



Velkommen til

Tuskinvegen 241,
2219 Brandval

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Tuskinvegen 241,
2219 Brandval

Småbruk med oppussings/ renoveringsbehov | Våningshus, låve og stor garasje | 37daa

Velkommen til Tuskinvegen 241!

En sjarmerende småbrukseiendom med solrik beliggenhet på Brandval

Eiendommen ligger landlig og usjenert til langs Tuskinvegen på Brandval, omkranset av egne jorder og skog. Tunet består av et våningshus med oppussingsbehov, en stor garasje/verksted på 79 m² og en eldre låve med fjøs og høyloft. Her er det god plass for den som drømmer om dyrehold eller verksted. Tomta er på over 37 dekar, og gir rikelig med rom for uteliv og selvberging. Eiendommen har privat vann fra brønn og privat avløp.



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!



Lars-Ola Hoel
eiendomsmegler
Tlf: 918 99 837
E-post: lars-ola.hoel@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 500 000
Omkostninger	kr	38 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	1 538 590

BRA Total/BRA-i	410/176 m ²
Antall soverom	5
Eiendomstype	Småbruk
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1923
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL

Registerbetegnelse

Gnr. 83, bnr. 8, ideell andel 1/1
i Kongsvinger 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

Småbruket ligger på Brandval, cirka 18 km nord for Kongsvinger, omgitt av spredt boligbebyggelse og åpne landbruksarealer. Rundt eiendommen er det dyrket mark på flere kanter, med åsrygger og skog i bakgrunnen. Det er få naboer i umiddelbar nærhet, og området er landlig og rolig.

Nærmeste dagligvarehandel er Joker Brandval, en kort kjøretur unna. Der er det også Post i butikk og PostNord. Brandval barnehage ligger i samme retning, og Brandval skole tar imot barn fra 1. til 7. trinn. For ungdomsskole og videregående er det Kongsvinger som gjelder, rundt tjue minutter med bil.

Nærmeste bussholdeplass er Midtre Moen, et par minutters kjøring herfra, med ruter mot Kongsvinger. Kongsvinger stasjon nås med bil på rundt tjue minutter og gir togforbindelser videre mot Oslo. Bil er likevel det praktiske transportmiddelet i hverdagen her.

Marka og friluftsmulighetene er tett på.

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: 176 m²

BRA - e: 234 m²

BRA totalt: 410 m²

TBA: 4 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 19 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 115 m² To vindfang, gang, to soverom, bad, kjøkken, tv-stue, to spiskammers, stue, spisestue

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Treterrasse / inngangsparti

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 79 m² Garasje

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 155 m² To fjøs, høyloft, bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Ikke målbare arealer

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023". Det er lav takhøyde i kjeller, og det er kun ett rom med målbart areal over 1,9 m. Det er ikke målbart areal under høyloft i låven grunnet lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".
Det er lav takhøyde i kjeller, og det er kun ett rom med målbart areal over 1,9 m.

Garasje
Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Låve
Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Det er ikke målbart areal under høyloft grunnet lav takhøyde, og dette er derfor ikke medtatt som en egen etasje.

Antall soverom
5

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 godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.08.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1923, med tilbygg fra 1980. Opprinnelig bolig har vegger av tømmerkonstruksjon fra byggeår, og tilbygg har vegger av bindingsverkskonstruksjon. Vegger er utvendig kledd med liggende bordkledning. Det er musebånd bak bordkledning i undersøkte områder på tilbygg. Boligen har etasjeskille av trebjelkelag, og deler er med stubbegulv. Deler av gulv er uisolert. Tilbygg har kledd himling under bjelkelaget. Opprinnelig bolig har ringmur og grunnmur av betong, og tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker. Vindfang på opprinnelig bolig er oppført på punktfundamenter av lettklinkerblokker. Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger, samt krypkjeller under trebjelkelag i deler av opprinnelig bolig. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:
Boligen har to saltak. Opprinnelig bolig har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med både innvendig skråtak og flathimling, og tilbygg har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med taktro av trebaserte plater. Opprinnelig bolig har takteking av taksteinsimiterte metallplater opplyst fra cirka 2006, og tilbygg har takteking av metallplater fra 1980. Det er undertak av oljeimpregnerte trefiberplater på opprinnelig bolig og ukjent undertak på tilbygg. Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er overgangsbeslag rundt pipe på opprinnelig bolig og pipehatt på tilbygg. Det er takstiger til piper for feier. Det er sorte snøfangere over inngang på tilbygg. Takvann ledes i hovedsak vekk fra bolig i rør over- og under terreng.

Pipe/Ildsted:

Boligen har en mursteinspipe i opprinnelig bolig med tilknyttede ildsteder i første- og andre etasje. Det er en elementpipe i tilbygg med tilknyttet ildsted i første etasje. En sotluke er plassert på kjøkken og en sotluke er plassert i kjeller. Det var feiertilsyn i 2018 og feiing i 2024 uten avvik.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med koblet glass, og med enkle glass og vareramme.

Dører:

Det er en lakkert ytterdør med glassrute i tilbygg, og en malt ytterdør med glassrute til opprinnelig bolig. Boligen har i hovedsak lakkerte slette dører, og det er enkelte foldedører.

Trapper/adkomst:

Boligen har en enkel tretrapp på tre trinn til inngangspartiet. Det er rekkverk på to sider av utskårne kledningsbord med rekkverkshøyde på 83 cm. Det er en strekkmetalltrapp på fire trinn til vindfang på opprinnelig bolig med repos foran døren. Det er smijernsrekkverk med rekkverkshøyde på 81 cm. Boligen har en enkel tretrapp til andre etasje. Det er en lakkert tretrapp i vinkel til kjeller med rekkverk på en side.

Balkong/terrasse:

Boligen har en østvendt treterrasse på 4 m² som også utgjør inngangspartiet. Den har rekkverk av utskårne kledningsbord med rekkverkshøyde på 80 cm. Den er opplagret på trestolper på terreng.

VVS-installasjoner:

Boligen har vannrør av kobberør med- og uten plastkappe. Stoppekran er plassert i kjeller ved vannpumpe og trykktank. Boligen har synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i kjeller og lufteventil for avløp er plassert på badet. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i kjeller. Den er tilkoblet strøm via bryter. Boligen har en vannpumpe med trykktank, to veggmonterte vannkraner og et plastsluk i kjeller.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte med tilluft via lufferist i dørblad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

Tekniske detaljer:

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue. Det er et metalltak over utedelen. Det er ukjent servicehistorikk. Boligen har røykvarslere i første og andre etasje, og brannslukningsapparat fra 1989 i vindfang. Det er brakett for røykvarsler i kjeller, men denne er demontert.

Garasje:

Garasje oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med metallplater, og deler er kledd med bordkledning. Saltak av stedsbygde takstoler med undertak av lettpresenning og takteking av metallplater. Det er snøfangere mot øst. Bygget har en vippeport, to skyveporter og en gangdør. Det er flere vinduer. Det er åpne konstruksjoner innvendig, og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Låve:

Opprinnelig låve er punktfundamentert på terreng med tregulv, jordgulv og deler har betonggulv. Vegger er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning.

Sperretak med stikketak og takteking av metallplater. Det er et høyloft over låven med tregulv. Det er en låvebru i treverk til høyloft. Det er en carport med lav utedo i bakkant inntil låven. Det er tilbygget et fjøs mot vest der det har gått sauer. Det er tilbygget et fjøs mot øst med betonggulv og murvegger der det har vært høner. Det er innlagt strøm til lys.

Elektrisk anlegg:

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap fra 1980 med nyere jordfeilautomater og overspenningsvern i vindfang. Det er elektriske varmekabler på badet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Råteskadede vinduer bør skiftes ut. Kostnadsestimat gjelder utskifting av råteskadede vinduer og vedlikehold. Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket. Kjøper bør planlegge med utskifting av vinduer.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Dette er påvist i spiskammers. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Vindtetting og isolasjon har rast ned under inngangspartiet på opprinnelig bolig. Dette fører til trekk i gulvkonstruksjonen og fri tilgang for skadedyr. Gulv i spiskammers må åpnes for å utbedre råteskader. Dette er nærmere beskrevet under krypkjellerpunktet. Høydeavvik kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Gulvkonstruksjonen under inngangspartiet må isoleres, vindtettes og sikres mot skadedyr.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist synlig vann på gulv i kjeller. Det er konstatert skade som følge av råte og insektsangrep i bjelkelaget. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med betydelig kjellerlukt. Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av materialer. Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning. Det er viktig å identifisere og utbedre årsaken til problemet. Skadde materialer må fjernes/forsterkes, og området bør rengjøres og behandles etter gjeldende anbefalinger for å sikre en varig løsning. Luftfuktigheten bør senkes, gjerne ved hjelp av fuktstyrt krypkjelleravfukter.

- Krypkjeller | Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er svekkelser i bjelkelag og tregulv fra insektsangrep, og det er insektskull i treverket. Gulvet er mykt i spiskammers, og dette skyldes mest sannsynlig råteskader. Det er synlig soppdannelse under gulvlist i spiskammers. Det er også råteskader i utvendig kledning utenfor dette området, og dette kan ha samme årsak. Bedre ventilering må etableres. Det anbefales krypkjelleravfukter som også vil senke luftfuktigheten i kjelleren. Hvis dette monteres skal friskluftsventiler stenges. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Det er grove dimensjoner, men treverket er tydelig påvirket. Det bør derfor undersøkes videre med fagkyndig om noen bjelker må forsterkes. Gulv og yttervegg må åpnes i spiskammers for utbedring. Det er et ukjent skadeomfang, så kostnadsestimat er usikkert.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Rekvisitent opplyser at det er/har vært registrert skadedyr på spiskammers. Det er konstatert vesentlige skader fra treødeleggende insekter i kjeller og krypkjeller. Det er sannsynlig at dette er eldre angrep, ettersom det er observert betydelig mindre omfang i tilbygg. Det er påvist inntreksveier for gnagere bak kledning på opprinnelig bolig. Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for skadedyr. Omfanget av insektsskader må kartlegges, skadene utbedres og det må gjennomføres undersøkelser for å se om noen angrep er aktive.

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke observert tettesjikt rundt sluk. Forventet brukstid har passert for sluk, tettesjikt og sanitærinstallasjoner. Baderomsplater er ikke forseglet i nedkant, og dette fører til at plater kan trekke opp fukt hvis disse blir utsatt for vannpåkjenning. Hylleplate under servant er fuktskadet, og skapdører er skjeve. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Innvendige vannledninger | Det er påvist lekkasje fra vannledninger. Det er en drypplekkasje fra kobling, og det er fukt i enden av plastkappe på et kobberrør. Det er dermed vanskelig å påvise lekkasjested ettersom vannet følger kobberrøret til enden av plastkappen. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran. Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig. Kostnadsestimat gjelder utbedring av lekkasjer. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. Begrenset vannmengde kan indikere redusert kapasitet eller delvis tilstopping i vannledningssystemet, med risiko for dårlig funksjon og økende driftsproblemer. Vannledningssystemet bør sjekkes av fagperson.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist fuktinntrengning ved at det er vann på gulvet i tilbygg, og dette tyder på at dreneringen har en sviktende funksjon. Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes. Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved fundamenter. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra bygning. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten ved at det er fuktskjolder rundt begge piper. Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere i form av museavføring. Det er påvist råteskader i vindskier og forkantbord. Utskåret ende av toppsvill ser ut til å være råteskadet fra bakkenivå. Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon. Forholdene bør derfor følges med på ved forskjellige klimatiske forhold. Det anbefales å undersøke omfang og iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre museaktivitet. Råteskadede vindskier og forkantbord må skiftes ut. Utskåret ende av toppsvill bør undersøkes fra nært hold.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på bak kledning på opprinnelig bolig. Det er påvist værslitt kledning. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Underkant av kledning må undersøkes og det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr der dette mangler. Kledning bør vedlikeholdes.

- Ytterdører | Hovedytterdør er værslitt. Ytterdør må vedlikeholdes eller skiftes ut.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Dette kan skyldes løft fra telehiv, ettersom stolper ser ut til å være plassert på terreng. Det er spredte råteskader i terrassegulvet og rekkverk er værslitt med mosedannelse. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt. Det vil være mest hensiktsmessig å bygge et nytt inngangsparti med frostsikker fundamentering. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Utvendige trapper | Tretrapp er værslitt med skadet håndløper. Smijernstrapp har skjevheter, og 13 cm avstand til vegg/dør. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Tretrapp bør skiftes ut i forbindelse med utskifting av inngangspartiet. Smijernstrapp bør rettes opp og plasseres inntil vegg/dør. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er sverting i to hjørner mest sannsynlig som følge av kondensering bak møbler. Det er åpne konstruksjoner i gang i andre etasje. Det er fuktskjolder i himling på soverom mot sør i andre etasje. Det var ikke fuktutslag på befaringsdagen, så skadene kan ha oppstått før takteking ble skiftet. Vegger må fornyes for å fjerne avviket. Konstruksjoner må isoleres og kles for å fjerne avviket. Følg med på området rundt pipe på soverom en periode. Hvis det ikke oppstår ny fukt bør himling skiftes ut for å fjerne avviket.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører har slitasje, og det mangler skilt rundt vrider på en dør. Enkelte dører må justeres. Enkelte dører bør vedlikeholdes, og skilt må monteres.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med slitasje, skuffer går tregt, skapdører er skjeve og hengsel er defekt. Kjøkkeninnredningen er moden for utskifting.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Varmepumpen er av en alder der denne har usikker fremtidig funksjon. Det bør utføres service på varmepumpen.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Andre VVS-installasjoner | VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon. Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer. Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling. Utvendig forsegling av riss for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak. Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

- Septiktank | Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer. Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusjkabinettet vender mot yttervegger, servantinnredning vender mot opprinnelig yttervegg av tømmer, og vann til toalett og vaskemaskin kommer opp fra gulvet. Konsekvensen er at tilstanden i

tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildsted på kjøkken og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er lav høyde over trapp til andre etasje, håndløpere mangler, og det er ikke returrekkverk rundt trappeåpning. Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget. Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) ved at vinduer i andre etasje ikke tilfredsstiller krav til sikker rømning ettersom disse har midtpost. Krav til sikker rømning gjennom vindu er fri bredde på minimum 0,5 m og fri høyde på minimum 0,6 m, men summen av høyde og bredde skal være minimum 1,5 m. Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging ettersom apparat er eldre enn 10 år og det har ikke vært på service. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Det bør undersøkes muligheter for å øke høyden i trappeløpet til andre etasje, og returrekkverk må monteres. Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Det kan lages avtagbar midtpost på vinduer, eventuelt montere nye vinduer som tilfredsstiller krav til sikker rømning. Det bør monteres røykvarsler i kjeller. Det bør kjøpes nytt brannslukningsapparat.

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 garasje med vippeport, to skyveporter og en gangdør.

Ellers gode parkeringsmuligheter på egen tomt med gruset adkomst.

Standard

Et våningshus fra 1923 med tilbygg fra 1980, fordelt over tre plan. Huset bærer preg av sin alder, har ikke vært modernisert i nyere tid og har et stort vedlikeholdsetterslep. Overflater, kjøkken og bad er fra tilbyggets tid eller eldre, og boligen krever en gjennomgripende oppgradering for å nå dagens standard. Den som er villig til å ta det arbeidet, får en solid tømmerkonstruksjon i bunn, en eiendom med betydelig areal og landlige omgivelser, samt to sekundærbygg i form av garasje og låve.

Vindfang:

Tilbyggets inngang er en lakkert ytterdør med glassrute. Vindfanget er lite og fungerer som en enkel slusefunksjon inn til gangen.

Fra gangen er det adkomst til bad og 2 soverom.

Herfra kommer man videre inn i kjøkkenet, med videre adkomst til 2-delt stue og et soverom.

Stue:

Stuen ligger i den opprinnelige delen av huset og er todelt, med lysinnslipp fra tre sider.

Heltregulv gir rommet et tradisjonelt preg. Tilknyttet ildsted i mursteinspipe gir mulighet for vedfyring. Innedelen til luft-til-luft-varmepumpen fra 2010 er plassert her. God plass til å dele inn i soner og møblere etter eget ønske.

Fra stuen er det utgang via det opprinnelige inngangspartiet på huset, som i dag framstår som som en glassveranda under oppussing.

Soverom i opprinnelig del:

Dette rommet har skyvedør mot kjøkkenet, og det er pipe i rommet. Heltregulv. Her kan man innrede f.eks en egen spisestue.

Kjøkken:

Stort spisekjøkken med en enkel og slitt innredning. Rommet ha behov for total renovering, men har en god størrelse. Dette er et ypperlig utgangspunkt for den nevenyttige, og en fin mulighet for å bygge og innrede sitt eget drømmekjøkken. Kjøkkenet er tilknyttet pipe, med mulighet for å sette inn vedovn.

Bad:

Badet ligger i 1. etasje i tilbygget og er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet) og lokalt fall rundt sluk. Vegger har baderomsplater. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte med tilluft via lufterist i dørblad. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk i hht dagens krav.

Gang og soverom i 2. etasje:

En enkel tretrapp fører opp til 2. etasje, som har gang og tre soverom. Etasjen har skråtak, og deler av arealet mot sideveggene har lav takhøyde. 2 av soverommene ble pusset opp i 2002 med tapet på vegger. Gulvbelegg på ett av rommene, og teppegulv på det andre. Det er tilknyttet ildsted til det tredje soverommet, som trenger oppussing. Her er det opprinnelige overflater, med malt tregulv. Rommene er enkle og funksjonelle, men krever oppgradering av overflater.

Kjeller:

Kjelleren er uinnredet med betonggulv og murvegger. Den benyttes til lagring og har adkomst via tretrapp fra 1. etasje. Varmtvannstank på 200 liter, vannpumpe med trykktank og stoppekran er plassert her. Kjelleren har vedlikeholdsbehov. Det er påvist synlig vann på gulv i kjeller. Det er konstatert skade som følge av råte og insektsangrep i bjelkelaget. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med betydelig kjellerlukt.

Terrasse:

Boligen har en østvendt treterrasse på 4 m² som også utgjør inngangspartiet til tilbygget. Terrassen er opplagret på trestolper og har rekkverk av utskårne kledningsbord. Terrassen har vedlikeholdsbehov.

Tegningene av opprinnelig bolig og tilbygg indikerer til sammen opptil seks rom som kan benyttes som soverom (fire i 2. etasje og to i 1. etasje), men dagens planløsning har fem soverom; antallet er derfor basert på dagens bruk.

Garasje og låve:

På eiendommen er det en frittstående garasje fra 1995 på 79 m² med støpt plate på mark, bindingsverksvegger kledd med metallplater og bordkledning, saltak med metallplater, vippeport, to skyveporter og gangdør. Det er innlagt strøm. Låven fra rundt 1924 er på 155 m² og inneholder fjøs, høyloft med låvebru i treverk, bod og carport med utedo i bakkant. Det er innlagt strøm i låven.

Overflater:

Gulv: Gulvbelegg, heltregulv og gulvteppe. Flislagt gulv på bad.

Vegger: Trepanel og tynnpanelplater. Baderomsplater på bad.

Himling: Malte plater.

Lagring:

To spiskammers i 1. etasje. Bod i kjeller. Kneloft mot sør-vest med adkomst via dør. Adkomst til loft over opprinnelig bolig via luke i gang og til loft over tilbygg via luke i gavlspiss. Uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Garasje fra 1995 på 79 m² med vippeport, to skyveporter og gangdør, innlagt strøm. Låve fra rundt 1924 på 155 m² med fjøs, høyloft med låvebru, bod, carport med utedo i bakkant og innlagt strøm. Potetkjeller plassert på annen eiendom, opplyst tilhørende denne eiendommen.

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.

Takstmann har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

Innhold

Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Kjeller: Bod.

1. etasje: To vindfang, gang, to soverom, bad, kjøkken, tv-stue, to spiskammers, stue og spisestue.

2. etasje: Gang og tre soverom.

I tillegg har boligen en terrasse på 4 m² ved inngangspartiet.

Eiendommen har to sekundære bygninger:

- Garasje på 79 m².

- Låve på 155 m² (bestående av fjøs, høyloft, bod og fjøs).

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

Areal på låve og garasje er medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

Det foreligger tegninger utarbeidet i forbindelse med søknad om tilbygg i 1980, men det er avvik fra disse:

Det er avvik mht vindusløsninger på fasade. Tilbygget inngangsparti på opprinnelig bygg er mindre enn søkt. Det bygget ark/takopplett i 2.etasje.

Tilliggende kott til ett av soverommene i 2.etasje er inntatt i arealet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

En del av stue på hovedplan er i dag delt av til boder. Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel (bod/spiskammers) er normalt ikke søknadspliktig.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.

Låve (byggeår ca. 1924): Bygningen ble oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon på denne.

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

1923

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2006:

- Ny takteking av taksteinsimiterte metallplater på opprinnelig bolig

Ukjent årstall:

- Oppgradering av sikringsskap med nyere jordfeilautomater og overspenningsvern

Tomteforhold**Tomtetype**

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 37646.5 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt. Eiendommen har en stor, slakt skrånende tomt med godt potensiale. Tomten er opparbeidet med noe plen, frukttrær, bærbusker, lønnetre og diverse beplantning. Adkomsten er gruset. Det er opplyst at en potetkjeller på en annen eiendom tilhører eiendommen. Jordet som tilhører eiendommen forpaktes av en av arvingene. Det foreligger ingen bindende avtale rundt dette.

Grensene for eiendommen har varierende nøyaktighet og er ikke presist oppmålt. Grensen mot øst er en hjelpelinje langs veien, og grensen mot sør følger en bekk. Arealet er hentet fra matrikkelen. Det faktiske arealet kan avvike, og det tas forbehold om endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Økonomi**Pris**

Prisantydning Kr 1 500 000,-

Omkostninger Kr 38 590,-

Totalpris inkl. omk. Kr 1 538 590,-

Kjøpsomkostninger

Kr 1 500 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 37 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 38 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 56 490 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 8 861 pr 2025

Dette inkluderer renovasjon, feiing, tilsyn og avløp (slam- og gråvannstømming). 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 3 375,00
- Feiing: kr 639,96
- Avløp (Slamtømming): kr 4 846,25
- Eiendomsskatt: kr 4 083,24
- Annet: kr 79,44

Totalt: kr 13 023,89

Årsprognose for 2026 er kr 9 647,50.

Eiendommen har privat avløpsanlegg med tett tank for svartvann og gråvannstank. Det faste gebyret for avløp gjelder tømming av gråvannstanken hvert andre år. Eier må selv bestille tømming av den tette tanken for svartvann ved behov, og dette faktureres separat per kubikkmeter.

Eiendomsskatt

Kr 4 083 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 298 339 for år 2024

Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg boligbygg datert 07.06.1982. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Boligen er oppført ca 1923, 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:

- Garasje (byggeår 1995 iht. tilstandsrapport): Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasjen (udatert), men det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

- Låve (byggeår ca. 1924): Bygningen ble oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er byggemeldt i kommunens arkiv.

Det er avvik mellom godkjente plantegninger utarbeidet ifbm. søknad om tilbygg datert 24.07.1980 og dagens planløsning. En del av stue på hovedplan er i dag delt av til bod. Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel (bod/spisskammers) er normalt ikke søknadspliktig. Ett rom i tilbygget del er uten benevnning i plantegningene, men det er tegnet inn møbler som tilsvarer et oppholdsrom/stue. Dette rommet vurderes derfor som godkjent som soverom/stue. Det samme gjelder soverom i opprinnelig del av huset. I andre etasje er kott innlemmet i ett av soverommene. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig.

Fasade, avvik:

Det er avvik mht. vindusløsninger. Det satt inn vinduer i det tilbygde inngangspartiet på opprinnelig bygg mot syd og nord. Tegninger viser tiltaket uten vinduer på siden. I front er det i dag kun dør + ett vindu, mens tegninger viser tre vinduer og dør i front. Det er bygget takopplett/ark i 2.etasje, over dette inngangspartiet. Dette framgår ikke av tegninger.

Videre opplyser tilstandsrapporten at inngangspartiet på den opprinnelige boligen er bygget mindre enn det som fremgår av de byggemeldte tegningene. Endringer av bygningens fotavtrykk som avviker fra godkjente tegninger kan være 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 offentlig til privat vei. Vannforsyning er fra privat brønn. Eiendommen har privat avløpsanlegg med tett tank for svartvann og gråvannstank. Det er en kommunal tømmeavtale for gråvannstanken hvert andre år. Eier må selv bestille tømning av den tette tanken ved behov.

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

En offentlig vei løper frem til eiendommen, og det er observert et privat sluttsegment på ca. 150 meter inn mot tunet.

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (plan-ID 201606), vedtatt 26.09.2019. I planen er et areal på 37 080 m² avsatt til LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (Framtidig, områdenavn 279), og 567 m² er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (Nåværende).

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 berøres av hensynssone H320_175: Faresone - flomfare. Flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner og byggetiltak der dette er aktuelt. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom. Det kreves fagkyndig utredning av flomfare ved prosjektering av nye tiltak langs vassdrag som vist i hensynssone for flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig, og behovet for forebyggende sikringstiltak.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom med et beregnet gjentakintervall på 500-1000 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.

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

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

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 egenerklærings skjema om konsesjonsfrihet.

Odel

Nei

Heftelser

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

Hovedbøl:

1850/900022-1/13 04.10.1850 ERKLÆRING/AVTALE

Rettsforlik ang.skogen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsforliket fastsetter rettigheter til skogbruk som gården har i Jønsmælen skog. Det regulerer også eierforhold for etterkommende eiere til den østre halvdel av Ruuds Sæterstøyleig og den nordre tredjedelen av Ruuds seterstøyling.

På eiendommen 83/8 er det ingen tinglyste heftelser eller servitutter.

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i stuen. Videre er det elektriske varmekabler i gulvet på baderommet. For vedfyring har boligen en mursteinspipe i den opprinnelige delen med tilknyttede ildsteder i første og andre etasje. Det er også en elementpipe i tilbygget med tilknyttet ildsted i første etasje, samt en tilknyttet kjøkkenovn.

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

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømvaktalen Norgespris.

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 (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

Jan Martin Rønning

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 11.08.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens

tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Vi har arvet eiendommen etter far og bestefar. Vi har ingen primærkunnskap om eiendomsteknisk standard. Viser til tilstandsrapport.

Eier

Eier

Sverre Ruud

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

Dødsbo

Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

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.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 17.08.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 18.08.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse

Diverse

Naboeiendommen mot sør (gnr. 83, bnr. 2) har fått låne/leie strøm til strømgjerde. Det har ikke vært noen skriftlig avtale rundt dette, men eier har fått en enkel betaling en gang i året for dette.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

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 medfølger ikke.

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. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 4,00 %

Tilstandsrapport fra kr 20 000

Kommunale opplysninger kr 6 972

Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1950

Servitutter pr stk kr 260,-

Tilretteleggingsgebyr kr 19 900

Markedspakke kr 20 500

Foto kr 4 802

Dronefoto kr 3 223

Honorar for visning/overtakelse kr 3 500

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 163 552, 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: Bjørn Sørheim/EFKT Norge AS

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

Lars-Ola Hoel
eiendomsmegler
lars-ola.hoel@em1ostlandet.no
Tlf: 918 99 837

Ansvarlig megler

Lars-Ola Hoel
eiendomsmegler
lars-ola.hoel@em1ostlandet.no
Tlf: 918 99 837

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.





Velkommen til Tuskinvegen 241! Foto: Bjørn Sørheim/EFKT Norge AS



Naturskjønne omgivelser, med åker og eng.



Eneboligen er opprinnelig oppført i 1923, med har et tilbygg fra 1980.



Solrikt og åpent boligtun!



Inngangspartiet er en del av tilbygget og har en østvendt treterrasse.



Vindfang med plass til yttertøy og adkomst videre inn i boligen.



Todelt stue med vedovn og heltre gulv.



En luft-til-luft-varmepumpe er installert i stuen for effektiv oppvarming.



Stuen er gjennomgående, med lys inn fra 3 sider. Egen utgang via tilbygget inngangsparti.



Dette inngangspartiet framstår i dag som en glassveranda med stort potensial!



Kjøkkenet er et fint utgangspunkt for et framtidig spisekjøkken!



Kjøkkenet har en god størrelse, og her er det muligheter for å bygge og innrede sitt eget drømmekjøkken.



Kjøkkenet er tilknyttet pipe med muligheter for å sette inn vedovn.



Dette soverommet har skyvedør mot kjøkkenet, og her kan det også fint innredes en spisestue.



Soverommet er i den opprinnelig del av huset.



Soverom i tilbygget del, med vedovn.



Soverom i tilbygget, med vegger kledd i trepanel.



Rommet har vinduer som gir godt med dagslys.



Badet har behov for oppgradering.



Badet har behov for oppgradering.



I andre etasje finner man dette soverommet, med tilknyttet ildsted. Adkomst til bod.



Soverommet har malt tregulv.



Soverom i andre etasje med skråtak. Opprinnelig kott er innlemmet i rommet (ikke omsøkt).



Dette soverommet har flater fra begynnelsen av 2000-tallet.



Soverom nr 3 praktiske lagringsmuligheter i knevegger.



Skråtak og tapetserte vegger.Teppegulv.



Gang i andre etasje er delvis revet. Ark/takopplett er ikke dokumentert søkt/godkjent.



Bod/lagringskott.



Eiendommen ligger landlig til på Brandval, omgitt av jorder og skog.



Eiendommen har en veletablert hage med blant annet epletrær.

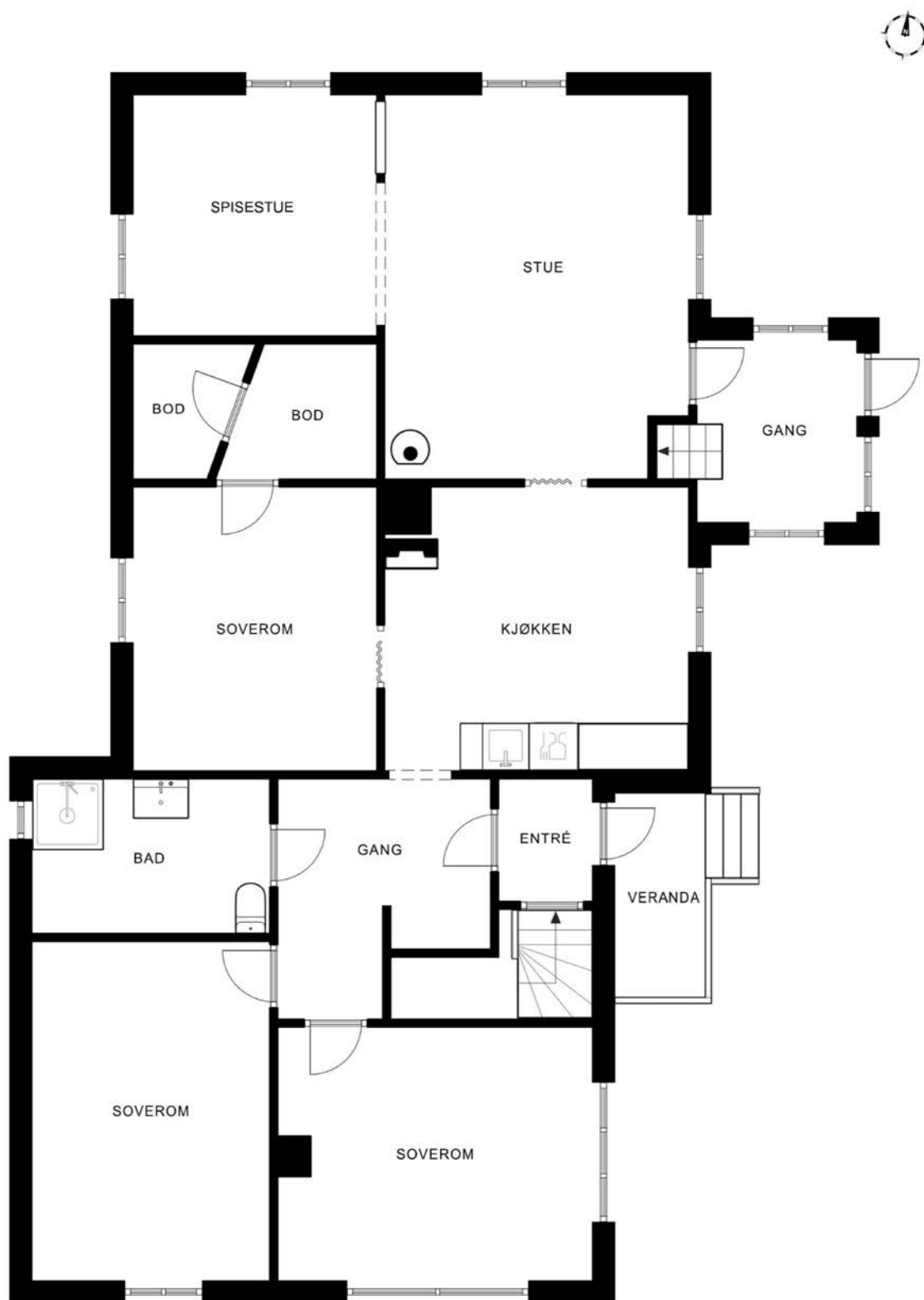


Den store låven fra ca. 1924 er på 155 m² og har høyloft med låvebru.



Garasjen på 79 m² er fra 1995 og har innlagt strøm, vippeport og to skyveporter.

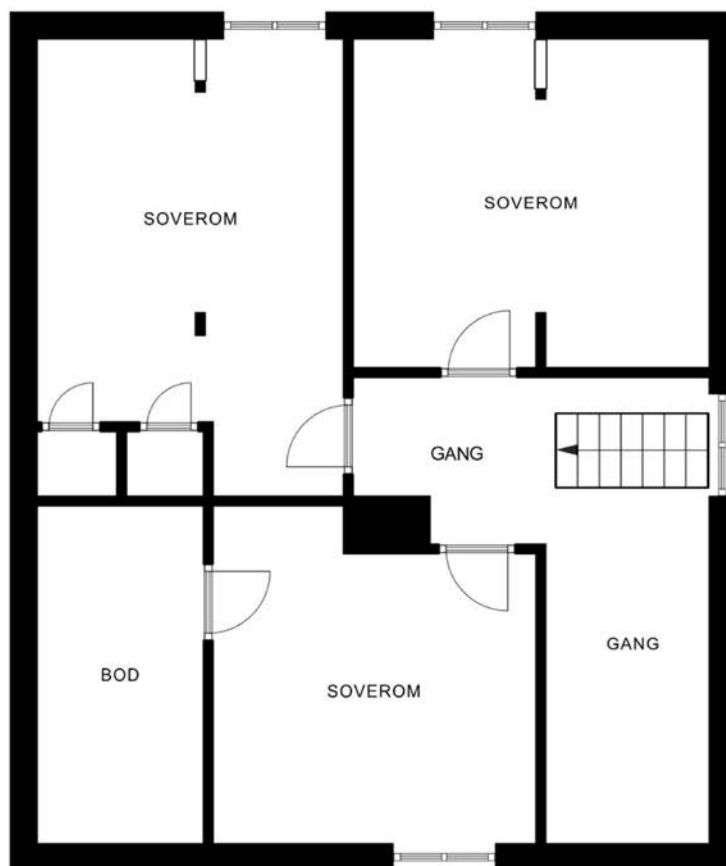
Plantegning



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

EFXIT

*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*

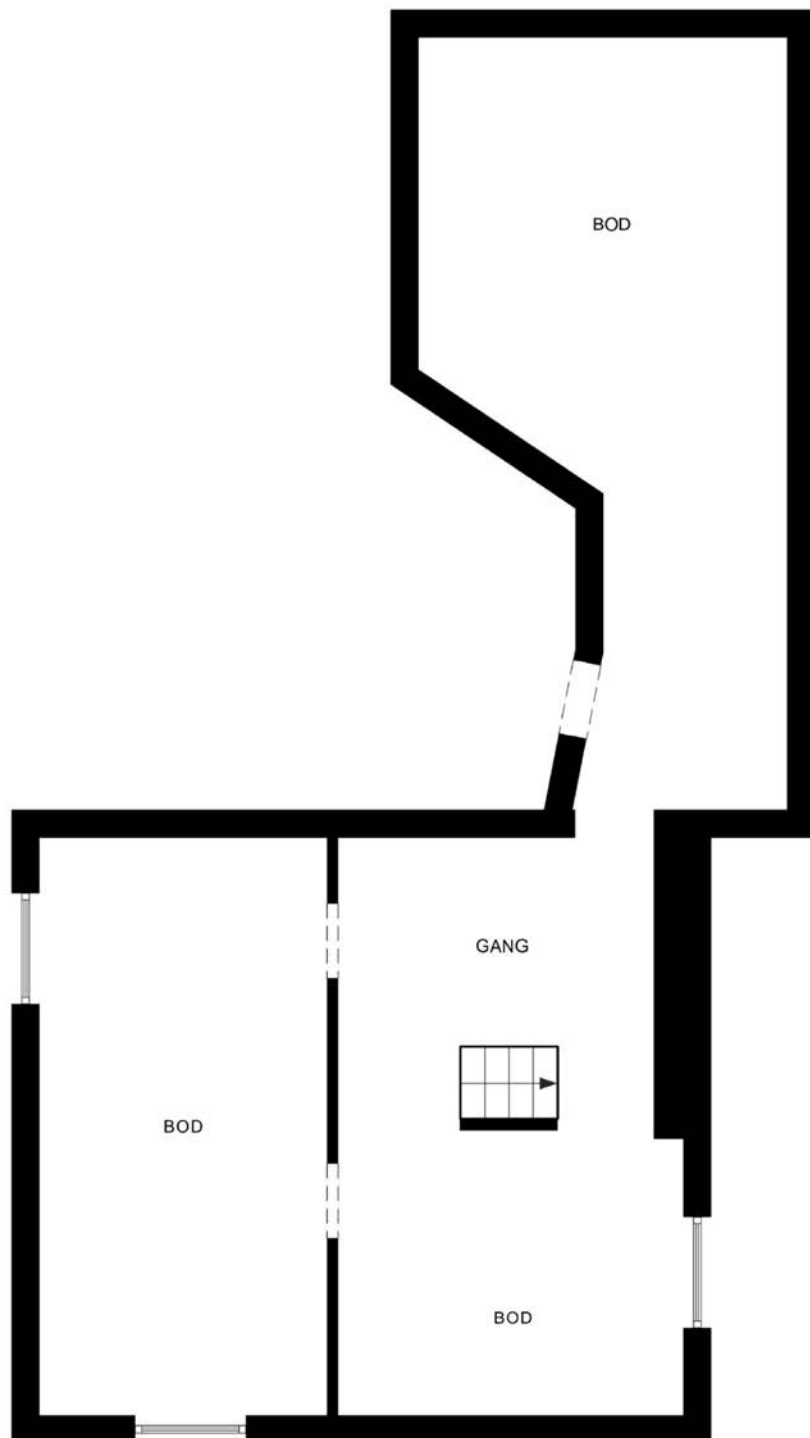


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



*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*

Plantegning



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

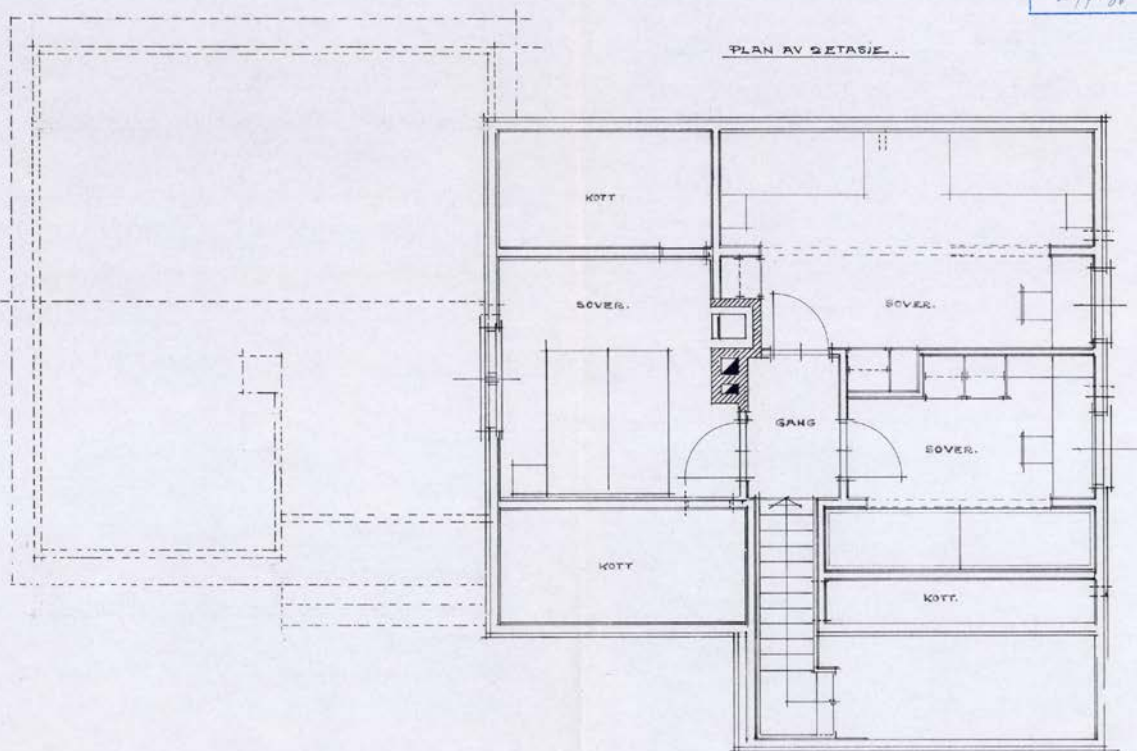
EFXIT

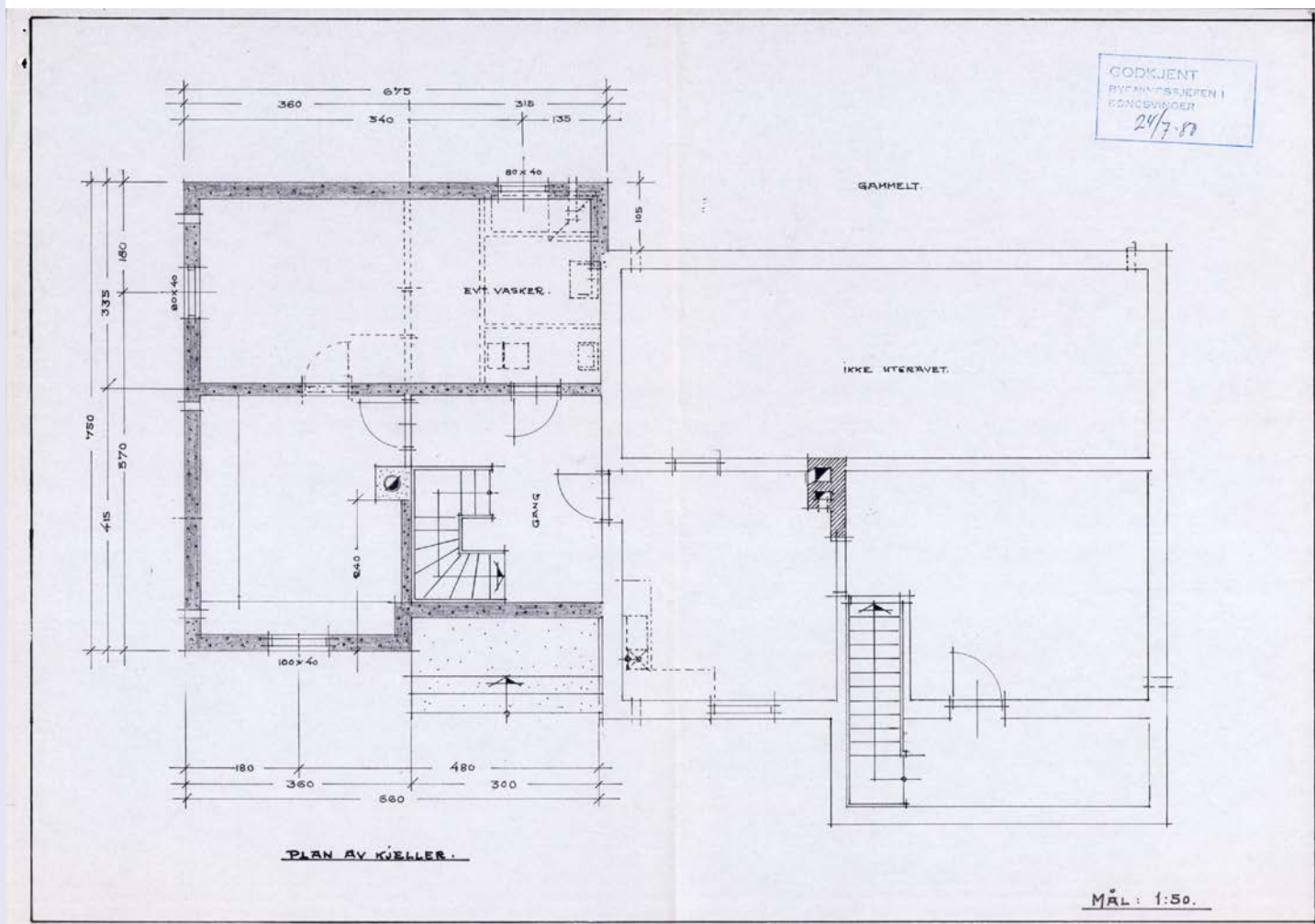
*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*



GODKJENT
BYFØRINGSPLAN I
KONCESSIONER
24/7-89

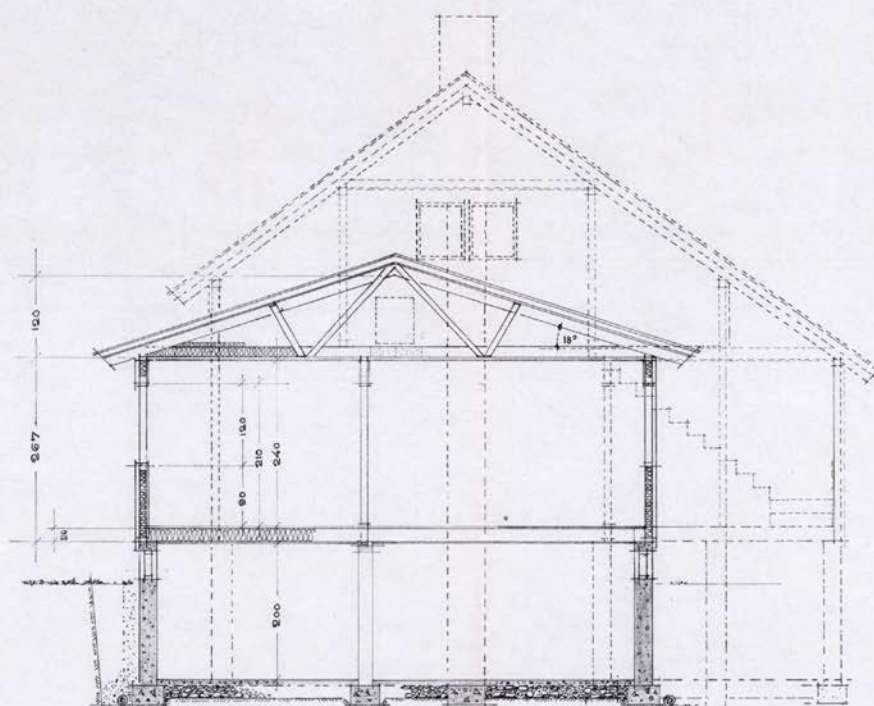
PLAN AV 2. ETASJE.





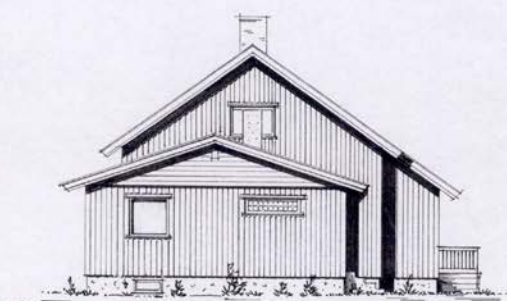
* MALSETTINGEN GJELLEN BINDINGSVERKET. MUR UTEH PÅSS.
 DØRER OG VINDUER, UTVENDIG KARM.
 STIPPLET LINJE GJELLEN DET GAMLE HUSET.
 MÅLENE KONTROLLERES PÅ BYGGEPlassen OG TILPASSERES DET GAMLE HUSET.

GODKJENT
 BYGGERHETTEN I
 KONGSVINGER
 24/7-80

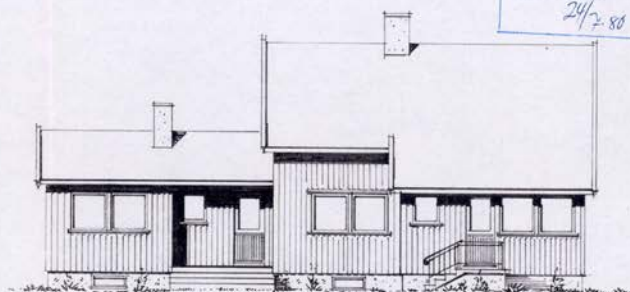


SNITT

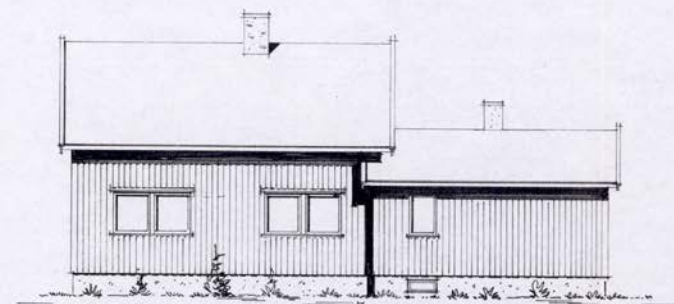
MÅL: 1:50.



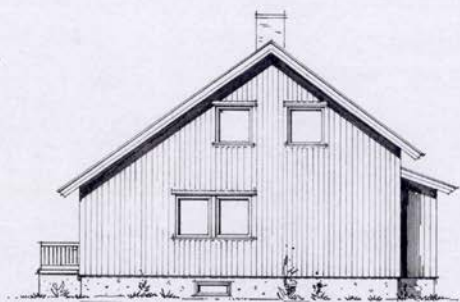
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST.



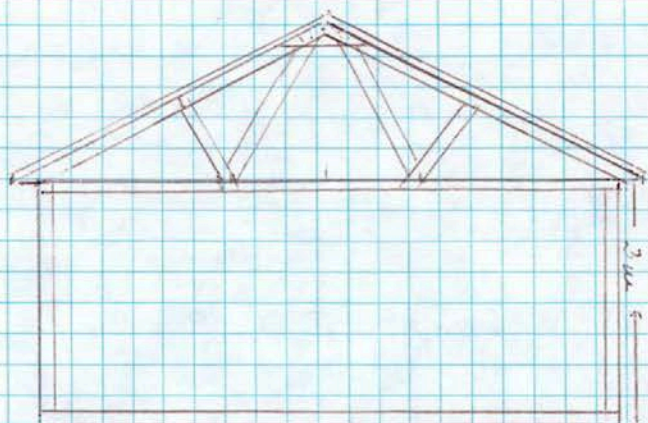
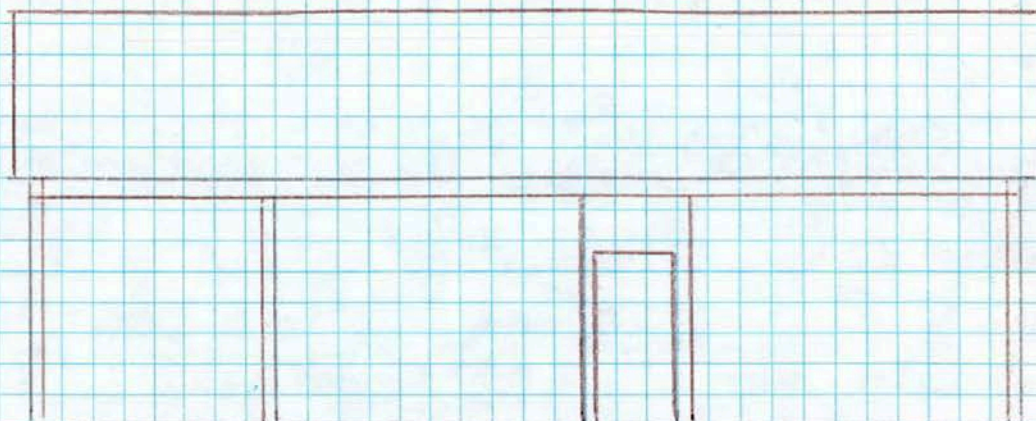
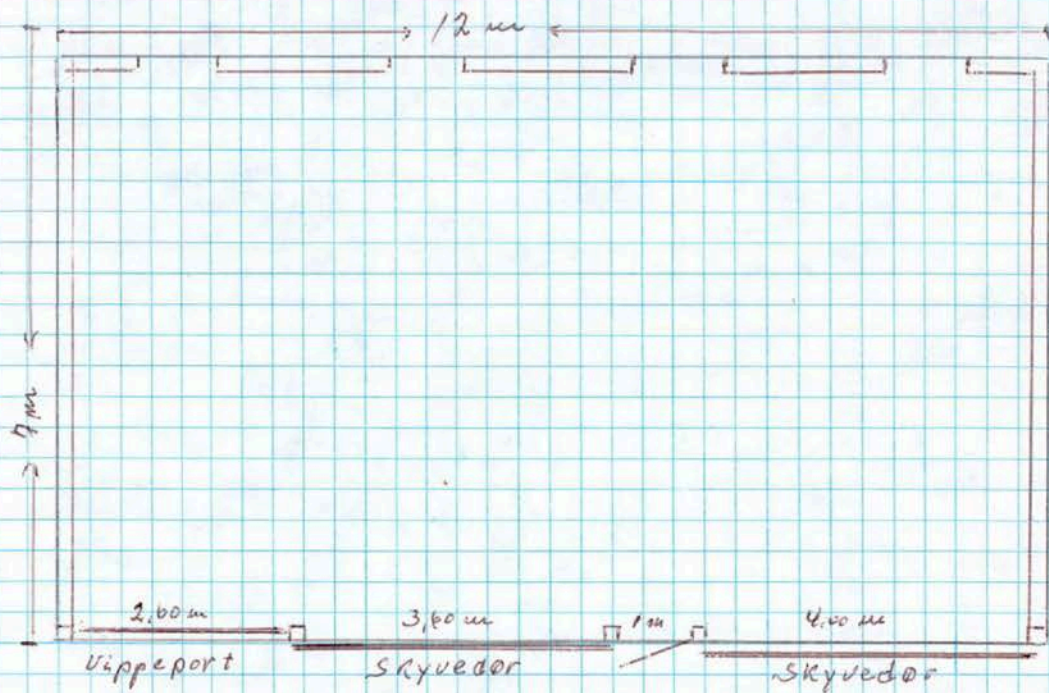
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT NORD.

GODKJENT
BYGGERIEN I
KONGSVINGER
24/2-80

MÅL: 1:100.



Målestokk 1:75



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.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 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.
- 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).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- 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.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 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.
- 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.
- 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

TUSKINVEGEN 241

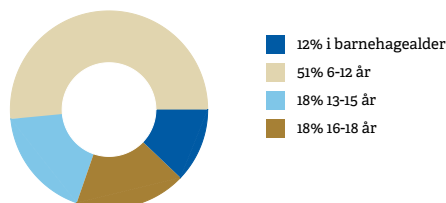
OFFENTLIG TRANSPORT

Midtre Moen Linje 746, 761	4 min 0.4 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	20 min 18.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

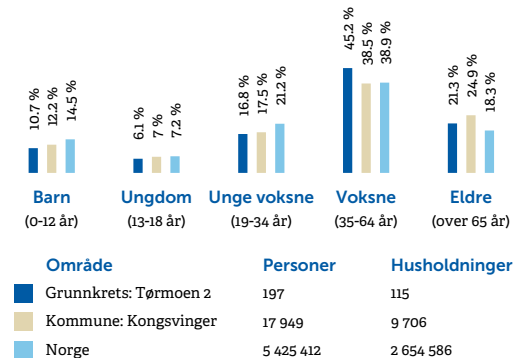
SKOLER

Brandval skole (1-7 kl.) 66 elever, 5 klasser	6 min 3.3 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 511 elever, 35 klasser	19 min 18 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	19 min 18.1 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	17 min 17.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin... 90 elever, 3 klasser	19 min 18.1 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Brandval barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 4.3 km
Myrulla barnehage (0-5 år) 68 barn	16 min 12.4 km
Langeland barnehage (1-5 år) 75 barn	19 min 18.2 km

DAGLIGVARE

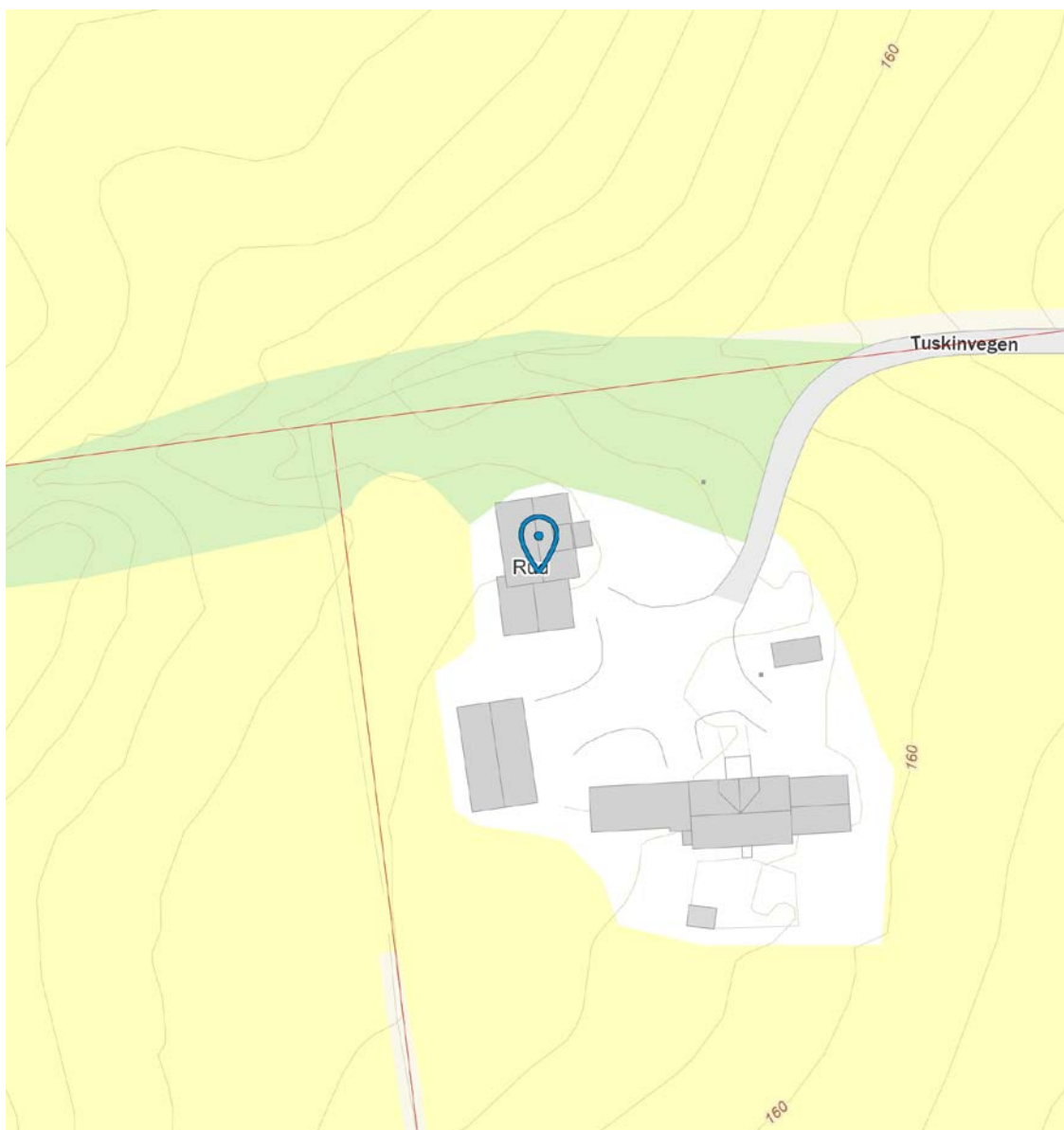
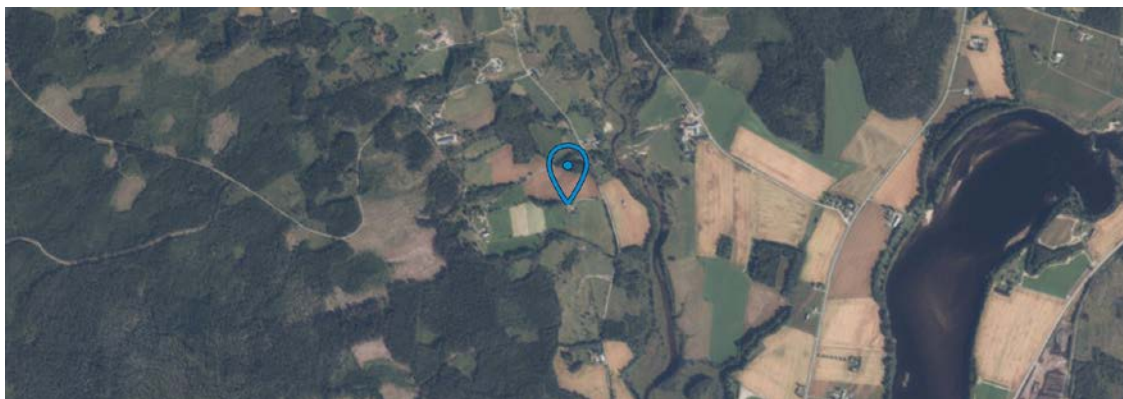
Joker Brandval Post i butikk, PostNord	7 min 4 km
Kiwi Roverud Post i butikk, PostNord	15 min 12.3 km

SPORT

Brandval skole Aktivitetshall	6 min 3.3 km
Brandval ballbane Fotball	5 min 4.3 km
Kongsvinger Treningssenter	19 min
Sportica Langeland	20 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



Enebolig



Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL



KONGSVINGER kommune



gnr. 83, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 410 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 17.08.2026

Oppdragsnr.: 21034-1482

Eiendomsverdi ref nr: MV2628

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig bolig har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak og tilbygg har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler. Det er takteking av taksteinsimiterte metallplater på opprinnelig bolig og tilbygg har takteking av metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av tømmerkonstruksjon på opprinnelig bolig, og tilbygg har vegger av bindingsverkskonstruksjon. Vegger er utvendig kledd med liggende bordkledning. Boligen har malte trevinduer med koblet glass, og med enkle glass og vareramme. Det er en lakkert ytterdør med glassrute i tilbygg, og en malt ytterdør med glassrute til opprinnelig bolig. Boligen har en østvendt terrasse som også utgjør inngangspartiet. Det er en enkel tretrapp til inngangspartiet og en strekkmetalltrapp til vindfang på opprinnelig bolig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulvbelegg, heltregulv og gulvteppe, vegger er kledd med trepanel og tynnpanelplater, og himlinger er kledd med malte plater. Etasjeskille er av trebjelkelag, og deler er med stubbegulv. Boligen har en mursteinspipe i opprinnelig bolig med tilknyttede ildsteder i første- og andre etasje, og en elementpipe i tilbygg med tilknyttet ildsted i første etasje. Det er en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Boligen har krypkjeller under trebjelkelag i deler av opprinnelig bolig. Det er en enkel tretrapp til andre etasje og en lakkert tretrapp i vinkel til kjeller. Boligen har i hovedsak lakkerte slette dører, og det er enkelte foldedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det har servantinnredning, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning på en vegg med profilerte fronter, laminat benkeplate og rustfri servantbenk med to kummer. Det er overskap over innredning, og løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det er en kjøkkenovn tilknyttet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør, og synlige avløpsrør av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler. Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i kjeller. Boligen har en vannpumpe med trykktank, to veggmonterte vannkraner og et plastsluk i kjeller. Det er i hovedsak åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap fra 1980 med nyere jordfeilautomater og

overspenningsvern i vindfang.

Boligen har røykvarslere i første og andre etasje, og brannslukningsapparat i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig bolig har ringmur og grunnmur av betong, og tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker. Det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår rundt opprinnelig bolig, og tilbygg har drenering fra 1980. Eiendommen har en slakt skrånende tomt. Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med septikkum av betong og gråvannkum av betong. Avløpsledninger er av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

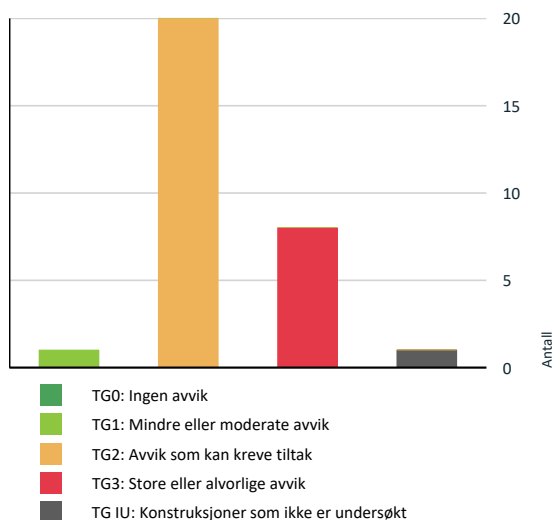
Deler av stue brukes som spiskammers, og inngangsparti på opprinnelig bolig er byggemeldt større enn det er bygget. Endring fra stue til bod er søknadspliktig ettersom det er bruksendring, og endret størrelse på inngangsparti skulle vært byggemeldt.

Garasje

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

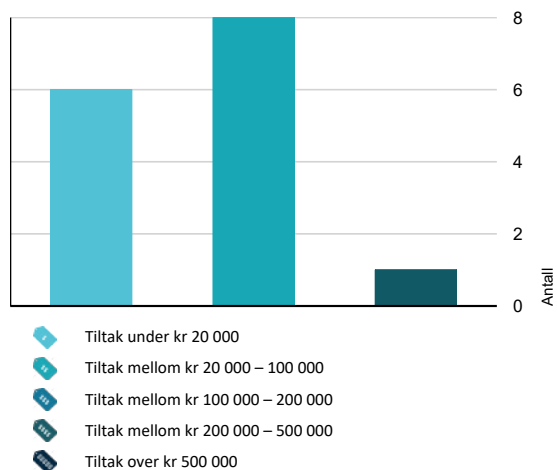
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomtestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)



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



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)



Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)



Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)



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



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)



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



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)



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



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



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav



Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.



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



Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildsted på kjøkken og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbar gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



Det er lav høyde over trapp til andre etasje, håndløpere mangler, og det er ikke returrekkverk rundt trappeåpning.



Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.



Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.



Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) ved at vinduer i andre etasje ikke tilfredsstiller krav til sikker rømning ettersom disse har midtpost. Krav til sikker rømning gjennom vindu er fri bredde på minimum 0,5 m og fri høyde på minimum 0,6 m, men summen av høyde og bredde skal være minimum 1,5 m.



Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.



Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging ettersom apparat er eldre enn 10 år og det har ikke vært på service.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1923

Anvendelse

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg
2002	Pusset opp soverom i andre etasje
2006	Ny takteking på opprinnelig bolig

Kommentar

Byggeår er omtrentlig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har takteking av taksteinsimiterte metallplater opplyst fra cirka 2006, og tilbygg har takteking av metallplater fra 1980. Takene er besikket fra bakkenivå.

Det er undertak av oljeimpregnerte trefiberplater på opprinnelig bolig og ukjent undertak på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er overgangsbeslag rundt pipe på opprinnelig bolig og pipehatt på tilbygg. Det er takstiger til piper for feier.

Det er sorte snøfangere over inngang på tilbygg.

Takvann ledes i hovedsak vekk fra bolig i rør over- og under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved fundamenter.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra bygning.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes.



Eksempel på mangelfull bortledning av takvann.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har to saltak. Opprinnelig bolig har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med både innvendig skråtak og flathimling, og tilbygg har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med taktro av trebaserte plater. Det er adkomst til loft over opprinnelig bolig via luke i himling i gang, og adkomst til loft over tilbygg via luke i gavlspiss. Det er ikke gangbart gulv på loftene, så disse er besikket fra luker. Det er adkomst til kneloft mot sør-vest via dør. Opprinnelig bolig ser ut til å ha luftespalte mellom stikketak og oljeimpregnerte plater, og tilbygg har raftepapp i takfot. Loftene er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten ved at det er fuktskjolder rundt begge piper.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere i form av museavføring.
- Det er påvist råteskader i vindskier og forkantbord.
- Utskåret ende av toppsvill ser ut til å være råteskadet fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon. Forholdene bør derfor følges med på ved forskjellige klimatiske forhold.
- Det anbefales å undersøke omfang og iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre museaktivitet.
- Råteskadede vindskier og forkantbord må skiftes ut.
- Utskåret ende av toppsvill bør undersøkes fra nært hold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utskåret ende av toppsvill ser ut til å være råteskadet.



Råteskader i vindskier.



Råteskadet forkantbord.



Fuktskjolder i taktro rundt pipe.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har vegger av tømmerkonstruksjon fra byggeår, og tilbygg har vegger av bindingsverkskonstruksjon. Vegger er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Det er musebånd bak bordkledning i undersøkte områder på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnaesikring (musetetting) på bak kledning på opprinnelig bolig.
- Det er påvist værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.
- Manglende gnaesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Underkant av kledning må undersøkes og det anbefales å etablere gnaesikring for å hindre tilgang for skadedyr der dette mangler.
- Kledning bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskadet kledning.



Eksempel på manglende gnagsikring.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med koblet glass, og med enkle glass og vareramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Råteskadede vinduer bør skiftes ut. Kostnadsestimat gjelder utskifting av råteskadede vinduer og vedlikehold.
- Slitte karmene og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Kjøper bør planlegge med utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på værslitt vindu.



Råteskadet vindu.



Råteskadet vindu.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en lakkert ytterdør med glassrute i tilbygg, og en malt ytterdør med glassrute til opprinnelig bolig.

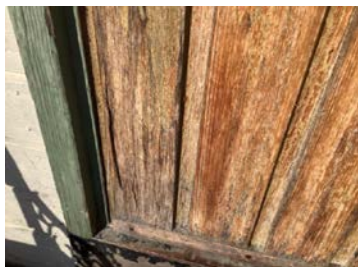
Vurdering av avvik:

- Hovedytterdør er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdør må vedlikeholdes eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt ytterdør.

10.2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en østvendt treterrasse på 4 m² som også utgjør inngangspartiet. Den har rekkverk av utskårne kledningsbord med rekkverkshøyde på 80 cm. Den er opplagret på trestolper på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Dette kan skyldes løft fra telehiv, ettersom stolper ser ut til å være plassert på terreng.
- Det er spredte råteskader i terrassegulvet og rekkverk er værslitt med mosedannelse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det vil være mest hensiktsmessig å bygge et nytt inngangsparti med frostsikker fundamentering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet terrassegulv.



Værslitt rekkverk.

10.2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en enkel tretrapp på tre trinn til inngangspartiet. Det er rekkverk på to sider av utskårne kledningsbord med rekkverkshøyde på 83 cm. Det er en strekkmetalltrapp på fire trinn til vindfang på opprinnelig bolig med repos foran døren. Det er smijernsrekkverk med rekkverkshøyde på 81 cm.

Vurdering av avvik:

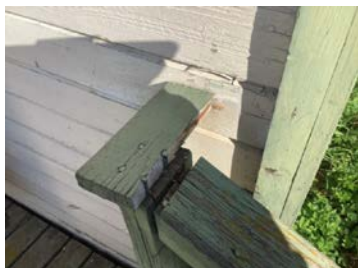
Tilstandsrapport

- Tretrapp er værslitt med skadet håndløper.
- Smijernstrapp har skjevheter, og 13 cm avstand til vegg/dør.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tretrapp bør skiftes ut i forbindelse med utskifting av inngangspartiet.
- Smijernstrapp bør rettes opp og plasseres inntil vegg/dør.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt rekkverk og skadet håndløper.



13 cm avstand fra smijernstrapp til vegg.

INNENDIG

10.2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulvbelegg, heltregulv og gulvteppe.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

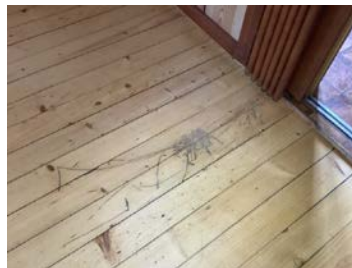
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

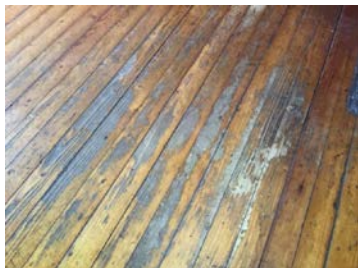
Tilstandsrapport



Slitasjeskader i gulvbelegg.



Slitasje i heltregulv.



Slitasje i heltregulv.

1.2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med trepanel og tynnpanelplater, og himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er sverting i to hjørner mest sannsynlig som følge av kondensering bak møbler.
- Det er åpne konstruksjoner i gang i andre etasje.
- Det er fuktskjolder i himling på soverom mot sør i andre etasje. Det var ikke fuktutslag på befaringsdagen, så skadene kan ha oppstått før takteking ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Vegger må fornyes for å fjerne avviket.
- Konstruksjoner må isoleres og kles for å fjerne avviket.
- Følg med på området rundt pipe på soverom en periode. Hvis det ikke oppstår ny fukt bør himling skiftes ut for å fjerne avviket.

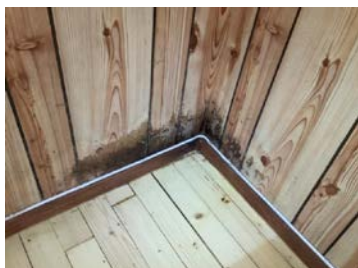
Tilstandsrapport



Fuktskjolder i himling rundt pipe.



Åpne konstruksjoner i gang i andre etasje.



Svirting på veggplater i stue.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag, og deler er med stubbegulv. Deler av gulv er uisolert. Tilbygg har kledd himling under bjelkelaget. Det er opplyst at det var råteskader i gulv i spisestue og at dette ble skiftet cirka 90-tallet/2000.

Det måles 22 mm høydeavvik lokalt og 24 mm totalt i tv-stue.

Det måles 10 mm høydeavvik lokalt og totalt i spisestue.

Det måles 37 mm høydeavvik lokalt og 50 mm totalt på soverom mot sør i andre etasje.

Det måles 15 mm høydeavvik lokalt og totalt på soverom mot nord-øst i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Dette er påvist i spiskammers.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Vindtetting og isolasjon har rast ned under inngangspartiet på opprinnelig bolig. Dette fører til trekk i gulvkonstruksjonen og fri tilgang for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Gulv i spiskammers må åpnes for å utbedre råteskader. Dette er nærmere beskrevet under krypkjellerpunktet.
- Høydeavvik kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Gulvkonstruksjonen under inngangspartiet må isoleres, vindtettes og sikres mot skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Isolasjon og vindsperre har rast ned under inngangspartiet på opprinnelig bolig.



Bildet viser soppdannelse i overgang mellom gulv og vegg i spiskammers.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

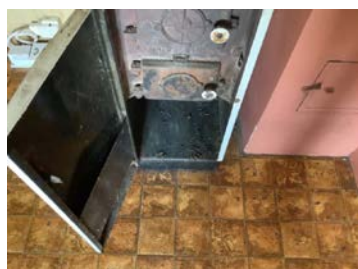
Boligen har en mursteinspipe i opprinnelig bolig med tilknyttede ildsteder i første- og andre etasje. Det er en elementpipe i tilbygg med tilknyttet ildsted i første etasje. En sotluke er plassert på kjøkken og en sotluke er plassert i kjeller. Det var feiertilsyn i 2018 og feing i 2024 uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildsted på kjøkken og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Det mangler ildfast plate på gulv under/foran ildsted på kjøkken.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Hulltaking er ikke foretatt ettersom kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist synlig vann på gulv i kjeller.
- Det er konstatert skade som følge av råte og insektsangrep i bjelkelaget.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med betydelig kjellerlukt.

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det er viktig å identifisere og utbedre årsaken til problemet. Skadde materialer må fjernes/forsterkes, og området bør rengjøres og behandles etter gjeldende anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Luftfuktigheten bør senkes, gjerne ved hjelp av fuktstyrt krypkjelleravfukter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vann på gulv i kjeller.



Det måles skadelig fuktinnhold i himling i kjeller som følge av høy luftfuktighet.



Eksempel på skadet bjelke som følge av råte eller insekter.

Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag i deler av opprinnelig bolig. Det er adkomst til deler av krypkjeller under tv-stue, men det er ikke adkomst til krypkjeller under spiskammers og spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er svekkelser i bjelkelag og tregulv fra insektsangrep, og det er insektshull i treverket.
- Gulvet er mykt i spiskammers, og dette skyldes mest sannsynlig råteskader. Det er synlig soppdannelse under gulvlist i spiskammers. Det er også råteskader i utvendig kledning utenfor dette området, og dette kan ha samme årsak.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres. Det anbefales krypkjelleravfukter som også vil senke luftfuktigheten i kjelleren. Hvis dette monteres skal friskluftsentiler stenges.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det er grove dimensjoner, men treverket er tydelig påvirket. Det bør derfor undersøkes videre med fagkyndig om noen bjelker må forsterkes.

Tilstandsrapport

- Gulv og yttervegg må åpnes i spiskammers for utbedring. Det er et ukjent skadeomfang, så kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skadelig fuktinnhold i bærekonstruksjonen under krypkjeller, og det er en betydelig mengde insektshull.



Insektshull i undersiden av heltregulvet.



Det måles skadelig fuktinnhold i gulv på spiskammers, og det er synlig soppdannelse i overgang mellom gulv og vegg.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en enkel tretrapp til andre etasje.

Det er en lakkert tretrapp i vinkel til kjeller med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er lav høyde over trapp til andre etasje, håndløpere mangler, og det er ikke returrekkverk rundt trappeåpning.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det bør undersøkes muligheter for å øke høyden i trappeløpet til andre etasje, og returrekkverk må monteres.

Tilstandsrapport



Returrekkverk mangler rundt trapp i andre etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak lakkerte slette dører, og det er enkelte foldedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte dører har slitasje, og det mangler skilt rundt vrider på en dør.

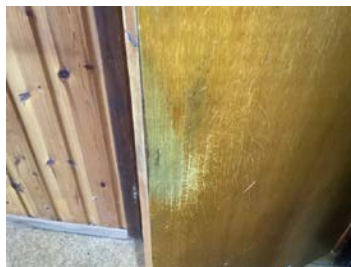
Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Enkelte dører bør vedlikeholdes, og skilt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skilt mangler.



Eksempel på slitasje på dør.

TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Rekvirent opplyser at det er/har vært registrert skadedyr på spiskammers.
- Det er konstatert vesentlige skader fra treødeleggende insekter i kjeller og krypkjeller. Det er sannsynlig at dette er eldre angrep, ettersom det er observert betydelig mindre omfang i tilbygg.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere bak kledning på opprinnelig bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for skadedyr.
- Omfanget av insektsskader må kartlegges, skadene utbedres og det må gjennomføres undersøkelser for å se om noen angrep er aktive.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 2000 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 12 mm.

Det har servantinnredning, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte med tilluft via lufterist i dørblad.

Det er kledd en annen type baderomsplater på yttervegger, og det er ukjent om dette er gjort som en utbedring etter tidligere fuktskade.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke observert tettesjikt rundt sluk.
- Forventet brukstid har passert for sluk, tettesjikt og sanitærinstallasjoner.
- Baderomsplater er ikke forseglet i nedkant, og dette fører til at plater kan trekke opp fukt hvis disse blir utsatt for vannpåkjenning.
- Hylleplate under servant er fuktskadet, og skapdører er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Svellskadet hylleplate i servantskap.



Plastsluk, og det er ikke synlig tettesjikt rundt sluk.



Baderomsplater er ikke forseglet i nedkant.

1. ETASJE > BAD

TG 3U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusjkabinettet vender mot yttervegger, servantinnredning vender mot opprinnelig yttervegg av tømmer, og vann til toalett og vaskemaskin kommer opp fra gulvet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusjkabinettet vender mot yttervegger, servantinnredning vender mot opprinnelig yttervegg av tømmer, og vann til toalett og vaskemaskin kommer opp fra gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning på en vegg med profilerte fronter, laminat benkeplate og rustfri servantbenk med to kummer. Det er overskap over innredning, og løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det er en kjøkkenovn tilknyttet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med slitasje, skuffer går tregt, skapdører er skjeve og hengsel er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen er moden for utskifting.



Eksempel på slitasje på innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobberør med- og uten plastkappe. Stoppekran er plassert i kjeller ved vannpumpe og trykktank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist lekkasje fra vannledninger. Det er en drypplekkasje fra kobling, og det er fukt i enden av plastkappe på et kobberør. Det er dermed vanskelig å påvise lekkasjested ettersom vannet følger kobberøret til enden av plastkappen.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.

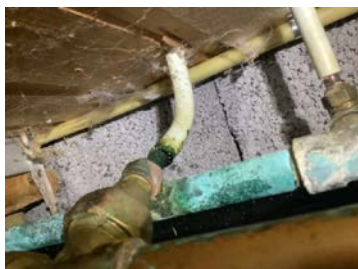
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig. Kostnadsestimat gjelder utbedring av lekkasjer.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Begrenset vannmengde kan indikere redusert kapasitet eller delvis tilstopping i vannledningssystemet, med risiko for dårlig funksjon og økende driftsproblemer.

Tilstandsrapport

- Vannledningssystemet bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fukt i enden av plastkappe.



Drypplekkasje fra kobling.

1.2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i kjeller og lufterventil for avløp er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

1.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.
Det er et metalltak over utedelen.
Det er ukjent servicehistorikk.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmepumpen er av en alder der denne har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på varmepumpen.

1.2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i kjeller. Den er tilkoblet strøm via bryter.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

1G2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en vannpumpe med trykktank, to veggmonterte vannkraner og et plastsluk i kjeller.

Vurdering av avvik:

- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringskap fra 1980 med nyere jordfeilautomater og overspenningsvern i vindfang.

Det er elektriske varmekabler på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Avklippet kabel i himling, og denne er ikke festet.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere i første og andre etasje, og brannslukningsapparat fra 1989 i vindfang. Det er brakett for røykvarsler i kjeller, men denne er demontert.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) ved at vinduer i andre etasje ikke tilfredsstillt krav til sikker rømning ettersom disse har midtpost. Krav til sikker rømning gjennom vindu er fri bredde på minimum 0,5 m og fri høyde på minimum 0,6 m, men summen av høyde og bredde skal være minimum 1,5 m.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging ettersom apparat er eldre enn 10 år og det har ikke vært på service.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Det kan lages avtagbar midtpost på vinduer, eventuelt montere nye vinduer som tilfredsstillt krav til sikker rømning.
- Det bør monteres røykvarsler i kjeller.
- Det bør kjøpes nytt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår, og tilbygg har drenering fra 1980. Det er opplyst at det ligger drenerør i grunnen rundt tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist fuktinntrengning ved at det er vann på gulvet i tilbygg, og dette tyder på at dreneringen har en sviktende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.
- Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vann på gulvet i kjeller.

Tilstandsrapport

1G2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har ringmur og grunnmur av betong, og tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker. Det er vegetasjon langs grunnmur og deler av opprinnelig ringmur er innkledd bak beslag utvendig, og dette vanskeliggjør utvendig besiktigelse. Vindfang på opprinnelig bolig er oppført på punktfundamenter av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.
- Utvendig forsegling av riss for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.



Eksempel på skråriss i grunnmur.

1G2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.



Utilfredsstillende fall fra bolig.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

1G2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med septikkum av betong og gråvannkum av betong. Avløpsledninger er av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekke-dannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

1.2 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har en tett septiktank av betong fra 1980.
Det er en to-kamret gråvannskum med ukjent alder med overløp til infiltrasjonsgrøft.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildsted på kjøkken og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er lav høyde over trapp til andre etasje, håndløpere mangler, og det er ikke returrekkverk rundt trappeåpning.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) ved at vinduer i andre etasje ikke tilfredsstiller krav til sikker rømning ettersom disse har midtpost. Krav til sikker rømning gjennom vindu er fri bredde på minimum 0,5 m og fri høyde på minimum 0,6 m, men summen av høyde og bredde skal være minimum 1,5 m.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging ettersom apparat er eldre enn 10 år og det har ikke vært på service.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det bør undersøkes muligheter for å øke høyden i trappeløpet til andre etasje, og returrekkverk må monteres.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Det kan lages avtagbar midtpost på vinduer, eventuelt montere nye vinduer som tilfredsstiller krav til sikker rømning.
- Det bør monteres røykvarsler i kjeller.
- Det bør kjøpes nytt brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

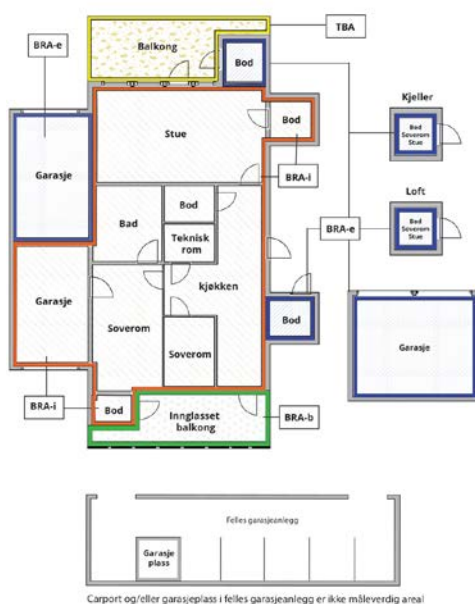
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	115			115	4
Kjeller	19			19	
SUM	176				4
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, tv-stue, spiskammers, spiskammers 2, stue, spisestue, vindfang 2		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Det er lav takhøyde i kjeller, og det er kun ett rom med målbart areal over 1,9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av stue brukes som spiskammers, og inngangsparti på opprinnelig bolig er byggemeldt større enn det er bygget.
Endring fra stue til bod er søknadspliktig ettersom det er bruksendring, og endret størrelse på inngangsparti skulle vært byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		79		79	
SUM		79			
SUM BRA	79				

Tuskinvegen 241 , 2219 BRANDVAL
Gnr 83 - Bnr 8
3401 KONGSVINGER

Øystein Opås Takstforretning AS
Magnus Vangeruds veg 1
2260 KIRKENÆR

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		155		155	
SUM		155			
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Fjøs, høyloft, bod, fjøs	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Det er ikke målbart areal under høyloft grunnet lav takhøyde, og dette er derfor ikke medtatt som en egen etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Sverre Andre Herum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	83	8		0	37646.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tuskinvegen 241

Hjemmelshaver

Ruud Sverre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 18 km nord for Kongsvinger som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra Tuskinvegen som er en kommunal vei til cirka 150 m privat vei til tunet.

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn plassert på annen eiendom.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt med godt potensiale. Det er en flaggstang, frukttrær, bærbusker, beplantning, lønnetre og gruset adkomst. Det er noe plen og noe gress/kratt.

Det er en potetkjeller plassert på annen eiendom som det er opplyst at hører til denne eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med bulkskader i veggplater, værslitt kledning, og skadet og utett vinduskarm.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med metallplater, og deler er kledd med bordkledning. Saltak av stedsbygde takstoler med undertak av lettpresenning og takteking av metallplater. Det er snøfangere mot øst.

Bygget har en vippeport, to skyveporter og en gangdør. Det er flere vinduer.

Det er åpne konstruksjoner innvendig, og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

1924

Kommentar

Byggeår er omtrentlig

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med skjevheter, råteskader og setningsskader. Midtre del av låven kan berges ved mye innsats, men tilbyggene vurderes som kondemnabile.

Beskrivelse

Opprinnelig låve er punktfundamentert på terreng med tregulv, jordgulv og deler har betonggulv. Vegger er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning. Sperretak med stikketak og takteking av metallplater. Det er et høyloft over låven med tregulv. Det er en låvebru i treverk til høyloft.

Det er en carport med lav utedo i bakkant inntil låven.

Det er tilbygget et fjøs mot vest der det har gått sauer.

Det er tilbygget et fjøs mot øst med betonggulv og murvegger der det har vært høner.

Det er innlagt strøm til lys.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.09.2019		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.07.1980		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, tilbygg	07.06.1982		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

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 3600:2025 (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.

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Herum, Sverre Andre

29.07.2026

Signed

bankID

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

Sverre Andre Herum

Boligen

Tuskinvegen 241

2219 Brandval

3401-83/8/0/0

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

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 6022260381 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Vi har arvet eiendommen etter far og Bestefar. vi har ingen Primærkunnskap om Eiendomstekniske standard.

Viser til Tilstandsrapport.



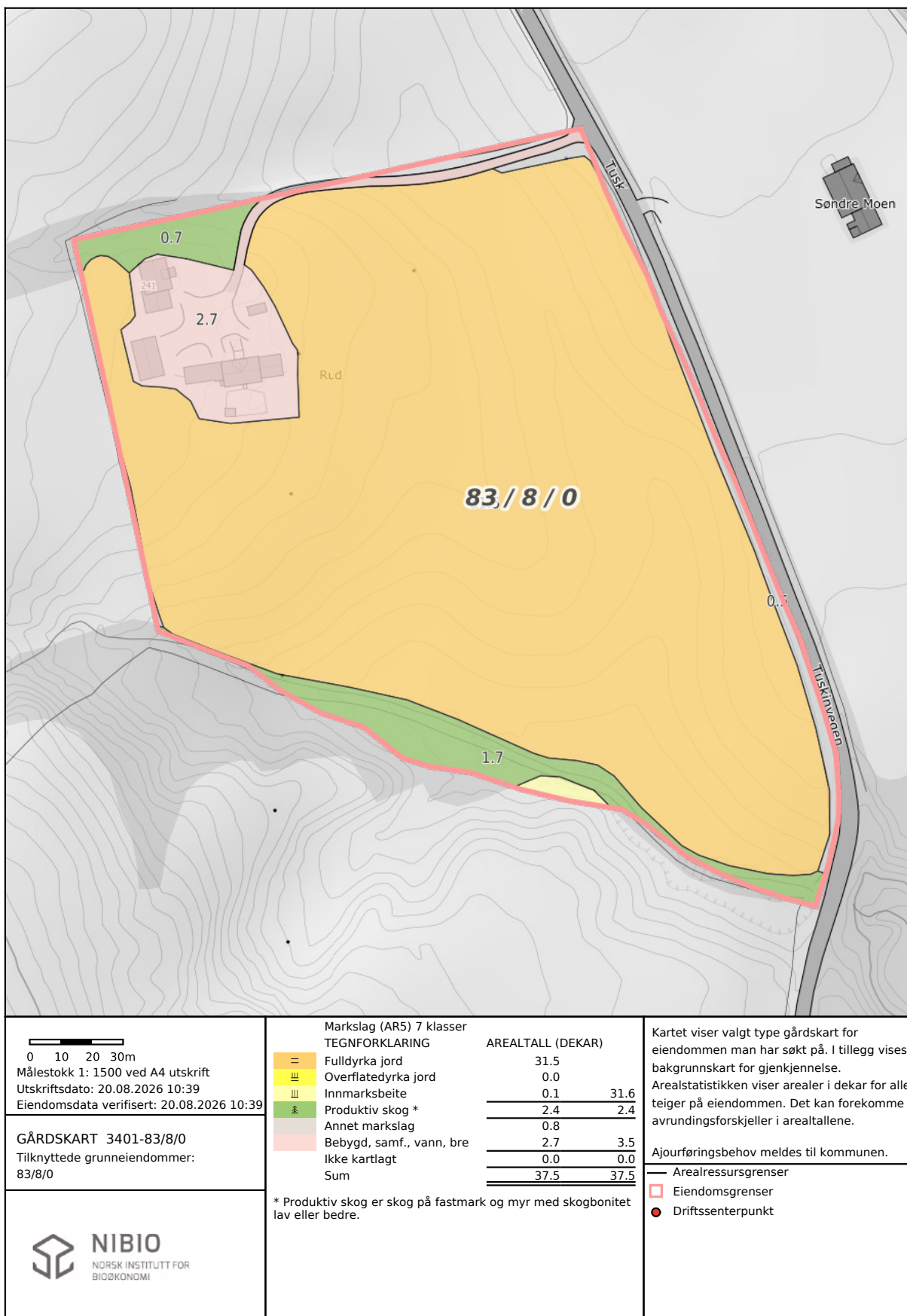
Bolig selges med boligselgerforsikring

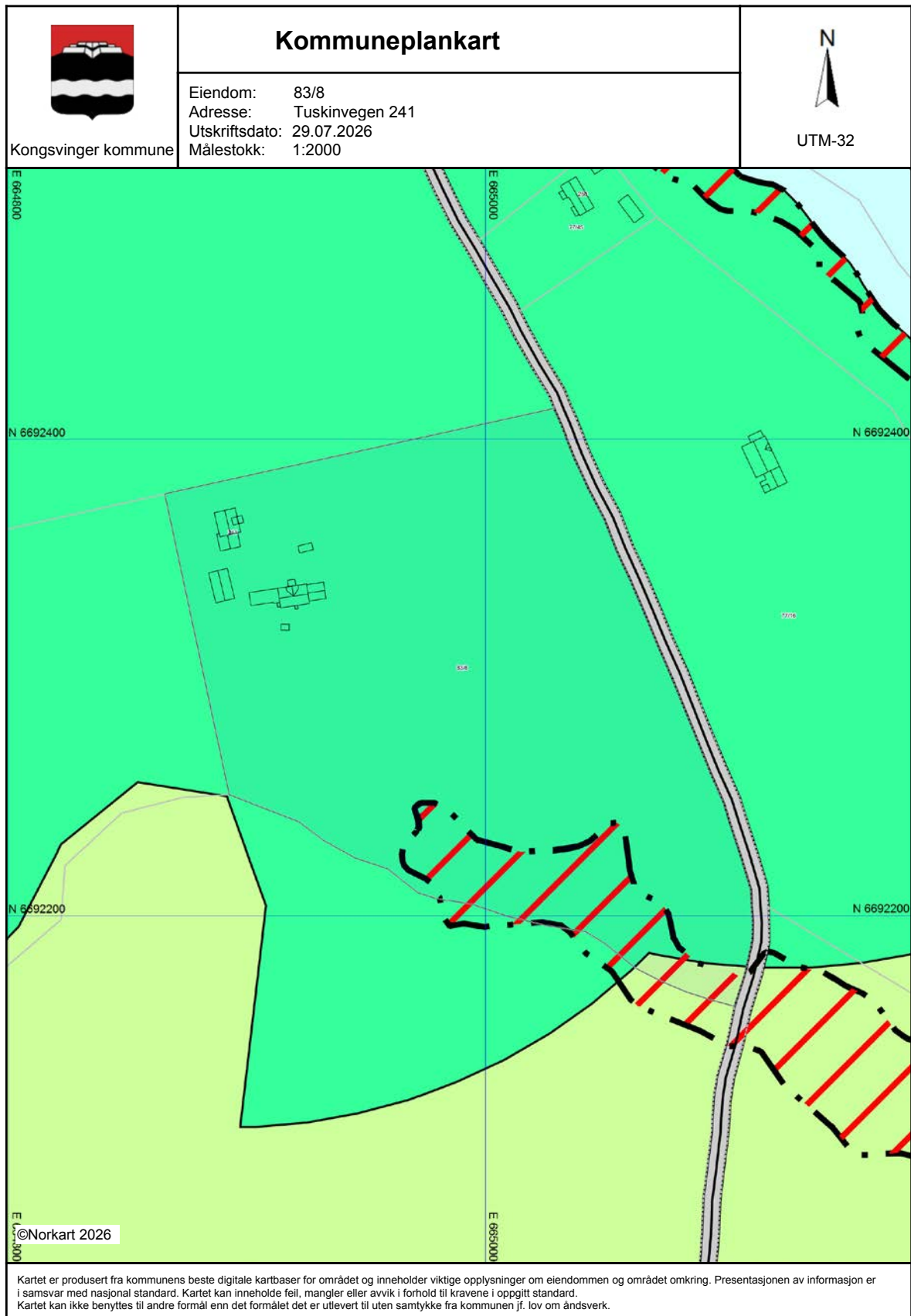
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.







Kongsvinger kommune

Adresse: Postmottak, 2226 KONGSVINGER

Telefon: +4741473630

Utskriftsdato: 29.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsvinger kommune

Kommunenr.	3401	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201606		
Navn	Kommuneplan		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.09.2019		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3401/dokumenter/477/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20110919.pdf		
Delarealer	Delareal	4 208 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_175	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	567 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Delareal	37 080 m ²	
	Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv ,Framtidig	
	Områdenavn	279	

Kommune: Kongsvinger

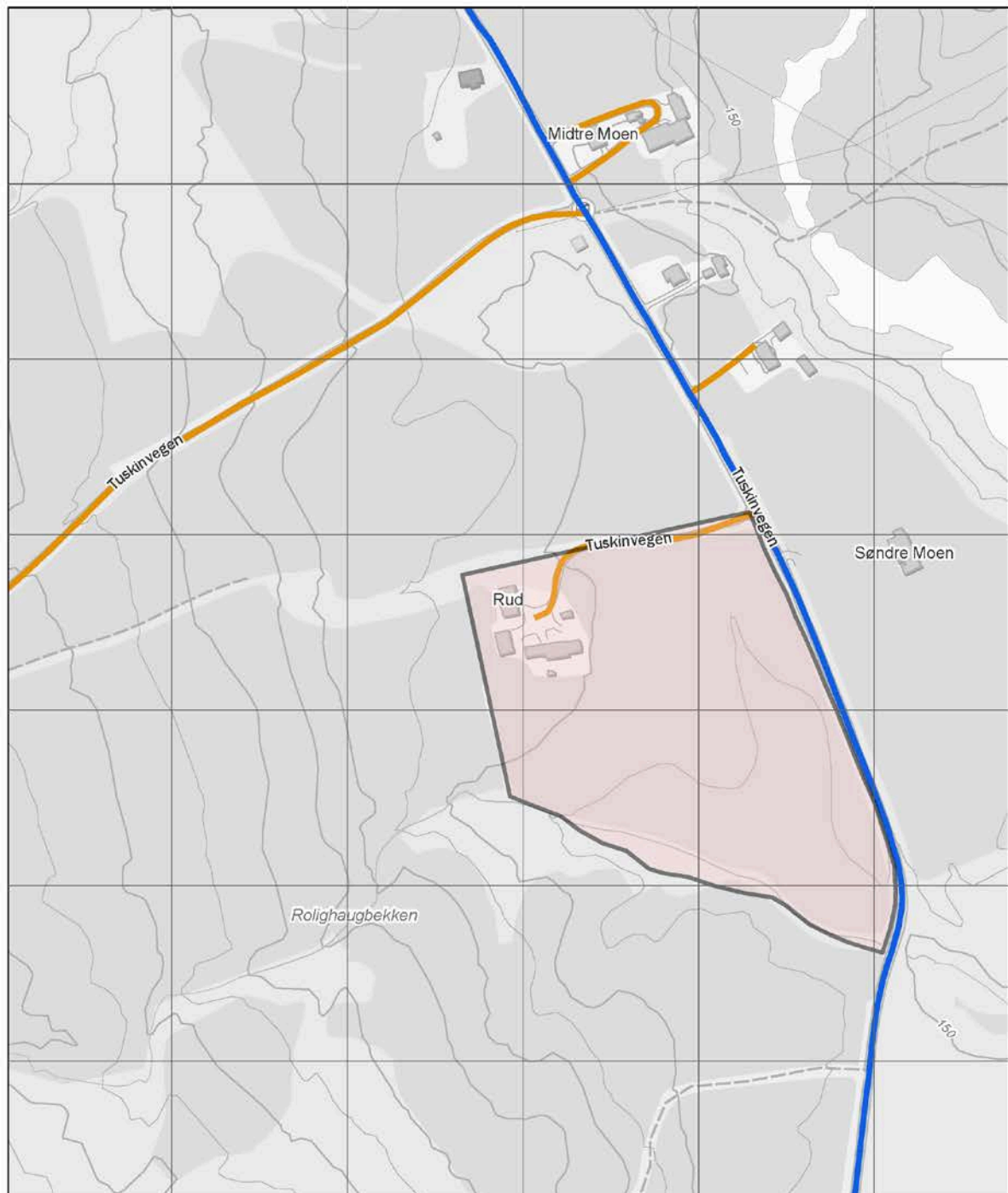
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 83/8/0/0

Adresse: Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 29/07/2026



ambita

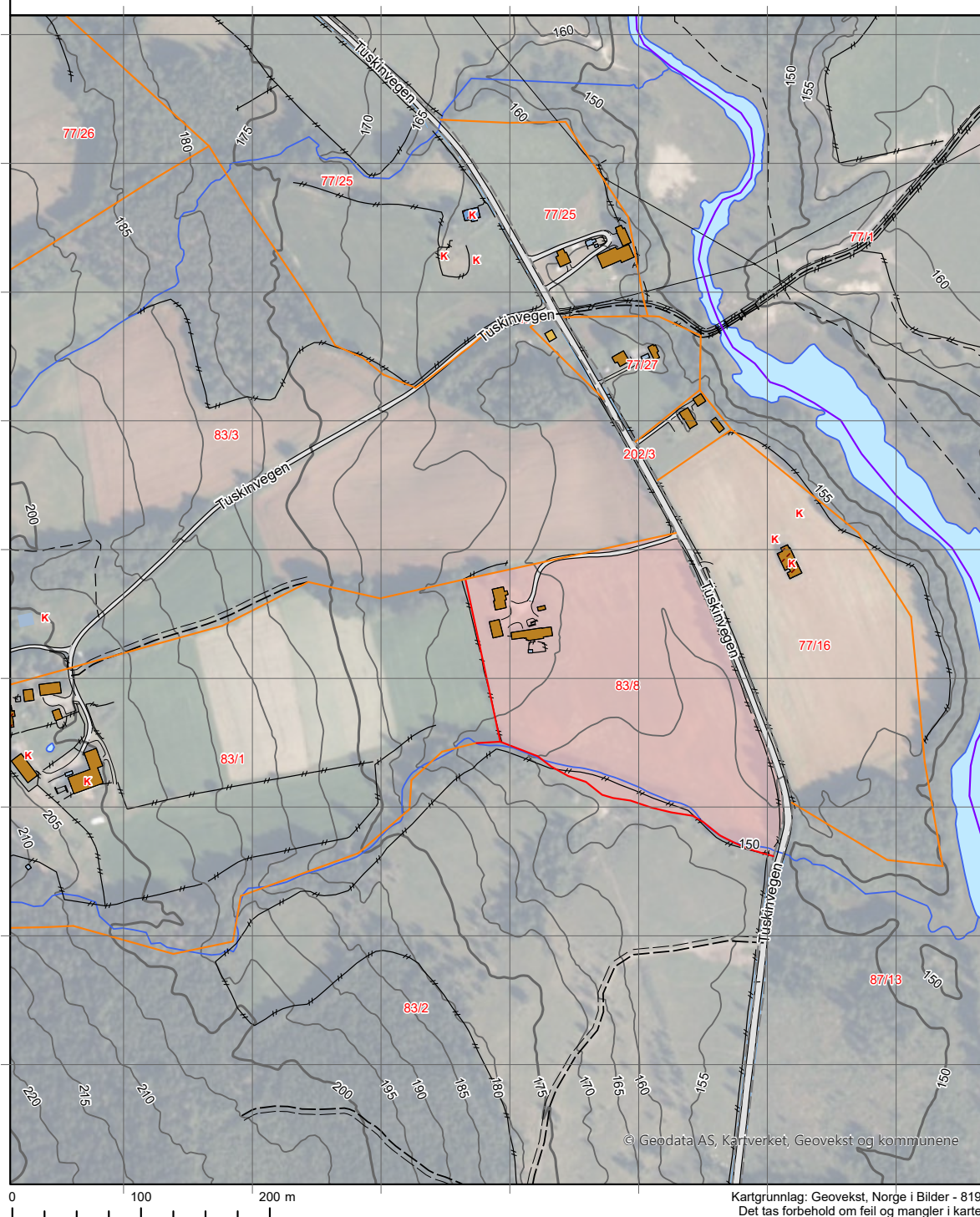
Kommune: 3401 Kongsvinger
Eiendom: 3401/83/8/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | --- Teigdelelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | --- Punktfeste |



Målestokk 1:4000
Dato: 29.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

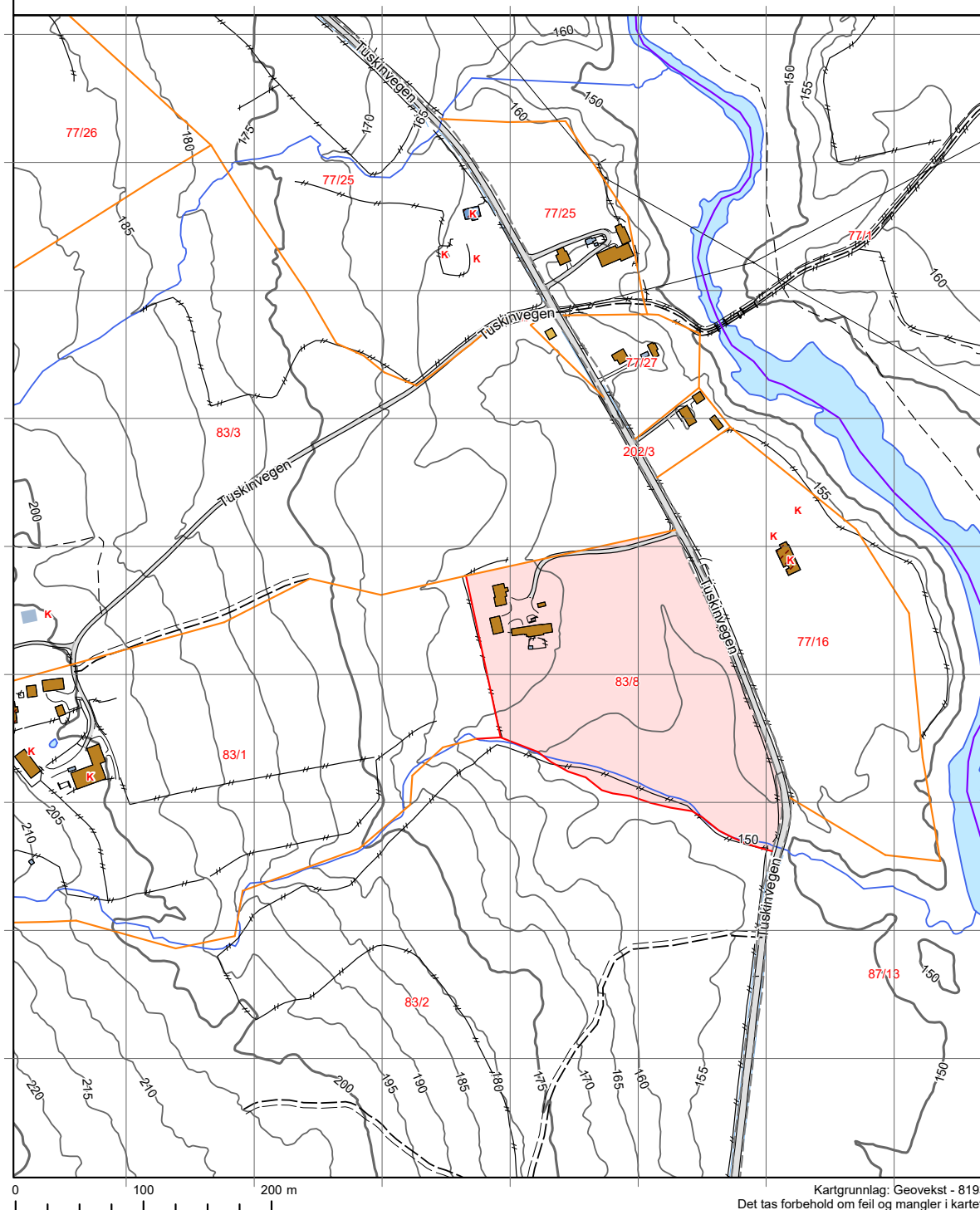
Kommune: 3401 Kongsvinger
Eiendom: 3401/83/8/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | — Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | — Punktfeste |



Målestokk 1:4000
Dato: 29.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 83, Bruksnr 8	Kommune:	3401 Kongsvinger
Adresse:		Grunnkrets:	516 Tørmoen 2
Veiadresse:	Tuskinvegen 241, gatenr 2227	Valgkrets:	8 Brandval
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	3120201 Brandval

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Ruud	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.12.1922	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	37 646,5 kvm	Skyld:	0,50		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3401/83/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	19.12.2012	Berørt	0402/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.12.2012	Berørt	3401/77/2	0,0
			Berørt	3401/77/15	0,0
			Berørt	3401/77/16	0,0
			Berørt	3401/77/21	0,0
			Berørt	3401/77/25	0,0
			Berørt	3401/77/27	0,0
			Berørt	3401/77/37	0,0
			Berørt	3401/77/39	0,0
			Berørt	3401/77/44	0,0
			Berørt	3401/77/45	0,0
			Berørt	3401/77/50	0,0
			Berørt	3401/77/57	0,0
			Berørt	3401/77/62	0,0
			Berørt	3401/79/8	0,0
			Berørt	3401/79/38	0,0
			Berørt	3401/79/45	0,0
			Berørt	3401/83/2	0,0
			Berørt	3401/83/3	0,0
			Berørt	3401/83/8	0,0
			Berørt	3401/84/1	0,0
			Berørt	3401/87/13	0,0
			Berørt	3401/89/3	0,0
			Berørt	3401/89/4	0,0
			Berørt	3401/89/5	0,0
			Berørt	3401/89/6	0,0
			Berørt	3401/89/7	0,0
			Berørt	3401/89/15	0,0
			Berørt	3401/89/16	0,0
			Berørt	3401/89/20	0,0
			Berørt	3401/89/22	0,0
			Berørt	3401/89/23	0,0
			Berørt	3401/89/24	0,0
			Berørt	3401/89/26	0,0
			Berørt	3401/89/32	0,0
			Berørt	3401/89/35	0,0
			Berørt	3401/89/36	0,0
			Berørt	3401/89/37	0,0
			Berørt	3401/161/15	0,0
			Berørt	3401/176/2	0,0
			Mottaker	3401/202/3	25 422,3
Skylddeling	Forretning:	01.12.1922	Avgiver	3401/83/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3401/83/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tuskinvegen 241	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	191,0	Igangset.till.:	01.07.1922	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	191,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1923	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	152034377			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		101,0		101,0				
H02			40,0		40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	152034369			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	195302103			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	195302111		Antall etasjer:

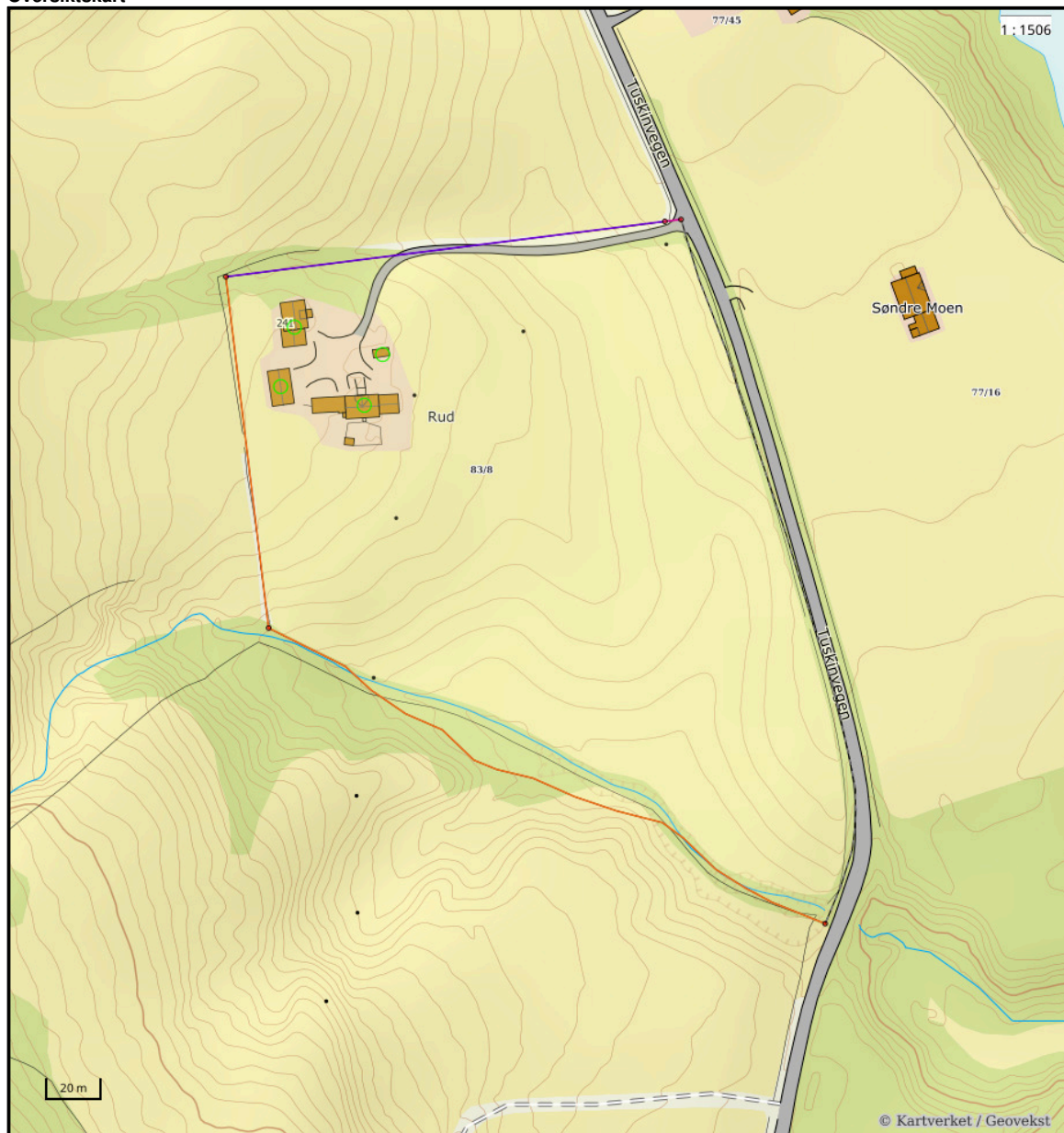
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

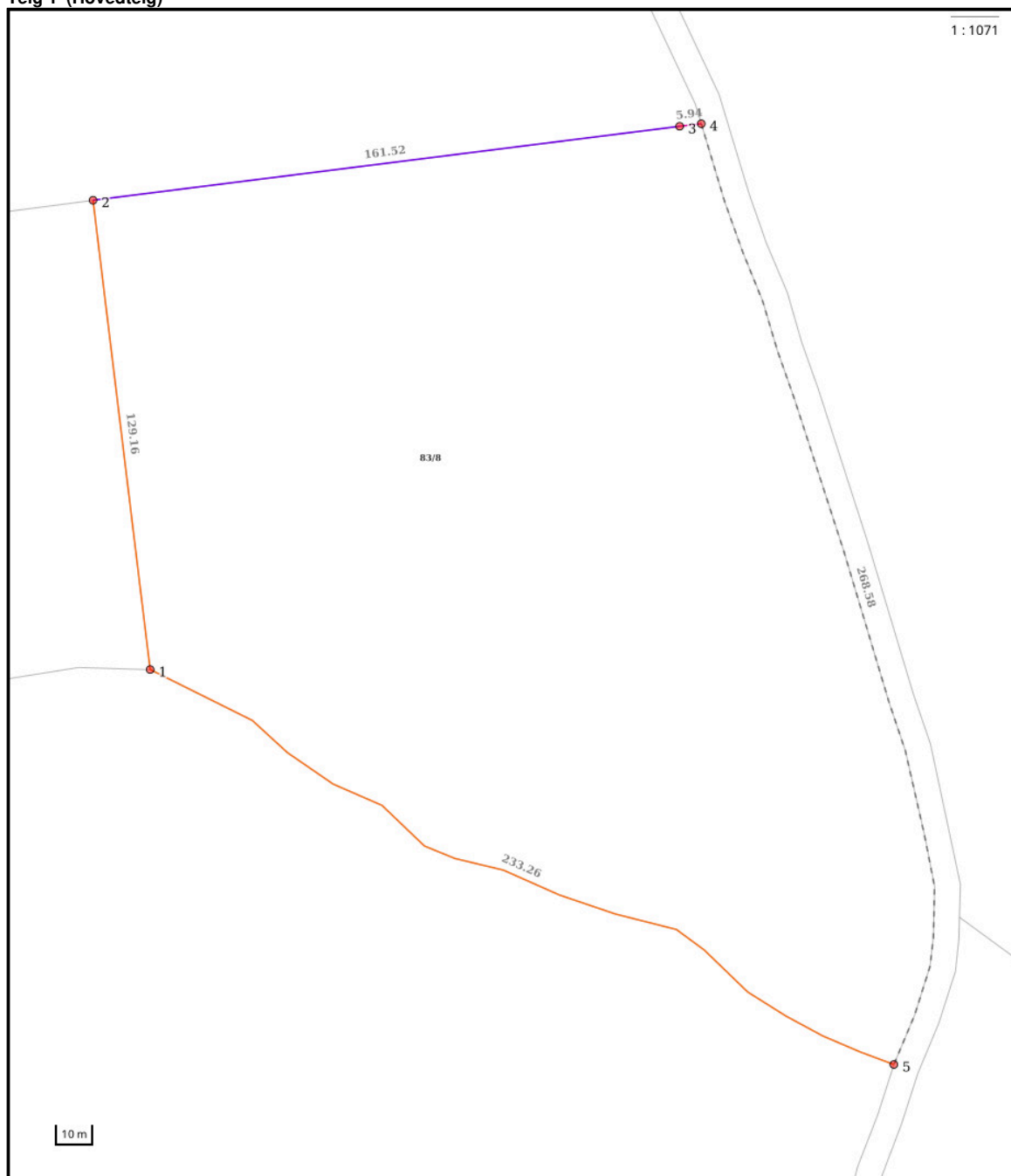
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 37 646,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 692 250,79	664 892,63	129,16m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 692 377,05	664 865,41	161,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 692 411,72	665 023,17	5,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 692 412,99	665 028,97	268,58m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 692 161,87	665 104,72	233,26m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Utskriftsdato: 29.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3401	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.



Utskriftsdato: 29.07.2026

GIVAS IKS**Adresse:** V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger**Telefon:** 62874200

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3401	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL								

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
Slam	4 846,25 kr
Sum	4 846,25 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gråvannstømming hvert 2 år	15%	1 Stk	667,00	1/1	0 %	667,00 kr	333,50 kr
					Sum	667,00 kr	333,50 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Kongsvinger kommune

Adresse: Postmottak, 2226 KONGSVINGER

Telefon: +4741473630

Utskriftsdato: 29.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsvinger kommune

Kommunenr.	3401	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL								

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
Annet	79,44 kr
Eiendomsskatt	4 083,24 kr
Feiing	639,96 kr
Renovasjon	3 375,00 kr
Sum	8 177,64 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt boliger	0%	1100400 Pom	4.00	1/1	0 %	4 402,00 kr	2 934,00 kr
E-skatt korrigering Bolig	0%	1 kr	1.00	1/1	0 %	1,00 kr	238,54 kr
Årsgebyr feiing	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	266,64 kr
Årsgebyr tilsyn	0%	1 stk	600.00	1/1	0 %	600,00 kr	400,00 kr
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4478.75	1/1	0 %	4 478,75 kr	2 985,80 kr
Samarbeid	25%	1 pr.stk	-575.00	1/1	0 %	-575,00 kr	-383,30 kr
Hjemmekompost	25%	1 pr.stk	-326.25	1/1	0 %	-326,25 kr	-217,50 kr
					Sum	8 980,50 kr	6 224,18 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 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.



Utskriftsdato: 29.07.2026

Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Kommunenr.	3401	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL								

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
Renovasjon	3 375,00 kr
Sum	3 375,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4478.75	1/1	0 %	4 478,75 kr	2 985,80 kr
Samarbeid	25%	1 pr.stk	-575.00	1/1	0 %	-575,00 kr	-383,30 kr
Hjemmekompost	25%	1 pr.stk	-326.25	1/1	0 %	-326,25 kr	-217,50 kr
					Sum	3 577,50 kr	2 385,00 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

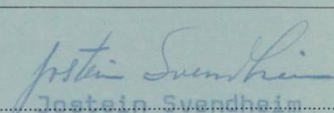
Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Ruud, 2263 Brandval		gnr. 83, bnr. 8		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Boligbygg	21.04.80	01.07.80	93/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Sverre Ruud		2263 Brandval		25316
Anmelder		Adresse		Tlf.
" "		" "		"
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Asbjørn Stenberg		2263 Brandval		25242

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Kongsvinger	07.06.1982
 Jostein Svendsheim Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

KONGSVINGER KOMMUNE



TEKNISK ETAT

BRUKSTILLATELSE

Byggested: Roud, 2263 Brandval gnr. 83 bnr. 8

Byggets eier: Sverre Roud

Personnummer:

Ansvarshavende: Asbjørn Stenberg

Arbeidet omfatter: Tilbygg, boligbygg

Byggetillatelse utstedt den 01.07.80 Igangsatt: juli 81.

Innflyttingsdato den 01.04 19 82

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 23. mars 1982

av avd.ing. Steinar Rindal

Bygget tillates tatt i bruk hva angår tilbygget

Før ferdiggjøtt kan utstedes må følgende gjenstående arbeider være utført: Bad og WC

skal ha spalte i der for friskluftstilførsel.

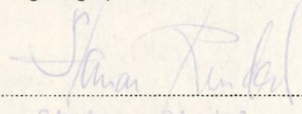
Ovnen er montert for nær treverk, jfr. BF kap.49:223.

Pipe pusses over tak.

For øvrig bemerkes: Kjeller ikke ferdig.

Ved besiktigelsen ble byggearbeidet funnet utført overensstemmende med byggetillatelsen og de godkjente tegninger.

Kongsvinger, den 31.03 19 82


Steinar Rindal

indlandstrykk a.s. — Kongsvinger

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3401-83/8, Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.07.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	20.07.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	20.07.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

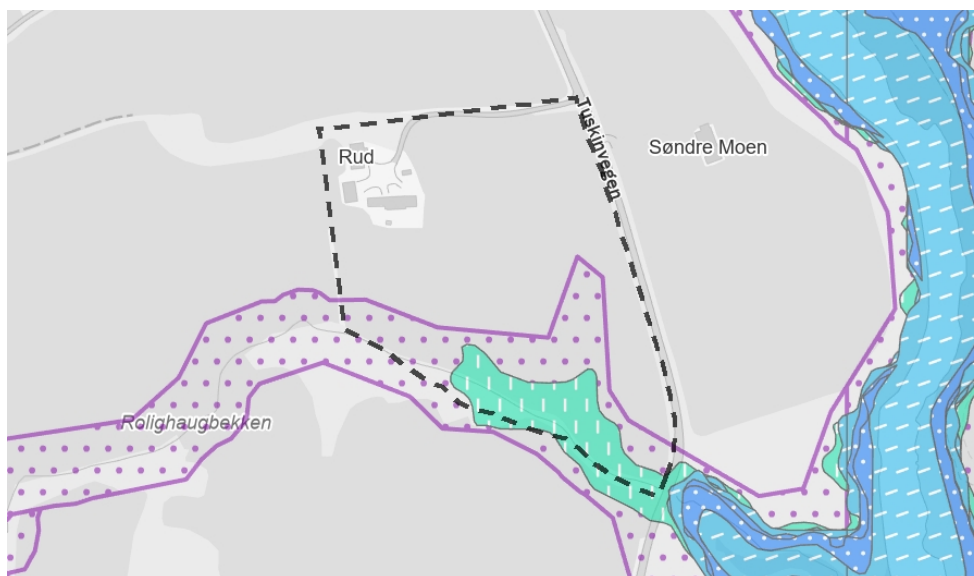
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.61 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.6 km
Forurenset grunn	20.07.2026	Ikke funnet	9.5 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.07.2026	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.07.2026	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	20.07.2026	Ikke funnet	60.6 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	82.4 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.46 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	20.07.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv	Flom - gjentaksintervall 10-20 år	Flom - gjentaksintervall 50-200 år	Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

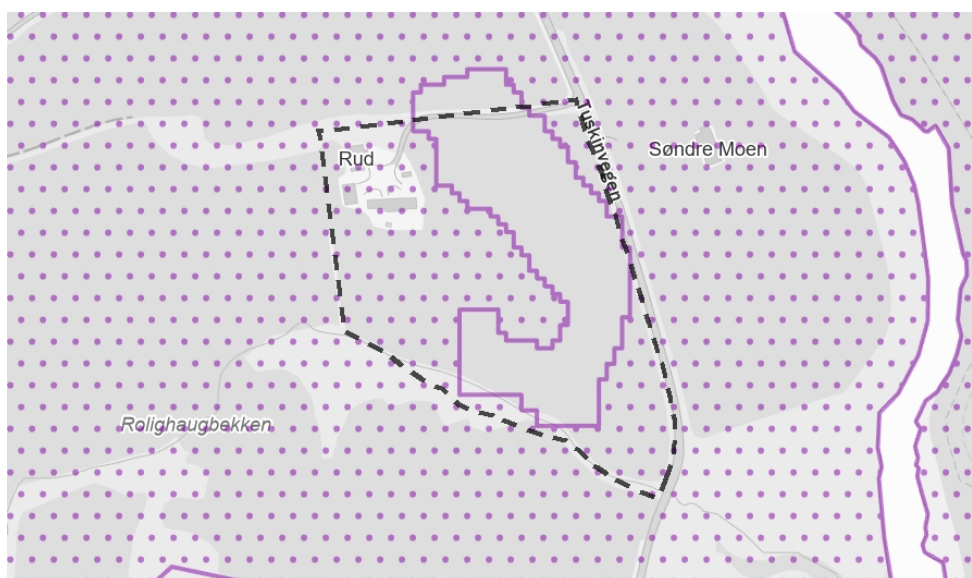
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 20.07.2026

Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsonhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 20.07.2026

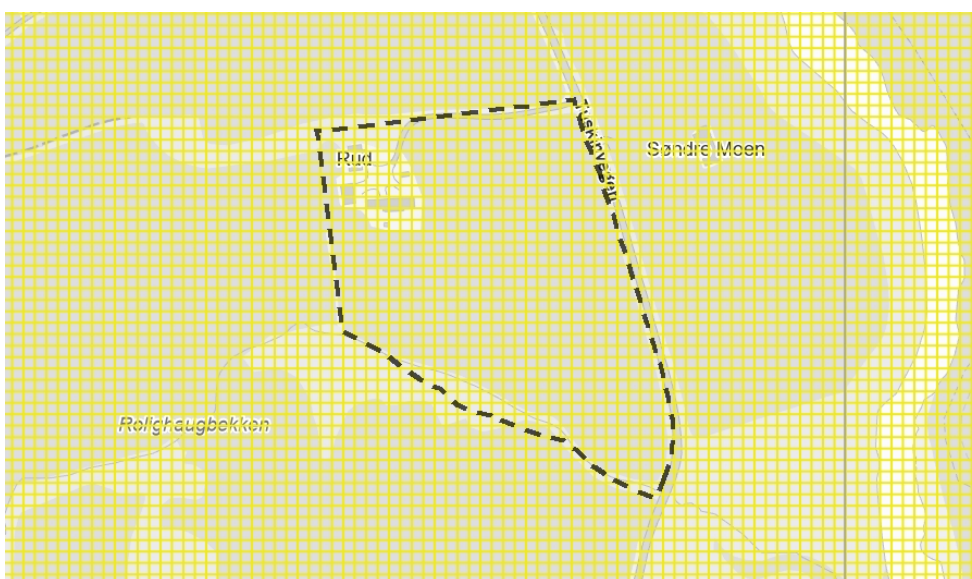
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Adresse

Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL

Dato for energimerking

18.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-334161

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

152034377

Gårdsnummer

83

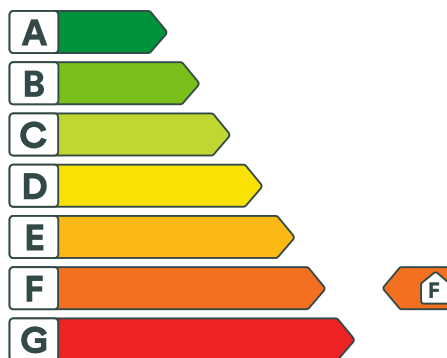
Bruksnummer

8

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

1923

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet bruksareal

157,0 m²

Oppvarmet etasje

2

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

355,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

425,41 kWh/m²

Totalt levert pr. år

66 789 kWh



Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL



Detaljering

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



Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, 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 stoppe selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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>



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 gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Tuskinvegen 241, 2219 BRANDVAL

Gnr 83, bnr 8, i Kongsvinger kommune.

Oppdragsnr. 6022260381

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)

Visste du at...

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

Lars-Ola Hoel
eiendomsmegler

Telefon: 918 99 837
E-post: lars-ola.hoel@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet