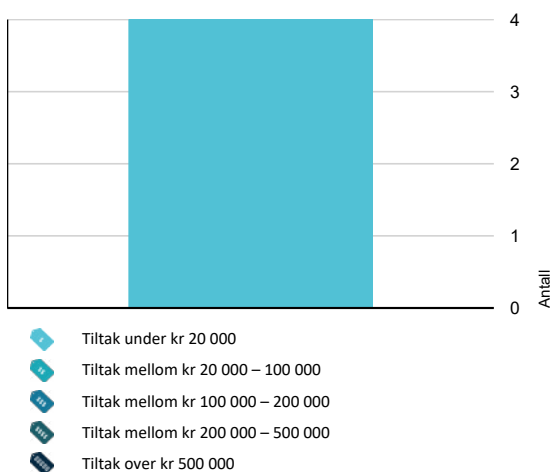
Tegninger er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

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

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 81,7 daa. Gårdskartet omfatter eiendommene 110/29, 110/95 og 117/26 i Åsnes kommune. Opplyst muntlig fra representant for eier at setra ved eiendommen 117/26 med skal utskilles og ikke vil følge boligen ved salg. Selve setra utgjør et areal med ca 0,8 daa. Eiendomsarealet som omfatter salget for 110/29, 110/95 og 117/26 vil da være ca 80,9 daa.

Fordelinger av arealer redusert for utskilt setervoll (ca 0,8 daa) angitt med 29,9 daa dyrket mark, skog med høy bonitet med 41,1 daa og uproduktiv skog med 5,9 daa. Jorddekt fastmark er angitt til 0,8 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 3,2 daa.

Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger/jordleie av jordbruksarealer.

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

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Opplyst ved egenerklæring at det er gjennomført radonmålinger i området, og at alt skal være i orden. Faktisk tidspunkt og måleresultat er ukjent.

Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med mulig marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet).

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas). Langs strandsonen mot Glomma er det ved eiendommen utført sikringstiltak i form av flomvoll.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Opplyst ved kartverket at bygninger med våningshuset og stabburet er SEFRAK-registrert. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Ved kart fremstår det som at syd-vestre hjørne av garasje lengst syd på tomten ligger inne på naboeiendommen. Privatrettslige

Sammendrag av boligens tilstand

forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Låvebygningen ligger ca 13 m fra 22 kV høyspentlinje nordvest for bygningsmassen. Sikkerhetsavstand for bygninger langs høyspentlinjer er normalt 30 m. Ukjent om det foreligger dispensasjon fra leverandør for distribusjonsnett.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Se kommentarer fra Åsnes kommune vedr anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Luft/luft varmepumpe [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](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Opplyst ved kartverket at bygningen er SEFRAK-registrert.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Nytt tilbygg med bad og vaskerom m.m.
2016	Modernisering	Skiftet kledning og etterisolert, skiftet alle vinduer, skiftet takteking, nytt kjøkken,
2026	Modernisering	2.etasje satt i stand/pusset opp - etablert nytt bad i 2.etasje.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsprofilerte stålplater. Opplyst teking fra 2016. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærteking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. I følge Byggforsk bygghandboken er middels levetid for bordtak som undertak ca 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden på undertaket jevnlig, og planlegge utskifting når tegn til svekkelser eller skader oppdages. Konsekvensen av å ikke utbedre undertaket ved behov er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak kan utløse søknadsplikt grunnet SEFRAK-registrering.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall, opplyst renner/nedløp fra 2016. Helbeslått pipe over tak, montert regnskjermer. Isbord med metallbeslag. Montert stigetrinn til pipe. Takflater uten snøfangere mot øst. Nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, ukjent vedr evt internt overvannsnett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Dels montert snøfangere ved vestre takflate / gangsoner. Uten snøfangere ved østre takflate, utførelse kan medføre skjevbelastninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Det bør monteres snøfangere på østre takflate for å hindre skjevbelastning av konstruksjonen og redusere risiko for personskafer ved snøras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med eldre bindingsverk og utvendig stående kledning. Konstruksjoner fra 1912 (114 år). Opplyst om 2 x 50 mm etterisolering og ny kledning i 2016. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra ca 2016/2017.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking.

Ved utbygg 1.etasje en del oppsprukket treverk ved nedre del av vegger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Oppsprukket og værslitt treverk bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen.

Tiltak kan utløse søknadsplikt grunnet SEFRAK-registrering.



Oppsprukket treverk og endeoppsprekking ved utbygg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Sveitserøst med sperrer lagt over takstoler og med hanebjelker. Adkomst til loft via himlingsluke i 2. etasje, luke uten stige. Begrenset besiktigelse fra gardintrapp under luke. Krypeloft uten gangbaner. Himlinger isolert med mineralull, ukjent vedr evt sagflis under mineralull, himling uten dampspærre. Loftsrom uten etablert ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Uten gangbaner for inspeksjon.

Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner.

Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra gardintrapp under luke.

Himling med lav isolasjonsevne og uten dampspærre. Konstruksjonsløsning utsatt for varmluftslekkasjer fra underliggende rom.

Konsekvens/tiltak

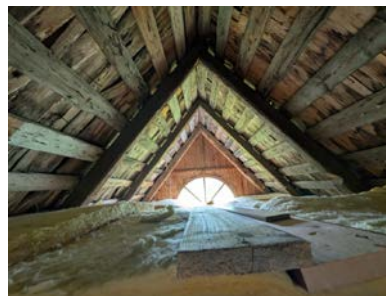
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av kaldloftet for å redusere risikoen for fuktskader, mugg- og soppdannelse i takkonstruksjonen. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk.

Det anbefales å etablere gangbaner for sikker inspeksjon av loftet, slik at tilstanden kan følges opp og eventuelle skader oppdages tidlig.

Begrenset besiktigelse gir økt usikkerhet om tilstanden på loftet, noe som kan medføre at skjulte skader ikke oppdages. Videre undersøkelser bør vurderes når adkomst og inspeksjonsmuligheter er forbedret.

Himling uten dampspærre og med lav isolasjonsevne gir økt risiko for varmluftslekkasjer og kondensering, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre isolasjon og dampspærre.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Luftespalter i overkarm vinduer. Alle vinduer ved 1. og 2. etasje fra 2016. Tiltak kan utløse søknadsplikt grunnet SEFRAK-registrering.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TG 2 Dører

Beskrivelse

Laminert ytterdør med glassfelt ved tilbygg. 2-fløyet laminert ytterdør med glassfelt ved tilbygg. 2-fløyet terrassedør med glassfelt. Laminert ytterdør til kjeller. Dører fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Metallbeslag er ikke montert utvendig under 2-løyet dør ved tilbygg.

Overflater med vedlikeholdsbehov ved dør til kjeller.
Dør med noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres metallbeslag utvendig under 2-fløyet dør ved utbygg for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Overflater ved dør til kjeller bør vedlikeholdes for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for råte eller fuktskader. Døren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje.

Tiltak kan utløse søknadsplikt grunnet SEFRAK.



2-fløyet ytterdør ved utbygg.



Kjellerdør.



2-fløyet balkongdør.



Ytterdør ved tilbygg.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig åpen sten-trapp til ytterdør ved utbygg. Trapp uten krav til rekkverk grunnet lav høyde over terreng (under 50cm).

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med laminat og parkett. Vegger med malte plater, MDF og malt panel. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Overflater og overflatebehandlinger av blandet alder - opplyst hovedsakelig overflatebehandlinger fra de siste 10 årene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mot kjeller og 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Opplyst at deler av bjelkelag ved 1.etasje mot krypkjeller ble utbedret på 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavviksmålinger ved 1.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik gjennom rommet med inntil 15 mm ved stue.

Høydeavviksmålinger ved 2.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik gjennom rommet med inntil 35 mm ved nordre soverom, 45 mm ved søndre soverom og inntil 35 mm ved trappegang/hall. I tillegg påvist avvik med inntil 35 mm over 2 m ved søndre soverom.

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

Høydeavviksmålinger innenfor normale toleranser med påviste avvik inntil 10mm i 1.etasje ved kjøkken og trappegang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer omfattende arbeider, som ofte ikke er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Skjevheter i etasjeskillere kan medføre ujevnheter i gulv, påvirke brukervennlighet og gi økt risiko for følgeskader på konstruksjon og overflater. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og nødvendige utbedringer. Grunnet påvist skjevheter anses bjelkelaget å måtte åpnes i sin helhet for kartlegging av skadeomfang. Permanente deformasjoner kan ha blitt påført.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2 stk Innvendige ett-løps teglpipe fra byggeåret. Helbeslåtte pipeløp over tak, montert regnskjermer. Synlige pipevanger og brannmur i 1. og 2. etasje pusset og malt. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluke nordre pipeløp på kjøkken 1. etasje ved ildsted, ved søndre pipeløp i stue. Nordre pipeløp tilknyttet vedovn ved kjøkken, brannsikring mot gulv med metallplate. Bakmontert røykrør uten feilsluke. Søndre pipeløp tilknyttet elementpeis ved stue 1. etasje. Manglende brannsikring mot gulv. Spjelfunksjon ikke kontrollert. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Ingen opplysninger om tilsyn. Opplyst om siste feiing 03.10.2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feilsluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpipe hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal).

Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Brannsikring mot gulv under sotluke ved stue mangler.

Sotvann under sotluke ved stue.

Noe kort eller manglende brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør, under sotluke eller på gulv foran peis (< 30 cm).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke ved stue og foran ildstedet for å sikre tilstrekkelig brannsikring mot gulv.

Manglende brannsikring øker risikoen for brannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Sotvann under sotluke kan tyde på lekkasje eller mangelfull tetting, noe som kan føre til ytterligere skader på gulv og konstruksjon. Brannsikring mot gulv under sotluke bør monteres.

Tiltak bør iverksettes snarest for å redusere risiko for brann og følgeskader.

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

Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikring tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn ved nordre pipeløp på kjøkken



Elementpeis ved søndre pipeløp i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under tilbygg fra 2016 samt ved deler av opprinnelig bolig. Gulv med betong, vegger med murverk. Himling med malte plater. Innsiden av yttervegger med pussede overflater ved 1 rom og upussede overflater ved 1 rom. Enkelte veggventiler. Tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong eller murflater.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Murvegger og betonggulv med noe omfang av tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong -/muroverflater utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk.

Konsekvens/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 bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i murvegger og betonggulv, for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring, for å redusere risikoen for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Fuktskjolder, kalk- og saltutslag indikerer at fukt har påvirket konstruksjonen over tid, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for mugg- og råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Grunnmurspapp evt annet sperresjikt bør monteres som fuktsikring mellom treverk og mur/betong.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under store deler av bygningen. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Kryp kjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere bedre inspeksjonsmulighet til kryptjelleren for å kunne gjennomføre jevnlig kontroll av tilstanden.

Manglende adkomst og begrenset inspeksjon øker risikoen for at fukt- og råteskader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader. Det må forutsettes fuktmiljø ved kryptjellere tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig plassbygget tretrapp til kjeller. Håndløper ved 1 side, åpne opptrinn. Uten håndløper på vegg. Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv.

Innvendig tretrapp mellom etasjer. Rekkverk med håndløper, uten håndløper på vegg. Tette opptrinn. Trappetrinn med malte overflater. Rekkverkssikring ved 2. etasje.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med heltre dørblad ved deler av 1. etasje og 2. etasje, dører fra byggeår. Innerdører med formpressede dørblad ved tilbygg. Foldedør til bad 2. etasje. Heltredør i ubehandlet furu ved kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på heltre dører. I følge Byggforsk byggetalblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av dører med oppbrukt levetid og tydelig slitasje for å sikre fortsatt funksjon og unngå økt risiko for feil eller skader.

Justeringsbehov bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og sikre god brukervennlighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom 1. etasje opplyst fra 2016. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

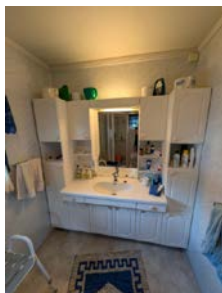
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Opplyst bad med innkjøpte tjenester for sanitærinstallasjoner og elektriske installasjoner. Øvrige arbeider som egeninnsats.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2016 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.

Vindu i våtsonen utsatt for fuktskader, ingen påviste skader ved befaringen.

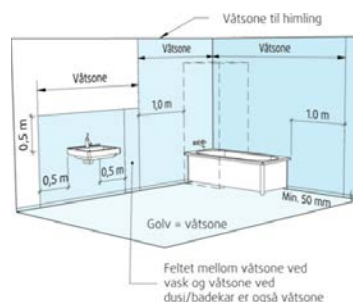
Våtsonen defineres til hele gulvet, vegger innenfor dusjnische/dusjkabinett/badekar +1 meter på hver side, og vegger bak servant +0,5 meter på hver side og over/under servant. Se illustrasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduet bør fuktbeskyttes eller byttes ut med et mer egnet materiale for våtrom, for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduet. Manglende tiltak kan føre til oppfukning, svelling og råte i treverket, samt økt fare for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Gulv tilnærmet flatt eller med noe varierende/feil fallforhold. Ca 30 mm beleggsoppheng ved terskel. Utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2016 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.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Utførelse som egeninnsats.

Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 3 mm, fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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 fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av gulvet og membran.

Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

Feil eller manglende fall til sluk kan føre til at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson. For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med våtromsplater. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegget kunne ikke påvises under klemring. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Utførelse utført som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluk fremstår med ufagmessig utførelse, skruer brukt ifm. slukforlenger/slukforhøyer ruster.

Utførelse som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt rundt sluk.

Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

Ufagmessig utførelse og bruk av skruer som ruster medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på slukløsningen.

Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader.

Grunnet stor usikkerhet om slukets tetthet må rommet kontrolleres av fagkyndig. Kostnadsestimat for kontroll av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftsspalte ved åpen dør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilluft via åpen dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og fuktskader.

1.ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke gjennomført. Dusjkabinett plassert mot yttervegger, øvrige vannførende installasjoner plassert på vegg mot vaskerom. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kapasitansmålinger ved gulv og vegger uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt grunnet bygningsmessige hindringer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Ingen fuktindikasjoner ved overflater, men grunnet påviste forhold med at utførelse fremstår utført som egeninnsats fremstår våtrommet med usikkerhet om tetthet ved overflater.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Når tilliggende konstruksjoner ikke kan kontrolleres, er det en risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fukt eller skade.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom 1.etasje opplyst fra 2016. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med vegghengt servant, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Vaskerommet har ikke vært i bruk i senere tid.

Opplyst våtrom med innkjøpte tjenester for sanitærinstallasjoner og elektriske installasjoner. Øvrige arbeider som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Oppvarming med varmekabler. Gulv tilnærmet flatt eller med noe varierende/feil fallforhold. Ca 30 mm beleggsoppbrett ved terskel. Utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2016 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.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Utførelse som egeninnsats.

Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 3 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av gulvet og membran.

Arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

Feil eller manglende fall til sluk kan føre til at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med våtromsplater. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg påvist under klemring. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Utførelse utført som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt rundt sluk.

Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Installasjoner med vegghengt servant, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftspalte ved åpen dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilluft via åpen dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og fuktskader.

1.ETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke gjennomført. Vannførende installasjoner plassert på vegg mot bad. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kapasitansmålinger ved gulv og vegger uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt grunnet bygningsmessige hindringer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Ingen fuktindikasjoner ved overflater, men grunnet påviste forhold med at utførelse fremstår utført som egeninnsats fremstår våtrommet med usikkerhet om tetthet ved overflater.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader i tilliggende konstruksjoner. Risikoen ved manglende kontroll er at eventuelle fukt- eller vannskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Opplyst om nyetablert bad fra 2026 i 2. etasje. Gulv med belegget oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater ved vanninstallasjoner, MDF-plater ved øvrige vegger. Himling med MDF panelbord. Uten etablert kilde for oppvarming. Installasjoner med vegghengt servant, gulvmontert WC og klargjort for dusjkabinett. Opplyst at dusjkabinett er bestilt. Rom uten etablert mekanisk avtrekk, tilluft ved åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Våtrommet er nyetablert og er ikke tatt i bruk.

Opplyst våtrom med innkjøpte tjenester for sanitærinstallasjoner og elektriske installasjoner. Øvrige arbeider som egeninnsats.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TGI Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater ved vanninstallasjoner, MDF-plater ved øvrige vegger. Himling med MDF panelbord. Utførelse som egeninnsats.

2.ETASJE > BAD

TGI Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegget oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Gulv tilnærmet flatt eller med noe varierende/feil fallforhold. Flat og lav dørteriskel uten fugging mot terskel på baderomsside, usikker lekkasjesikring. Utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Utførelse som egeninnsats.

Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 10 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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 avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det er opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Det anbefales at fallforhold og lekkasjesikring vurderes og eventuelt utbedres av fagperson, for å redusere risikoen for vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvflate med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med våtromsplater og MDF plater. Fastskrudd slukrist - slukpotte var ikke tilgjengelig for besiktigelse. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Utførelse utført som egeninnsats.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fastskrudd slukrist - slukpotte var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Utførelse som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt rundt sluk.

Opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

Slukristen bør løsnes slik at slukpotten kan inspiseres og rengjøres ved behov.

Manglende tilgang til slukpotten medfører økt risiko for at eventuelle feil eller lekkasjer ikke oppdages, samt fare for tilstopping og vannskader.

Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader.

Grunnet stor usikkerhet om slukets tetthet må rommet kontrolleres av fagkyndig. Kostnadsestimat for kontroll av fagkyndig.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Installasjoner med vegghengt servant, gulvmontert WC og klargjort for dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderom uten ventilasjon.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Våtrom uten ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør.

Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat for etablering av mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført - våtrommet er nyoppført og er ikke tatt i bruk. Dusjkabinett er bestilt, men ikke installert. Vannførende installasjoner plassert mot pipe og brannmur.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Hulltaking er ikke foretatt grunnet bygningsmessige hindringer. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader i tilliggende konstruksjoner. Risikoen ved manglende kontroll er at eventuelle fukt- eller vannskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning 1. etasje, opplyst kjøkken fra 2016. Profilerte heltre fronter og laminerte skrog. Laminat benkeplate. Oppvaskkum i metall. Fliser over benker. Ventilator i hette over komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (krav fra TEK10).

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjøtet benkeplate ved oppvaskmaskin fremstår å være utett, tilført plate med fargenyans mot eksisterende benkeplate.

Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt, ikke krav ved byggetidspunktet.

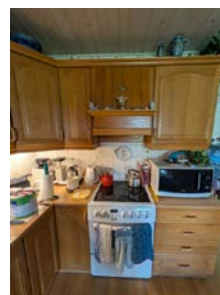
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøten i benkeplaten bør utbedres slik at den blir tett, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på benkeplate og underliggende konstruksjon.

Fargeforskjellen har ingen teknisk konsekvens, men kan utbedres av estetiske hensyn.

Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert (ikke krav).



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg. Ført ut via kanal ved himling på soverom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med PE. Hovedinntak ved teknisk rom i kjeller på låve, inntak til bolig ved kjeller med egen stoppekran. Forbruksvann hovedsakelig med Cu-installasjoner, enkelte PEX-rør. Åpne fordelerstokker i kjeller, drenasje til gulv uten sluk. Røropplegg fremstår hovedsakelig å være fra 2016 (10 år), enkelte installasjoner av ukjent eldre årgang. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Stoppekran ikke merket. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid 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.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Stakeluke(r) påvist ved kjeller. Avløpslufting ved bad 1.etasje avsluttet inne på badet, uten durgo-ventil eller tilsvarende. Ved bad 2.etasje durgo-ventil i vegg bak luke. Røropplegg fremstår hovedsakelig å være fra 2016 (10 år), enkelte installasjoner av ukjent eldre årgang. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Løsning for lufting av avløpsanlegget må kontrolleres av fagkyndig. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Løsning for lufting av avløpsanlegget bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig, for å sikre korrekt funksjon og hindre risiko for luktproblemer, undertrykk i avløpssystemet og potensiell skade på røropplegget.



Durgo bak luke ved bad 2.etasje



Kloakklufting bad 1.etasje

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken, vaskerom og bad 1.etasje. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Membrantankanlegg (trykkvannsystem) for boligen er plassert i kjeller ved låve og forsyner hele eiendommen med vann. Anlegget består av en EMS Jet MPI 100M vannpumpe koblet til en blå Well-X-Trol membrantank (levert av Hamo Maskin A/S) med fabrikkinnstilt forhåndstrykk på 2,0 bar. Systemet styres automatisk av en Telemecanique XMP trykkbryter, og det er montert et Atlas Filtri partikkelfilter med klart glass på vannlinjen. Opplyst at vanninntaket kommer fra privat kilde. Alder på rør, brønn og sandspiss er ukjent. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig. Opplyst at eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vann før salg/høsten 2026.

Vannpumpe fra 2023, membrantank fra 1990-tallet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membrantank.

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.

Membrantanken bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon eller plutselig svikt i vannforsyningen, noe som kan føre til vannskader eller driftstans.

Det anbefales også at funksjon og tilstand på hele anlegget vurderes av fagkyndig, spesielt siden alder på øvrige komponenter er ukjent.

Tilstandsrapport



Membrantankanlegg i kjeller låve/driftsbygning.

TG 2 Luft/luft varmepumpe

Beskrivelse

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1. etasje, varmepumpe fra 2018. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Dokumentasjon for service må fremlegges.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder fra 2019 på ca 200 liter plassert i kjeller gang, rom uten sluk. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Bereder plassert i rom uten sluk.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for varmtvannstanken for å unngå risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Videre bør det etableres fast el-tilkobling med sikkerhetsbryter i henhold til gjeldende forskrift, da dagens løsning med stikkontakt ikke er tillatt og medfører økt risiko for varmegang og brann.

Funksjon og tilstand 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 med jordkabel. Sikringsskap med hovedinntak, digital måler og fordeling til øvrige bygg på eiendommen ved garasje. Skap med porselenssikringer. 230V anlegg med 50A hovedsikringer til våningshus. Sikringsskap våningshus med eldre automatsikringer. Kurser er merket ved inntaksskap, og hovedsikringsskap i våningshus. Underfordeling ved låve/driftsbygg og 2. etasje våningshus mangler kursoversikt. Hovedsakelig åpent ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badrom, vaskerom og i eldre entre/utbygg 1. etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

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.
1950 Anlegg som helhet vurdert fra 1950 eller nyere. Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert!

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert! 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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert! Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei 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?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

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? Sjekke 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.

Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert! Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Kursfortegnelse mangler ved flere skap/underfordelinger.

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



Hovedinntak ved garasje



Underfordeling låve/driftsbygg



Sikringsskap våningshus

Tilstandsrapport



Underfordeling våningshus 2.etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem ved krypkjellere. Ingen synlige utvendige fuksikringer ved grunnmur. Byggegrupp fremstår som utført med etablert dreneringssystem ved kjeller fra 2016. Synlige utvendige fuksikringer ved grunnmur (knasteplater). Takvann med nedløp tilkoblet fleksible rør og ført ned under terreng, ukjent vedr internt overvannsnett. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det fremstår som fuksikring mangler ved deler av grunnmur tilstøtende krypkjellere.
- Manglende kantlist ved avslutning av fuksikring ved deler av grunnmur ved kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres utvendig fuksikring og dreneringssystem ved grunnmur tilknyttet krypkjellere for å redusere risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende kantlist ved avslutning av fuksikring bør utbedres for å sikre at fuksikringen fungerer som tiltenkt og for å unngå at vann trenger inn i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på utført drenering medfører usikkerhet om kvalitet og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fukskader. Dokumentasjon bør fremskaffes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur ved kjeller fra 2016 oppført med Lecablokk, utvendig grunnmur med pussbehandling over terreng. Utførelsen fremstår som utført med U-blokkskifte mot murkroner. Dels pussede overflater ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Grunnmur ved krypkjellere fra 1912 med ukjent utførelse. Utvendig med pussbehandling. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold ved synlige grunnmur fremstår å ha tilfredsstillende fall ut fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet).

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ingen informasjon om tidligere jordras.

Ingen fremlagt informasjon om tidligere flomtilfeller og flomskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Opplyst at eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området med sandspiss. Opplyst at boligen vil bli tilkoblet offentlig vannforsyning før salg / høsten 2026. Ukjent alder og tilstand på utvendig vann og avløp. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er ca 56 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 bygghandboka ligger generell levetid på plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredgrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Kommentarer fra Åsnes kommune om VA-anlegget:

Det er søkt om, og innvilget tilknytning til kommunal vannforsyning, men tilknytningen er ikke gjennomført og følgelig ikke fakturert og betalt for. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon. Avløpsanlegget er fra 1990-tallet. Anlegget er da såpass gammelt at det etter hvert vil være behov for utbedring. I tillegg er anlegget utformet på en slik måte at det blir store mengder slam som må tømmes fra anlegget. Ved tømming blir det tømt 12-13km fra anlegget, noe som utgjør en vesentlig kostnad. Det gjøres oppmerksom på at kommunen holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget, inkludert vannkvalitet og offentlige betingelser for eiendommen.

Funksjon og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger bør vurderes av fagkyndig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget er økt risiko for skjulte feil, redusert funksjon og fremtidige skader, samt usikkerhet rundt vannkvalitet.

Infiltrasjonsløsningen ved avløpsanlegget fremstår som eldre enn 25 år. Normal levetid for infiltrasjonsanlegg er 20-30 år, og renseeven vurderes dermed som usikker. Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med anlegget, og at det ikke er gitt pålegg fra kommunen. I henhold til forurensningsloven er eier ansvarlig dersom anlegget medfører forurensning. Det gjøres oppmerksom på at kommunen holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det anbefales elsjeck av autorisert installatør. Det anbefales elsjeck hvert 5.år.

Det elektriske anlegget fremstår å være av blandet alder - det foreligger ingen dokumentasjon for hvilke installasjoner som er oppgradert, eller når disse er oppgradert! Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges. Kursfortegnelser mangler ved flere skap/underfordelinger.

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

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 og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med mulig marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet).

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

Låvebygningen ligger ca 13 m fra 22 kV høyspentlinje nordvest for bygningsmassen. Sikkerhetsavstand for bygninger langs høyspentlinjer er normalt 30 m. Ukjent om det foreligger dispensasjon fra leverandør for distribusjonsnett.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk overstiger 10 cm. Rekkverket er noe lavt.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en elsjekk av autorisert installatør, og det anbefales at dette gjentas hvert 5. år for å redusere risiko for brann og elektriske feil. Manglende dokumentasjon og samsvarserklæringer for det elektriske anlegget medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil og manglende oppfyllelse av forskriftskrav.

Det anbefales å fremskaffe kursfortegnelse for alle sikringsskap/underfordelinger for å sikre oversikt og trygg bruk av det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmåling, da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte målinger eller radonsperre. Uten måling er det usikkerhet knyttet til innemiljøet og mulig helserisiko.

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere risiko knyttet til eiendommens beliggenhet i aktsomhetssoner for kvikkleireskred, flom og marin leire, da dette kan medføre fare for setningsskader eller naturskader.

Høyspentlinje anses montert etter at låvebygget ble etablert. Nettdistributør må kontaktes ved arbeider innenfor sikkerhetsområdet.

Innvendig trapp bør utbedres med håndløper på vegg, og åpninger i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta personsikkerheten. Rekkverkets høyde bør også vurderes oppgradert til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

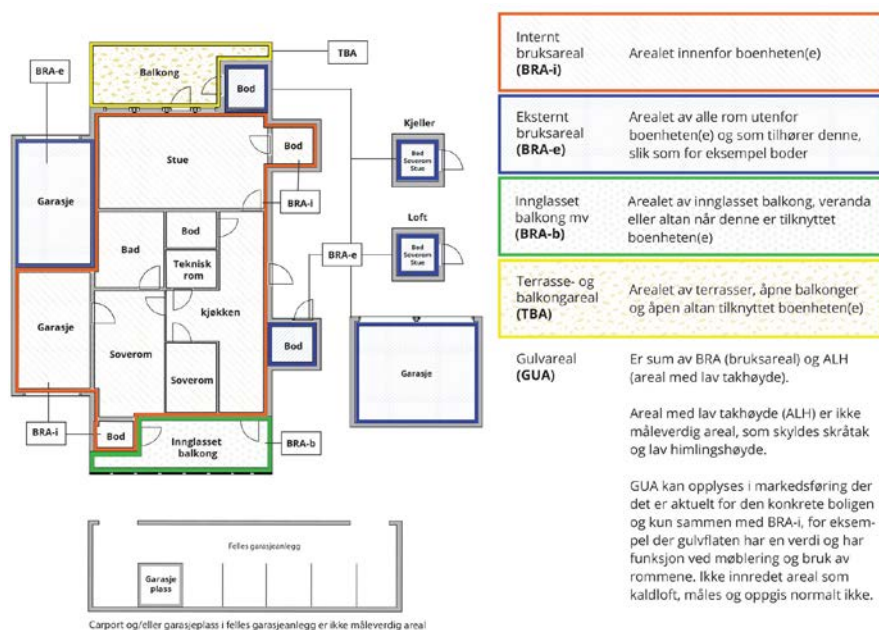
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	109			109			109
2.Etasje	55			55		8	63
Kjeller		55		55			55
SUM	164	55				8	227
SUM BRA	219						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, stue / spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, hall m/trapp, vindfang ved tilbygg, eldre entré ved utbygg, soverom		
2.Etasje	Løftstue, bad, gang, soverom, soverom 2, kott / kor x 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse til 2.etasje. Kjeller under deler av boligen med utvendig adkomst. Kryp kjeller uten adkomst ved øvrige arealer under bolig.

Spisestue og stue med åpen løsning. Egen TV-stue med adkomst fra kjøkken.

Entre, vaskerom, soverom og bad i nyere tilbygg, eldre entré/vindfang ved utbygg.

Vegghengt baldakin ved inngangsparti.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,02-2,08 m. Kjeller med utvendig adkomst.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft og krypkjellere uten måleverdige bruksareal. Kott ved 2.etasje uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m), gulvareal ca 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt tilbygg/moderniseringer. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Garasje / lagerrom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		50		50	
SUM		50			

SUM BRA	50
---------	----

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal for garasje/lager.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående stabbur i en etasje som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Låve / driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		290		290	
Kjeller		70		70	
SUM		360			
SUM BRA	360				

Tinghusvegen 45, 2270 FLISA
Gnr 110 - Bnr 29
3418 ÅSNES

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bad/vaskerom, soverom, gang / kontor, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3	
Kjeller		Teknisk rom, lagerrom	

Kommentar

Frittstående låve med 1.etasje og kjeller som eksterne bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt tilbygg/moderniseringer. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Joakim Rasmussen	Takstingeniør
	Odd Maribo	Kontaktperson

Tinghusvegen 45, 2270 FLISA
Gnr 110 - Bnr 29
3418 ÅSNES

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	110	29		0	32920.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tinghusvegen 45

Hjemmelshaver

Waters Sarah Cecilie Finkelstein

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	110	95	0	0	6826.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Waters Sarah Cecilie Finkelstein

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	117	26	0	0	41881.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Millomvegen 334

Hjemmelshaver

Waters Sarah Cecilie Finkelstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruk med beliggenhet på Lauta ved vestsiden av Glomma, ca 2 km fra Flisa sentrum med dagligvare, skoler og barnehager. Område med landbrukseieendommer og spredt boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området med sandspiss. Opplyst at boligen vil bli tilkoblet offentlig vannforsyning før salg / høsten 2026. Se også kommentarer fra Åsnes kommune vedr anlegget.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har privat avløp via slamavskiller, privat avløpsanlegg med kummer og spredegrøfter. Se kommentarer fra Åsnes kommune vedr anlegget.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjøring samt plen og noe beplantning i tilknytning boligen. Gruset innkjøring og gårdsplass. Asfaltert areal ved stabbur og driftsbygg. Tilnærmet flat tomt. Øvrig areal i all hovedsak med dyrket mark. Flomvoll mot Glomma.

Tinglyste/andre forhold

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 81,7 daa. Gårdskartet omfatter eiendommene 110/29, 110/95 og 117/26 i Åsnes kommune. Opplyst muntlig fra representant for eier at setra ved eiendommen 117/26 med skal utskilles og ikke vil følge boligen ved salg. Selve setra utgjør et areal med ca 0,8 daa. Eiendomsarealet som omfatter salget for 110/29, 110/95 og 117/26 vil da være ca 80,9 daa. Fordelinger av arealer redusert for utskilt setervoll (ca 0,8 daa) angitt med 29,9 daa dyrket mark, skog med høy bonitet med 41,1 daa og uproduktiv skog med 5,9 daa. Jorddekt fastmark er angitt til 0,8 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 3,2 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger/jordleie av jordbruksarealer.

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

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Opplyst ved egenerklæring at det er gjennomført radonmålinger i området, og at alt skal være i orden. Faktisk tidspunkt og måleresultat er ukjent.

Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med mulig marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet).

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).
Langs strandsonen mot Glomma er det ved eiendommen utført sikringstiltak i form av flomvoll.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Opplyst ved kartverket at bygninger med våningshuset og stabburet er SEFRAK-registrert. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Ved kart fremstår det som at syd-vestre hjørne av garasje lengst syd på tomten ligger inne på naboeiendommen. Privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Låvebygningen ligger ca 13 m fra 22 kV høyspentlinje nordvest for bygningsmassen. Sikkerhetsavstand for bygninger langs høyspentlinjer er normalt 30 m. Ukjent om det foreligger dispensasjon fra leverandør for distribusjonsnettet.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Se kommentarer fra Åsnes kommune vedr anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje / lagerrom

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje. Eldre bygning, tidligere snekker-/båtverksted ombygd til garasje.

Støpt plate på mark. Mursokler under yttervegger. Yttervegger i eldre bindingsverk med utvendig stående kledning. Liggende ved gavlspisser. Opplyst at bygget er isolert. Leddport til garasje, to vinduer ved garasje, 2 vinduer ved lagerrom. Dør mellom garasje og lagerrom. Forblendet dør ved isolert rom. Garasje med smøregrav, panel ved vegger og i himling. Lagerrom med tilfarergulv, panel ved vegger og i himling. Saltak tekket med stålplater med taksteinprofil, med renner/nedløp og snøfangere.

Bygning med innlagt strøm og hovedinntak for hele småbruket/alle bygninger på tomten!

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

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



Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Skiftet port

Stabbur



Anvendelse

Lagerrom.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår. Opplyst ved kartverket at bygningen er SEFRAK-registrert.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Stabbur - Bygning av ukjent alder. Enkelt vognskjul på bakside av stabbur. Opplyst ved kartverket at bygningen er SEFRAK-registrert.

Ukjent vedrørende fundamentering. Fremstår å være utført uten frostsikring mot grunn. Veggkonstruksjoner oppført i eldre bindingsverk, utvendig kledd med stående bakhon/kledning. Ytterdør i treverk, vindu ved gavl. Saltak teknet med bølgeblekk, takrenner og nedløp i metall. Bygning med tregulv, ved vegger og himling åpne konstruksjoner innvendig. Enkel lagringshems over deler av 1.etasje. Adkomst lagringshems med enkel trapp.

Bygning med enkel standard og vedlikeholdsbehov. Refundamentering anses å være nødvendig. Tiltak kan utløse søknadsplikt grunnet SEFRAK-registrering.

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

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



Låve / driftsbygning



Anvendelse

Boder og lagerrom.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

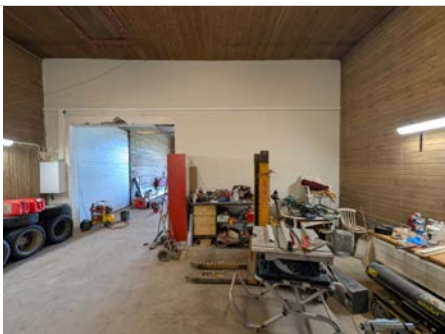
Beskrivelse

Låve-/driftsbygning. Bygning av ukjent alder. Opplyst at bygget gjennomgikk en omfattende oppgradering i 1983. Hovedsakelig støpt plate på mark, med kjeller under en mindre del av bygget. Opplyst at hele bygget er isolert. Yttervegger med utvendig stående kledning. Porter fra 2022. Yttertak og tilbygg mot nord fra 2024. Tilbygg mot syd med gang/kontor, bad og soverom.

Kjeller under deler av bygget med adkomst fra øst. Kjeller med stor vedbod/lagerrom og teknisk rom med hydroforanlegg/vannpumpe for hele eiendommen. Eget vannanlegg (trykkvannsystem) er plassert i kjeller ved låve og forsyner hele eiendommen med vann. Anlegget består av en EMS Jet MPI 100M vannpumpe koblet til en blå Well-X-Trol membrantank (levert av Hamo Maskin A/S) med fabrikkinnstilt forhåndstrykk på 2,0 bar. Systemet styres automatisk av en Telemecanique XMP trykkbryter, og det er montert et Atlas Filtri partikkelfilter med klart glass på vannlinjen. Vanninntaket opplyst å komme fra privat kilde. Alder på rør, brønn og sandspiss er ukjent. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig. Opplyst at eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vann før salg/høsten 2026.

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.



Tinghusvegen 45, 2270 FLISA
Gnr 110 - Bnr 29
3418 ÅSNES

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Tilbygg / modernisering

1983	Modernisering	Opplyst at hele låven ble restaurert
2022	Modernisering	Nye porter
2024	Modernisering	Ny takteking
2024	Tilbygg	Tilbygd hall mot nord

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



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

① 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

Sarah Cecilie Finkelstein Waters

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tinghusvegen 45

2270 Flisa

3418-110/29/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6039260070 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Vet ikke, da onkelen min gjorde det da han var i livet.

Beskrivelse av arbeidet: Snekkere arbeidet for restaurering av huset. Isolering, osv. etter norsk standard.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Oppgradering av det elektriske anlegget er utført av Solør Kraftlag, og membranarbeidet på det nye badet er utført av autorisert rørlegger

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Snekkere arbeidet for restaurering av huset. Isolering, osv. etter norsk standard.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: gjenoppført som nybygg i 2024

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Ved restaurering av boligen ble det etablert vannklosett, dusj og avløp for spillvann. Nærmere opplysninger om utførende foretak foreligger ikke

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: restaurering i 2016 av onkelen som eide stedet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: restaurering i 2016 av onkelen som eide stedet.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Det ble modernisert flere ganger siden oldeforeldre bygget den.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alt i orden.

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

♦ Ja

Ny brunnmur i 2016.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

alt i orden. ikke store forandringer men moderniseringer.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Under flommen i 1995 ble boligene ikke berørt. Det kom imidlertid noe vann inn i en av kjellerne, noe som ble håndtert og ryddet opp i etterkant.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det var gjort radonmålinger i omraadet og alt skal være i orden.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

7



Adresse

Tinghusvegen 45, 2270 FLISA

Dato for energimerking

19.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-335123

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153671559

Gårdsnummer

110

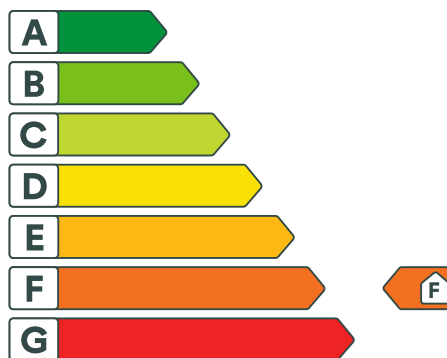
Bruksnummer

29

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

1912

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

219,0 m²

Oppvarmet bruksareal

219,0 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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

307,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

396,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

86 896 kWh



Tinghusvegen 45, 2270 FLISA



Detaljering

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



Tinghusvegen 45, 2270 FLISA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 panelovner

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

Tiltak 26: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Åsnes kommune

Utskriftsdato: 20.05.2026

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 Flisa

Telefon: 62 95 66 00

E-post: post@asnes.kommune.no

Kommentar i forbindelse med tilknytning til vann og avløp

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tinghusvegen 45, 2270 FLISA								

Kommentar:

Det er søkt om, og innvilget tilknytning til kommunal vannforsyning, men tilknytningen er ikke gjennomført og følgelig ikke fakturert og betalt for. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Avløpsanlegget er fra 1990-tallet. Anlegget er da såpass gammelt at det etterhvert vil være behov for utbedring. I tillegg er anlegget utformet på en slik måte at det blir store mengder slam som må tømmes fra anlegget. Ved tømming blir det tømt 12-13kbm fra anlegget, noe som utgjør en vesentlig kostnad.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Utskriftsdato: 20.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	224450950	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	153671559	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tinghusvegen 45, 2270 FLISA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Konvertert		
	Konvertert		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		03.10.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 224450950

BruksenhetId	224451010	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------

Bygningsnummer 153671540

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 224451010

BruksenhetId 224451009

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 153671532

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Bygning revet/brent

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 224451009.

BruksenhetId 224451008

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 153671524

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 224451008

BruksenhetId	224451007	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	153671516	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 224451007

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	32 920,40 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6722196,27	Øst	664485,02

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6722245,86	664363,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,45	
2	6722110,85	664393,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	138,22	
3	6722103,1	664441,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,66	
4	6722102,19	664449,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,37	
5	6722101,49	664466,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,22	
6	6722103,94	664539,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	73,44	
7	6722168,62	664527,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	65,72	
8	6722177,1	664597,99	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	70,75	
9	6722290,96	664582,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	114,96	
10	6722250,21	664362,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	224,23	



Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 FLISA

Telefon: 62956600

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åsnes kommune

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tinghusvegen 45, 2270 FLISA								

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
Eiendomsskatt	3 145,10 kr
Renovasjon	4 836,26 kr
Slam	3 949,00 kr
Sum	11 930,36 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
Tilsyn spredt avløp	0%	1 stk	302.00	1/1	0 %	302,00 kr	151,00 kr
Septik 1/2 avgift	15%	2 m3	507.03	1/1	0 %	1 014,07 kr	507,03 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	811300 prom	4.00	1/1	0 %	3 245,00 kr	1 622,50 kr
					Sum	9 856,07 kr	4 928,04 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.



Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tinghusvegen 45, 2270 FLISA								

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	1 168,00 kr
Sum	1 168,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsyn - Åsnes	0%	2 GBY	616.00	1/1	0 %	1 232,00 kr	1 232,00 kr
					Sum	1 232,00 kr	1 232,00 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.

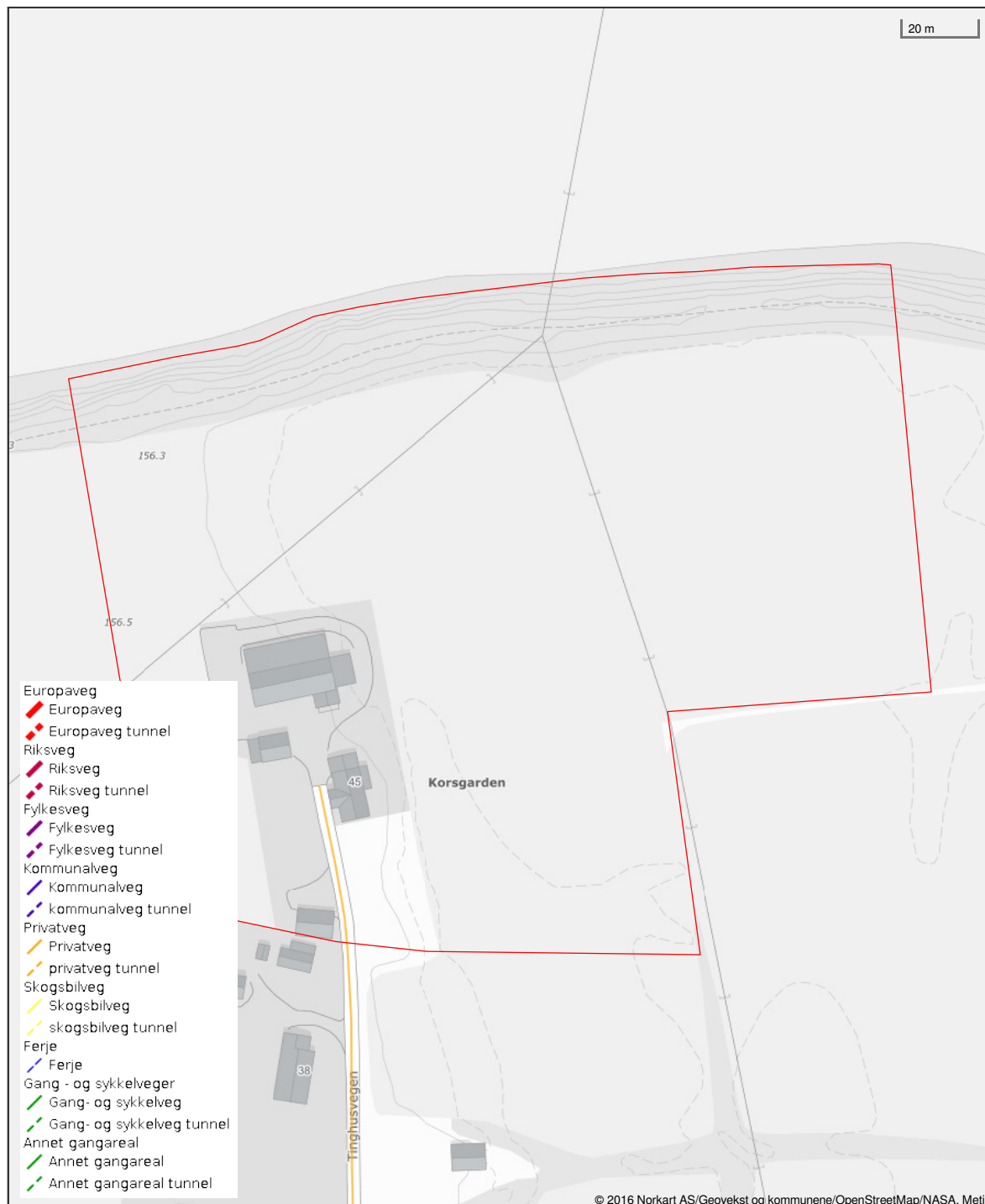
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

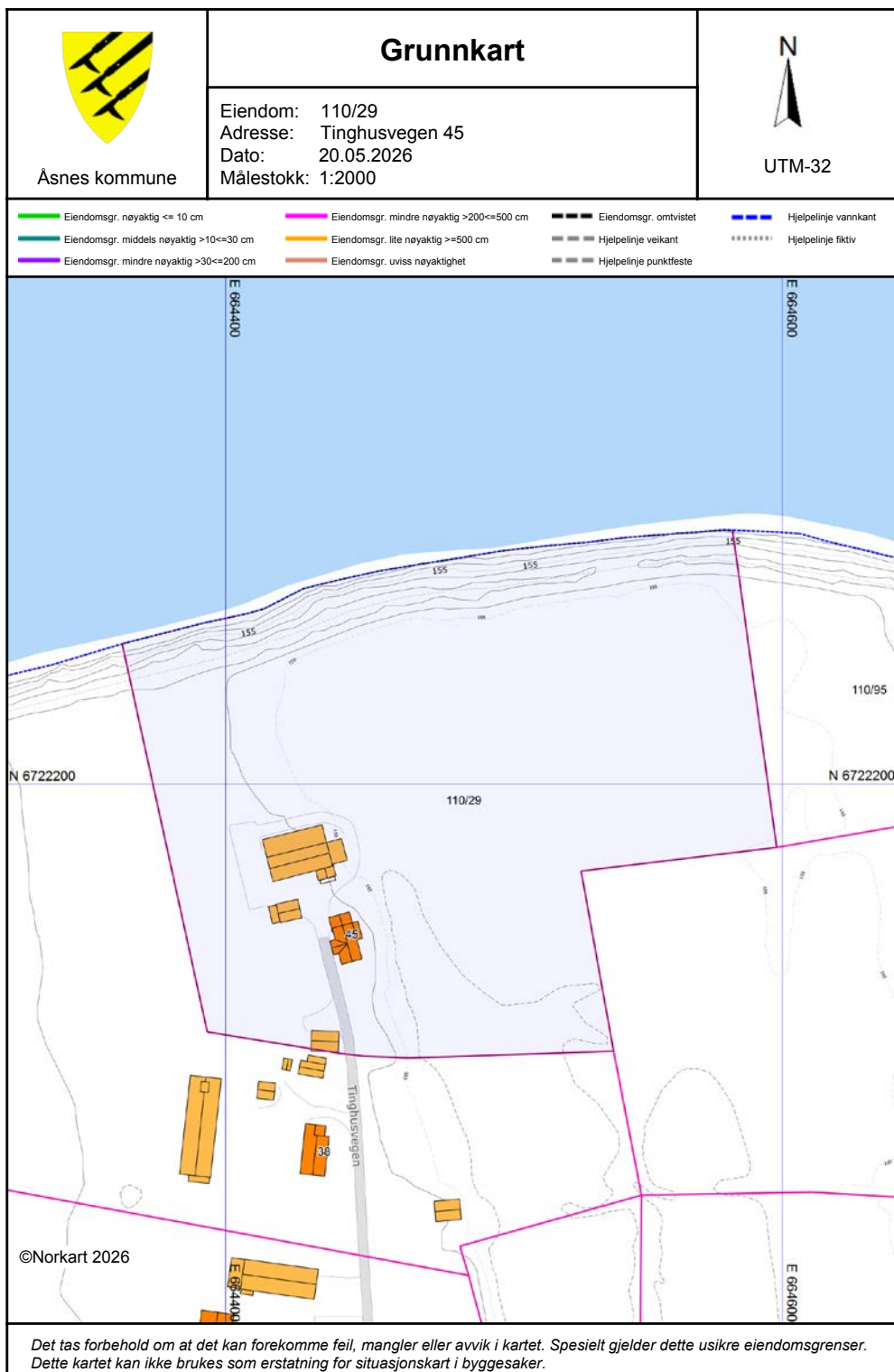
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3418 - 110/29//



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.





Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 FLISA

Telefon: 62956600

Utskriftsdato: 20.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åsnes kommune

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tinghusvegen 45, 2270 FLISA								

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

☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

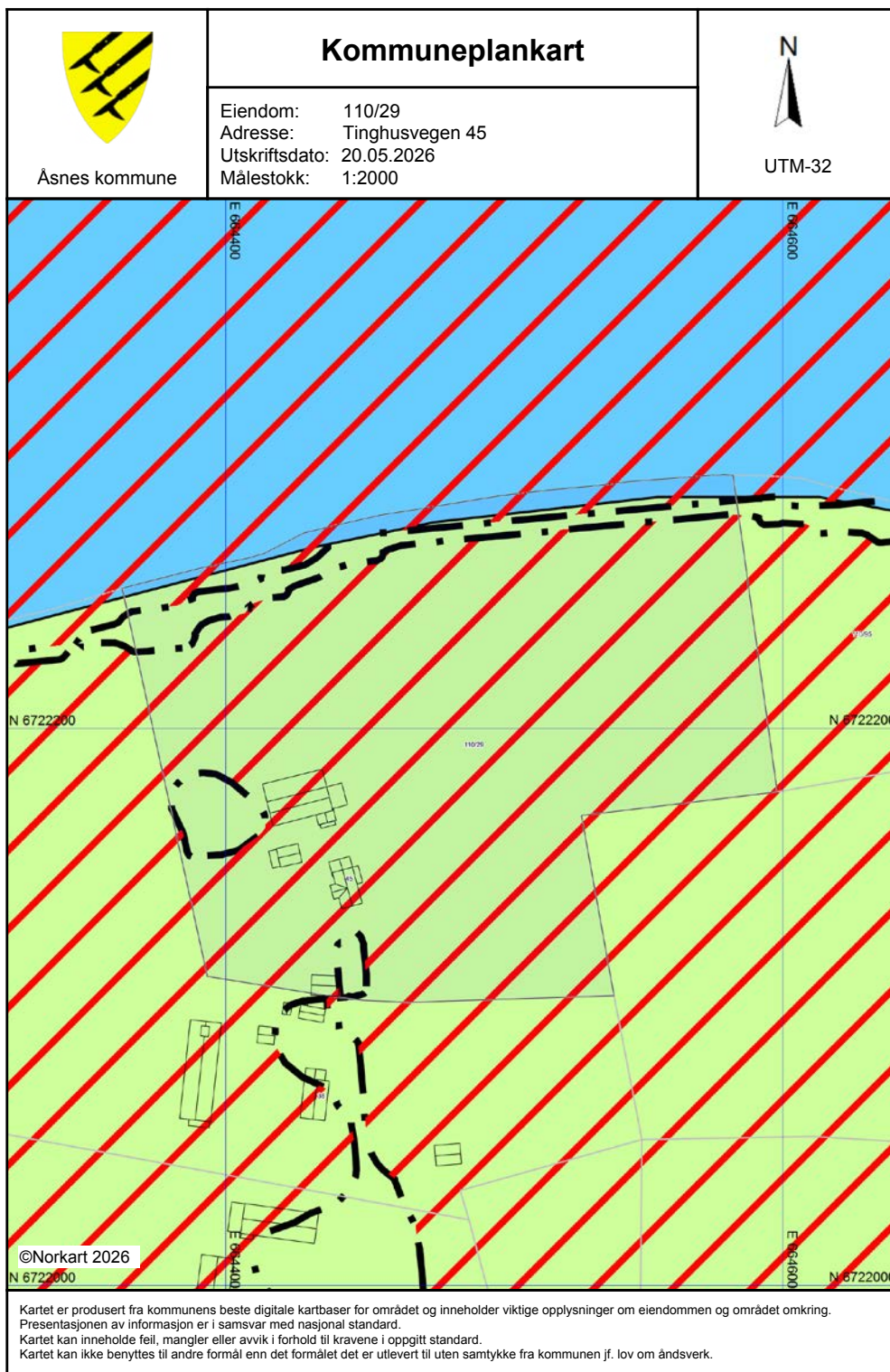
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	1 207 m ²	
	Arealbruk	Ferdsele, Nåværende	
	Områdenavn	VFE1	
	Delareal	30 336 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_31	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	31 714 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Områdenavn	L104	

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan



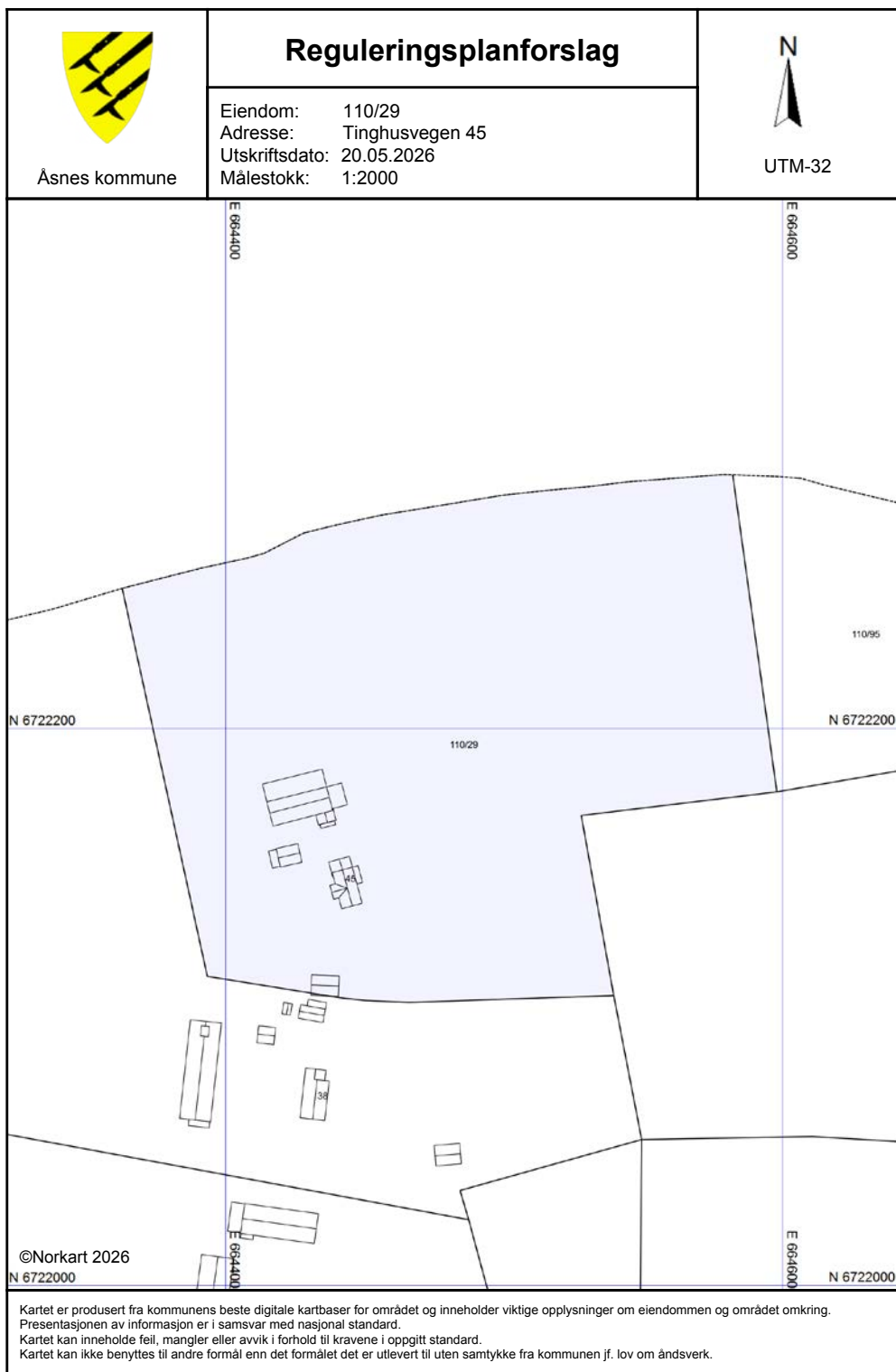
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

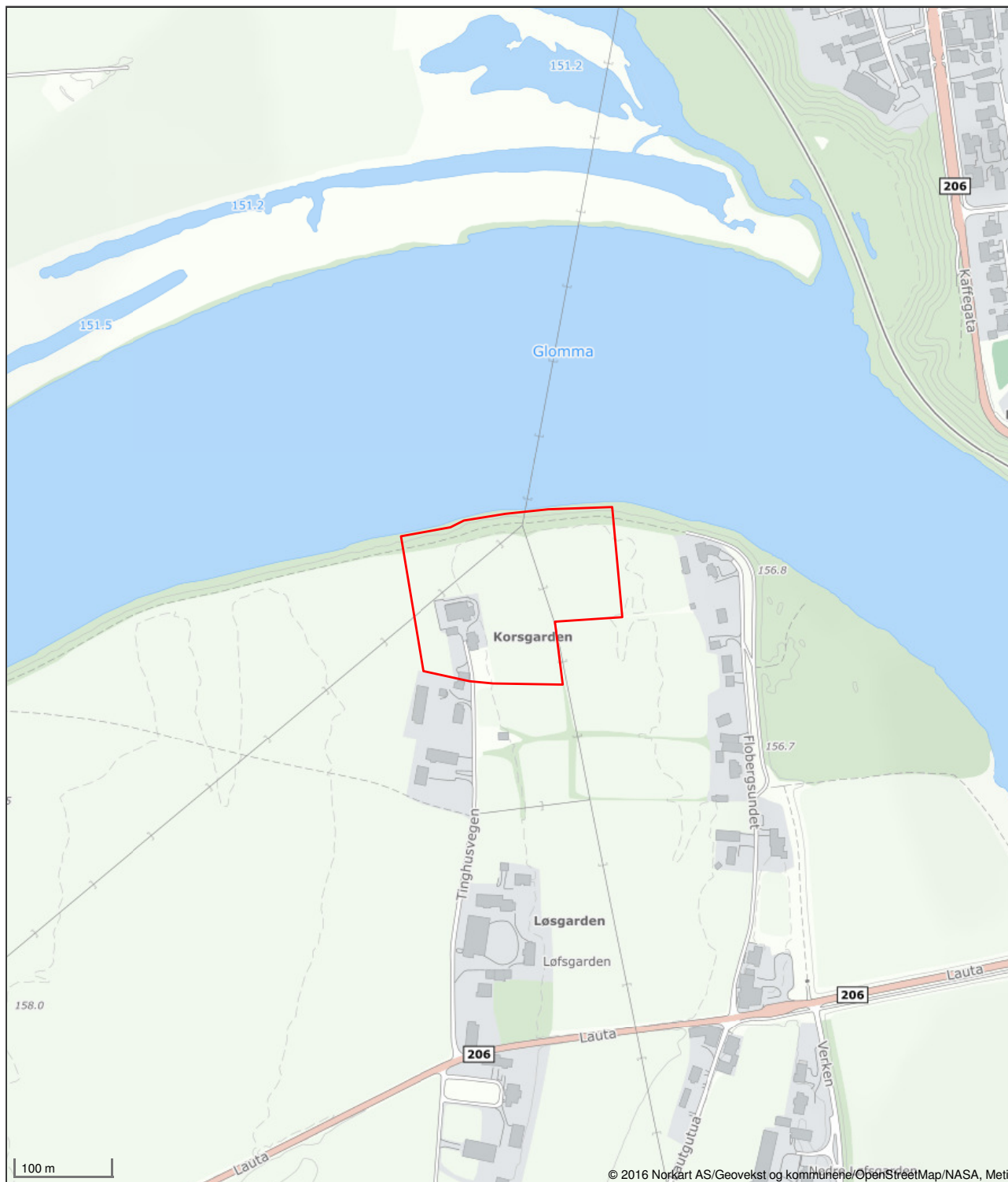
-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelsegrense
-  LNFR - areal - eksisterende
-  Ferdsel - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - eksisterende



Oversiktskart for eiendom 3418 - 110/29//



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.

Landbrukseiendom 3418-110/29/0

Markslog (AR5) 7 klasser



0 100 200 300m

Målestokk 1:15000 ved A3 liggende utskrift



Dato: 27.05.2026 09:10 - Eiendomsdata verifisert: 27.05.2026 09:06 - Side 1 av 2

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3418-110/29/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3418-110/29/0

3 tilknyttede grunneiendommer: 110/29/0, 110/95/0, 117/26/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 3 av 3

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggt, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3418-110/29/0 Landbrukseiendom									
110/29/0	1	24,3	0,0	0,0	0,0	5,5	3,2	0,0	33,0
110/95/0	1	5,6	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	6,8
117/26/0	1	0,0	0,0	0,0	41,1	0,0	0,8	0,0	41,9
Sum	3	29,9	0,0	0,0	41,1	6,7	4,0	0,0	81,7

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

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	KOSGAARDEN	Beregnet areal	32920.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	32930,4
Oppdatert dato	06.12.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.5	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ 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
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	110/29
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Nymatrikulering av grunneiendom				110/29
Nymatrikulering				
Konvertert jordskifteforretning				
Jordskifte		1/1998		0425-Mnrmangler, 0425-112/40, 0425-112/41, 0425-114/18, 0425-115/13, 110/9, 110/24, 110/29, 110/41, 110/75, 110/95, 112/1, 112/8, 112/10, 112/12, 112/13, 112/16, 112/30, 112/31, 112/32, 112/33, 112/35, 112/38, 112/39, 112/43, 112/48, 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/6, 113/7, 113/12, 113/20, 113/22, 114/1, 114/3, 114/5, 114/6, 114/12, 114/17, 115/1, 115/2, 115/7, 115/11, 115/14, 115/15, 115/16, 115/22, 115/28, 116/7, 116/10, 117/2, 117/9, 117/18, 117/25, 117/33, 118/38, 118/53, 119/14, 119/16, 119/22, 119/50, 164/12, 164/16, 164/17, 164/18, 164/19, 164/21, 164/25, 164/27, 164/37, 164/46, 164/47, 164/48

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendoms Teig	6722196.27	664485.02	0	Ja	32920.4	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WATERS SARAH CECILIE FINKELSTEIN F110270*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	8A PARK AVENUE, GLEN COVE, NY 11542, USA	Utflyttet (U)

Adresse

Vegadresse: Tinghusvegen 45

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2270 FLISA	Kirkesogn	03120601 Åsnes
Grunnkrets	102 Lauta	Tettsted	
Valgkrets	1 Åsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153671559		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	153671524		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	153671516		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
4	153671532		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	
5	153671540		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153671559: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	136
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	136
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	Tinghusvegen 45	H0101	110/29	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0

2: Bygning 153671524: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
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		-	110/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

3: Bygning 153671516: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), 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		-	110/29	-	-	-	-	-

4: Bygning 153671532: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent

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
----------------	------	----------	-----------

Bygning revet/brent		11.06.2007	
---------------------	--	------------	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	110/29	-	-	-	-	-

5: Bygning 153671540: Annen landbruksbygning (249), 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		-	110/29	-	-	-	-	-

Uppl. kr. 10,-

OVERENSKOMST

MELLOM

SOLØR KRAFTLAG (S.K.)

OG

SOLØR
SGRENSKARIVEREMDETE
00859 - 84.70
FLISA 171

..... (GRUNNEIEREN)

Underskrevne grunneier gir herved S. K. rett til å føre fram og reise stolper og strekke ledninger for høgsent kraftlinje på eiendommen

.....

g.nr. 110 br.nr. 29 i 180000 tinglag.

Linja går fra Hofsgard til Jordau.

S. K. kan til enhver tid foreta inspeksjon, reparasjon og endringer av ledninger med tilbehør. Masteplassene er merket og påvist i marka.

Overenskomsten gir:

1. Rett for S. K. til å nytte stier, gards- og skogsveger for å føre fram materialer til montering, revisjon og framtidig vedlikehold av kraftlinja.
2. Rett for S. K. til i hamnegang og innmark i en bredde av inntil 5 meter på hver side av kraftlinja å fjerne trær som S. K. finner sjenende for ledningen samt rett til å kreve at grunneieren ikke fører opp hus eller arrangerer annet nærmere enn 10 m horisontalt fra nærmeste tråd.
3. Rett for S. K. til i skog å rydde de trær som S. K. finner nødvendig av omsyn til ledningen på et belte av inntil 5 meter på hver side av kraftlinja (midtlinja).

Det forutsettes at:

- a) Grunneieren har fri adgang til å dyrke jord mellom mastene, men med rett for S. K. til inspeksjon og reparasjon av kraftlinja. Bygging av linja og reparasjonsarbeider over dyrket mark som uten ulempe for anleggets drift kan utstå, utføres så vidt mulig etter innhøsting og før utsæd.
- b) Grunneieren får fri adgang til beiting av dyr og framdrift av tømmer under og langs linja.
- c) Grunneieren hogger og beholder selv de trær som nå eller seinere må hogges av omsyn til linja. Terrenget må være ryddet for trær innen*) S. K. har rett til straks å felle de trær som må fjernes av omsyn til linjebygginga. Ved hogst utafor linja, men i nærheten av denne, er grunneieren fri for ansvar for skade på ledningen, når han på forhånd har varslet S. K. og dette har fått høve til å foreta de sikkerhetsforanstaltninger som S. K. finner påkrevd. Ved uforsiktig hogst, slik at linje med tilbehør blir skadet, koster grunneieren reparasjonen.
- d) S. K. forplikter seg til å reparere mulig skade på gjerdene og å fjerne alle unyttige materialer, stein, sand o. a. så vel etter bygginga som etter seinere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Særlige merknader:

.....

.....

*) Hvis terrenget ikke er ryddet for trær innen den i pkt. 3 c nevnte frist, kan S. K. la hogsten utføres for egen regning og beholder i så fall det hogne virke.

For disse rettigheter får grunneieren en engangserstatning på kr. 0-.....

Denne overenskomst er utført i 3 eksemplarer og tinglyses uten utgift for grunneieren.

SOLØR KRAFTLAG

Kirkenær i Solør, 19. januar 1970

..... El.verksjef

..... Styrets formann

..... Grunneieren

N/E

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

SOLØR
SORENSKRIVERFMPETE
04230 27.10.77
FLISA

mark Landbruksselskap
- 2 H. 1977
Hansagardmark Landbruksselskap
170 OKT 1977

Avtale

LANDBRUKSDEPT.
TILSKOTT OG KOSTNADER
15. JULI 1977

Underskrevne som skal gjennomføre

KORSGÅRDEN VÅTNINGSANLEGG.

på eigedomane våre i Asnes kommune

fylke, bind oss og seinare eigarar gjensidig og overfor det offentlege til:

a. Å gjennomføre tiltaket i samsvar med planen utarbeidd av Valv. Hofstad 15/3 1977, eventuelt med endringar som landbruksselskapet eller departementet finn nødvendig.

b. Å ta del i anleggskostnadene og seinare vedlikehaldet etter den prosentsatsen som er førd opp nedafor.

c. Å la eventuelle tvistesporsmål i samband med vedlikehaldsarbeidet bli avgjort av ein skilsmdestol på tre medlemmer, der kvar av partane i tvisten nemner opp eitt medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerer som formann.

d. Å ta på oss ansvaret for eventuelle skader som tiltaket måtte føre til for våre eller andre sine eigedomar eller interesser.

e. Å betale tilbake utbetalt tilskott eller å la det bli trekt i andre investeringstilskott eller driftstilskott som vi måtte ha krav på, dersom det i dei første 10 åra etter at tilskottet er utbetalt blir disponert i strid med vilkåra for tilskottet, jfr. det som er fastsett om dette i tilskottsreglane.

Når tilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eigedomane våre.

Tilskottet skal utbetalast til Erling Venbakken, 2270 Flisa.

namn/adr.

Flisa den 19

Knut Nerby fødd 20/7-43 eigar av Korsgården

gnr. 110 bnr. 29 skyld mark 0,50 Delingsprosent 19,76

Rolf Korsgaard fødd 8/10-26 eigar av Korsgården

gnr. 110 bnr. 24 skyld mark 1,03 Delingsprosent 14,97

Øve Arild Lofsgård fødd 23/2-54 eigar av Lofsgården

gnr. 112 bnr. 6 skyld mark 4,90 Delingsprosent 41,92

Erling Venbakken fødd 23/4-22 eigar av Korsgården

gnr. 110 bnr. 9 skyld mark 0,95 Delingsprosent 23,35

5. fødd eigar av

gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

M - 277 N/2
Fellestrykk A.s. 5.74. 20 000.

V/E

2026
2026-05-20 14:05
2026-05-20 14:05

6. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

7. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

8. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

9. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

10. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

11. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

12. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

13. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

14. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

15. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

16. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

17. fødd eigar av
 gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

**TINGLYST**

20 SEPT 1999

SOLØR
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2398**Rettsbok
for****Glåmdal jordskifterett**

Den 20.05.99 blei jordskifterett holdt på Rådhuset i Åsnes kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Arne Homb som enedommer.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr.: 3/1998 Korsgården

Parter:

Vidar Venbakken, eier av gnr.110/9
Rolf Korsgård, eier av gnr.110/24
Knut Nerby, eier av gnr.110/29
Ove Arild Løfsgaard, eier av gnr.112/6



Doknr: 2398 Tinglyst: 20.09.1999 Emb. 014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vidar Venbakken har krevd saka.

Saka gjelder: Ordning / avløsning av felles vatningsanlegg.

Til stede: Alle parter møtte personlig

På spørsmål fra jordskiftedommeren var det ingen som hadde merknader til innkallinga.

Jordskiftedommeren gjorde greie for hovedreglene i domstolova §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre rettsformannen inhabil.

Alle partene ønska også at jordskiftedommeren skulle være enedommer, jf. § 9 i jordskiftelova.

Framlagt i retten blei:

1. Krav om jordskifte, datert 23.2.1998, undertegna av Vidar Venbakken.
2. Brev fra Knut Nerby og Ove Arild Løfsgaard dat. 2.4.1998 med vedlegg: Utkast til oppløsning av Korsgården/Løfsgården vatningsanlegg.
3. Kopi av brev fra Jordskifteretten, dat.15.4.98.
4. Brev fra Vidar Venbakken, dat.20.4.98, med 3 vedlegg.
5. Innkalling til møtet i dag, datert 30.4.99.

Jordskiftedommeren sa at han var usikker på om sakskravet var av slik art som jordskifteretten hadde kompetanse til å ta opp. Det vanlige for jordskifterettene var å få til sams tiltak, men i dette tilfelle var det motsatte som var krevd. Men jordskiftedommeren meinte nok at med bakgrunn i § 35h og § 38 så kunne også retter i sams tiltak avløses. Han ba om partenes syn på saka.

Ingen av partene hadde noe mot at saka blei fremma av jordskifteretten.

Rekvirenten, Vidar Venbakken, gjorde greie for sakskravet. De andre partene hadde ordet etter tur og det var en del ordveksling.

Til slutt blei partene enige om et forlik som i store trekk bygger på "Foreløpig utkast" fra 1997, vedlegg til dok. nr.2.

Jordskiftedommeren noterte endringene på utkastet som i helhet skulle tas inn i rettsboka.

Videre skulle kasserer Vidar Venbakken få satt opp en oversikt over hva som stod inne på sperra konto slik at det også kunne tas inn i rettsboka.

Rettsboka ville derfor ikke bli framlagt for partene på dette møtet.

Partene ønska videre at ankefristen blei satt til 1 uke slik at hver part kunne få tid til å ordne sine framtidige vatningsanlegg før eventuell tørkeperiode.

Partene forlot så retten og jordskifteretten fortsatte i enerom på Jordskiftekontoret i Kongsvinger den 25. mai 1999.

Her inntas det forente

FORLIK.

Opplysning av Korsgården/Løfsgården vatningsanlegg.

Anlegget består av:

Pumpehus
2 stk sikringsskap
Måleutrustning
Varmefølere
2 pumper
Rørgate fra Venbakken til Kjell Trongårds eiendom
Kummer og hydranter på samme strekning.
Rør og sil til utlegg i Glåma.
Strømkabel

Slik avtale blei inngått:

1. Det eksisterende pumpehus ved Glåma skal rives. Arbeidet utføres på dugnad.
2. Den eksisterende strømkabel med tilbehør skal deles mellom Vidar Venbakken og Knut Nerby som hver belastes med kr 10 000,-. Ingen av de to parter har rett til mer strøm. Det skal ikke være mulig for andre å koble seg til kabelen.

3. Rørgate og hydrant i hjørnet mellom Vidar Venbakken og Knut Nerby skal være Knut Nerbys eiendom. Vidar Venbakken graver egen rørgate fra nedlagt kum ved verket og kobler seg på rørgate videre mot dele mellom Vidar Venbakken og Rolf Korsgaard. Videre graves det ei rørgate med tilkobling til den eksisterende rørgate mellom Knut Nerby og Vidar Venbakken slik at nedre kum på andre sida av vegen blir Vidar Vebakkens eiendom. Vidar Venbakken skal flytte kummen inn på sin eiendom og Knut Nerby betaler kr 2000,- direkte til Venbakken som kompensasjon for flytting av denne kummen.
4. Det settes opp to stoppekraner. Ei mellom delet til Venbakken og Korsgård og ei på nedre hydrant hos Løfsgaards rørgate.
5. Ove Arild Løfsgaard overtar rørgata mellom Venbakkens og Løfsgaards eiendommer og betaler kr 10 000,- for den.
6. Rolf Korsgård, som trakk seg ut ved siste kvartal 1993, har godtatt å få utbetalt kr 15000,- pluss renter for den tida fra forsikringssummen blei satt inn på konto til utbetaling skjer.
7. 2 pumper, Vogel 62 DV 3F,22 kw og Vogel 82 DV 2E 30kw legges ut for salg. Salgssummen fordeles på de tre parter med fratrekk for den sum som blei betalt for reparasjon av pumpene (kvittering framlegges). Knut Nerby står for det praktiske med salget, alle medeierne har forkjøpsrett ved høyeste bud.
8. Forsikringssum pålydende kr 146 000,- innsatt på konto , skal fordeles etter følgende satser: Ove Arild Løfsgaard 49,30%, Vidar Venbakken 27,46% Knut Nerby 23,24%.
9. Ingen av nåværende eiere vil etter dette ha mer rett til fellesanlegget.

Sakskostnader.

Grunngebyr	kr 2575,-
Tilleggsgebyr	kr 2120,-
Sum	kr 4695,-

Kostnadene betales av fellesskapet. Vidar Venbakken har betalt grunngebyret, kr 2575,-, som han skal ha tilbakebetalt fra Vatningsanlegget før oppløsninga. Resten, kr 2120,-, betaler Vatningsanlegget til Glåmdal jordskifterett. Betalingsfrist 15 –femten- dager fra forkynning.

Pengeoppgjøret.

Vidar Venbakken opplyste pr. telefon, at det inne på sperra konto stod det nå kr 157 765,-. Det vil si en rentetilvekst på kr 11765,-. Jordskifteretten skjønner at Rolf Korsgård skal ha utbetalt kr 1200,- av disse rentene. Rolf Korsgård skal ha utbetalt kr 16200,-.

Glåmdal jordskifterett skal ha utbetalt kr 2120,- i skyldige sakskostnader.
Vidar Venbakken skal ha utbetalt kr 2575,- for innbetalt forskott på sakskostnader.
Ove Arild Løfsgaard, Vidar Venbakken og Knut Nerby innbetaler hver kr 10000,- for kjøp av deler av anlegget.

Til fordeling blir:

Kr 157765,- - kr 16 200,- - kr 2120,- - kr 2575,- + kr 30000,- = kr 166870,-.

Dvs. etter at Glåmdal jordskifterett og Rolf Korsgård har fått sitt tilgodehavende skal hver av medeierne ha utbetalt fra den sperra kontoen slike beløp:

Ove Arild Løfsgaard kr 82267,- - kr 10000,- = kr 72267,-.

Vidar Venbakken kr 45823,- + kr 2575,- - kr 10000,- = kr 38398,-

Knut Nerby kr 38 780,- - kr 10000,- = kr 28 780,-

Ikrafttreden.

Denne saka trer i kraft ved ankefristens utløp, dersom ikke saka før den tida er anka. Avgjørelser som er gjort i jordskiftesak er tvangsgrunnlag, jf. §91 i jordskiftelova.

Anke.

Saka kan ankes til Eidsivating jordskifteoverrett. Etter ønske fra alle partene settes ankefristen 1 -ei- uke fra forkynning.

Forkynning.

Saka blir forkynt ved at kopi av rettsboka sendes partene vedlagt mottakskvittering som sendes i retur til jordskifteretten.

Tinglysing.

Denne saka blir tinglyst når den er rettskraftig og sakskostnadene er oppgjort.
Saka tinglyses på disse eiendommene i Åsnes kommune:

Gnr.110 bnr. 9, eier Vidar Venbakken.

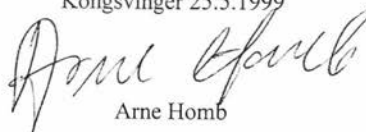
Gnr.110 bnr. 24, eier Rolf Korsgård.

Gnr.110 bnr. 29, eier Knut Nerby.

Gnr.112 bnr. 6, eier Ove Arild Løfsgaard

Saka slutta.
Retten heva.

Kongsvinger 25.5.1999


Arne Homb



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.



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 henvisning. 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 saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell 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

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. Garantiordeningen 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 Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes 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 gjenforsikringsmeglervirksomhet, 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.

Bindende bud på eiendommen

Tinghusvegen 45, 2270 FLISA

Gnr 110, bnr 29, , Gnr 110, bnr 95, , Gnr 117, bnr 26, , i Åsnes kommune.

Oppdragsnr. 6039260070

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 besøkt 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)

Notater

Visste du at...

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

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