



Strømshaget 165
2100 Skarnes | Strøm

EiendomsMegler **1**

Landbruk

Velkommen til

Strømshaget 165
2100 Skarnes | Strøm

Småbruk på 125 dekar med to bolighus | Driftsbygning, låve og stabbur | Landlig og usjenert beliggenhet

Velkommen til Strømshaget 165! Et innholdsrikt småbruk med eiertomt på over 125 dekar, to bolighus og store driftsbygninger.

Eiendommen ligger landlig og usjenert til i Sør-Odal, med flott utsyn over det omkringliggende kulturlandskapet. Her er det rikelig med plass og mange muligheter for den som ønsker rom for dyrehold, verksted eller annen arealkrevende virksomhet. Begge bolighusene har et eldre preg og oppgraderinger må påregnes for å møte dagens standard.

Verdt å merke seg:

- Dyrket mark 119 daa
- Våningshus og separat kårbolig
- Driftsbygning på ca. 277 m² med verksteddel
- Låve og stabbur med gode lagringsmuligheter
- Stor terrasse med utgang fra stuen i våningshuset



Les salgsoppgaven nøye

Fordi eiendomskjøp er en stor og viktig investering, er det svært viktig at du som interessent setter deg nøye inn i all informasjon som er presentert i salgsoppgaven.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du får det beste grunnlaget for å avklare din kjøpsinteresse før du eventuelt inngir bud.

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.

Jeg har jobbet som eiendomsmegler hos EiendomsMegler 1 Østlandet siden 2004. Jeg kjenner godt til markedet i området, er født og oppvokst i Kongsvinger. Fra tidligere har jeg bred erfaring med salg av alle typer eiendom, og min store interesse for landbruk, natur og friluftsliv har nå ført meg til landbruksavdelingen i EiendomsMegler 1.



Raymond Øverby

avdelingsleder/fagansvarlig/landbruksmegler

959 15 719

raymond.overby@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 300 000
Omkostninger	kr	138 590
Tot. Pris ink omk	kr	5 438 590

BRA Total/BRA-i	334/334 m ²
Antall soverom	7
Eiendomstype	Gårdsbruk
Eierform	Selveier
Tomtetype	Eiet
Byggear	1980
Energimerking	Bokstav: G, Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer

6024260101

Adresse

Strømslaget 165, 2100 Skarnes

Registreringsbetingelse

Gnr. 35 19 35 35, Bnr. 25 2 38 39 i Sør-Odal kommune

Eier

Selger: Gro Anita Bråten

Selger: Anne Berit Bråten

Selger: Ole Halvar Lubbe

Beliggenhet

Gårdsbruket ligger i Strøm, øst for Skarnes i Sør-Odal kommune, omgitt av landbruksarealer og spredt småhusbebyggelse. Terrenget rundt tunet er flatt, med dyrket mark på alle kanter og skogen tett innpå i bakkant. Fra terrassen er det fritt utsyn over kornåkrene og videre mot åsene på den andre siden av dalen.

Til Skarnes sentrum er det rundt syv kilometer med bil. Der finner du dagligvarehandel med både Joker og Eurospar, sistnevnte med PostNord-utleveringssted. Skarnes stasjon ligger også i Skarnes, med togforbindelser mot Oslo S og Kongsvinger på Kongsvingerbanen. Reisetiden til Oslo med tog er i overkant av en time. Det går også bussruter fra nærmeste holdeplass langs fv. 209, som ligger et par kilometer fra eiendommen.

Nærmeste barneskole er Glommasvingen skole, som tar elever fra 1. til 10. trinn og ligger rundt ti minutters kjøring unna. Det finnes også flere barnehager i området, blant annet Slåstad barnehage og Korsmo barnehage, begge innen en kvarters kjøring.

Sør-Odal har mye å by på for den som setter pris på friluftsliv. Kommunen har merkede turmål, stier i skogen og muligheter for jakt og fiske langs Glomma og ved flere innsjøer i området. Sportica Skarnes og Family Sports Club Skarnes dekker innendørs treningsbehov, og begge nås med bil på under et kvarter. Eiendommens beliggenhet midt i jordbrukslandskapet, med skog i umiddelbar nærhet, gir gode muligheter for friluftsliv rett utenfor tunet.

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.

Innhold

Eiendommen er et småbruk bestående av to bolighus samt flere landbruksrelaterte bygninger, og inneholder følgende rom:

Enebolig (våningshus)

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, tre soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

Sokkeletasje: Trapperom, stue og flere kjellerrom.

Fra stuen og ett soverom i 1. etasje er det utgang til en delvis overbygget balkong på 46 m².

Kårbolig (eldre bolighus)

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og toalettrom. I sidebygg er det garderobeskap og spiskammers.
2. etasje: Trapperom, tre soverom og kott.
Kjeller: Kjellerrom.

Videre omfatter eiendommen en driftsbygning på 277 m², en låve på 163 m² og et stabbur på 20 m².

Eiendommens areal

Ca 125 312 m² eiet tomt.

Beskrivelse av eiendommens areal

Eiet tomt. Eiendommen er en stor og landlig eiendom med gårdstun, plenarealer og omkringliggende landbruksarealer. Terrenget rundt bebyggelsen er i hovedsak flatt.

Dyrket mark:

Arealet ligger omkring tunet fordelt på flere areal og lite tilpasset rasjonell drift grunnet arrondering, mye hjørner og kanter, skrånende terreng mot syd. Arealet er best egnet til gras- eller kornproduksjon, noe stein på deler av arealet. Er senere år benyttet til kornproduksjon med gjennomsnittlig avling på 400 kg/daa. Arealet har vært bortleid for årlig leie på kr. 35.000, -. Jordleien har varighet frem til 31.12.2029. Det ble opplyst at det er behov for oppgradering av drenering fra 1975. Kalking er jevnlig fulgt opp med godkjent PH-verdi. Jordsmonn vurderes som forholdsvis steinfri moldjord.

Skog:

Skogen er så lite areal at det er å forstå som vedskog med innslag av enkelte sagstokker. Alt er beskrevet med høy bonitet. I hovedsak lauvskog. Det er grei adkomst for uttak av ved og tømmer. Tidligere beite er gjengrodd. Arealene vises på vedlagt kart

Eiendommen har vegrett over naboeiendommer og er medlem av veilaget Strøm-Myrervegen, med en andel på 15 % av vedlikeholdskostnadene. Det er tinglyst rettigheter for naboer til å legge og vedlikeholde vannledning, strømkabel og infiltrasjonsgrøft for kloakk over eiendommen. Det er også gitt vegrett til gnr. 35/26 og 35/34 over eiendommen. Det er tinglyst en avtale som gir Hedmark Energi AS (HEAS) rett til å ha en transformatoriosk på eiendommen, med tilhørende adkomstrett.

Byggeår

1980

Parkering

Parkering på egen tomt i et opparbeidet gårdstun. Det er også en driftsbygning med tre store doble skyveporter som kan benyttes til parkering.

Bebyggelse

Våningshus, Kårbolig, Driftsbygning, Låve, Stabbur

Byggemåte/konstruksjon

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.06.2026.

Våningshus:

Bygning:

Bygning oppført på begynnelsen av 1900-tallet, med tilbygg fra midt på 1900-tallet. Fundamentering med grunnmur av naturstein støpt inn med betong. Vegger av tømmer, ukjent med isolering, kledd på utsiden med tømmermannskledning. Gulvkonstruksjoner av tre, med ukjent oppbygging og isolering. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er en liten kjeller under kjøkken med jordgulv. Kjeller har ikke målbart areal.

Tak:

Taktekking med takplater av metall av betydelig alder, ukjent med undertak. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Loft er ikke befart da det ikke er loftsluke med stige. Takrenner, nedløp og beslag av metall, med overgangsbeslag på piper.

Pipe/Ildsted:

Piper av tegl. Sotluker i kjeller og i stue. Vedovner av eldre dato. I 2024 ble det installert røykrør i pipe.

Vinduer:

Vinduer av tre med isolerglass, to lag enkle glass og enkle glass med varerammer.

Dører:

Entredører av tre med glass av eldre dato. Innvendige dører med slette finerfronter.

Trapper/adkomst:

Enkle trapper ved dører. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

VVS-installasjoner:

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato. Avløpsrør av plast av eldre dato. Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter, direkte koblet til strøm. Det er ikke sluk i badet, men direkte avløpsrør fra dusj.

Ventilasjon:

Det er ikke tilrettelagt for ventilering utover lufting med vinduer. Badet har naturlig ventilering. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på kjøkkenet. Toalettrommet har naturlig ventilering.

Tekniske detaljer:

Vedovner av eldre dato.

Kårbolig:

Bygning:

Enebolig med byggeår 1980. Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmurer av blokker av lettklinker. Støpt plate på mark. Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Fasader er kledd med trekledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt. Gulvkonstruksjoner av betong i kjeller og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering. I rom under terreng er det gulv delvis med betong og delvis med oppførede tregulv med teppe og gulvbelegg. Vegger med ubehandlet lettklinker og dels med utforede vegger mot terreng kledd med malte plater og tapet. Trepanel og plater i himlinger. Støttemurer av blokker av lettklinker, ukjent fundamentering.

Tak:

Taktekking med shingel fra byggeår. Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering med spalter i gesimser. Loft er ikke innsisert da det ikke er loftsluke med stige. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Overgangsbeslag på pipe.

Pipe/Ildsted:

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i stue av eldre dato. I 2024 ble innsiden av pipe renovert.

Vinduer:

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår, med unntak av ett vindu som er fra 2017.

Dører:

Entredør med isolerglass fra byggeår. Verandadør i stue fra 2017. Verandadør på soverom med isolerglass fra byggeår. Entredør i sokkeletasje med isolerglass fra byggeår. Innvendige dører med slette finerfronter.

Trapper/adkomst:

Trapp ved entre, fundamentert direkte på bakken, ingen frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

Balkong/terrasse:

Hovedveranda er fundamentert ned på støttemurer av lettklinker og bygget i trekonstruksjoner. Luftebalkong er punktfundamentert med pilarer og bygget i trekonstruksjoner, sammenbygget med hovedveranda. Ukjent frostsikring av fundamentering. Veranda ble bygget ut i 2006. Det ble montert elektrisk markise med lys på veranda i 2025. Terrasse- og balkongareal (TBA) er på 46 m².

VVS-installasjoner:

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår. Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller. Bad har sluk av plast og membran i form av gulvbelegg og baderomsplater. Vaskerom har sluk av plast med klemring og membran i form av gulvbelegg og baderomsplater. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår, fast tilkobling til strøm.

Ventilasjon:

Naturlig ventilering med ventiler. Badet har naturlig ventilering. Vaskerom har naturlig ventilering. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på kjøkkenet. Toalettrommet har naturlig ventilering.

Tekniske detaljer:

Vedovn i stue av eldre dato.

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Driftsbygning:

Bygget er reist på betongringmurer og grusgulv i hoveddel, mindre parti med betonggulv i antatt isolert arbeidsrom og uisolert lager. Bygget med fagverktakstoler og med bindingsverk som spikerslag for utvendig enkel kledning. Treåser mellom fagverk med tekking med profilerte metallplater, metall takrenner med nedløp på side over inngangsdører. Innvendig på støpt plate er det innredet antatt isolert arbeidsrom på 22 m² og en mindre uisolert bod. Utvendig adkomst til bod og innvendig adkomst til arbeidsrom, øvrig del er uisolert redsskapsrom. Tre store doble skyveporter til arealet.

Låve:

Bindingsverksbygg på enkle punktfundament med bjelkelag med enkle tregulv i hovedplan og og trekjørsel i annen etasje uten utvendig adkomst, da trebru mellom betongfot og låve er ødelagt. Enkel utvendig kledning på vegger som har labankdører og luftesjalusier. Stedsbygget ås-sperretak med oppløft ved innkjøring er teknet med bølgeeternitt som er asbestholdig og spesialavfall, strenge krav ved riving. Mangelfullt med takrenner.

Stabbur:

Gammelt laftebygg i en og en halv etasje er reist på trefufter, mindre deler med panelkledning. Grove bjelkelag. Stedsbygget ås/sperretak er teknet med undertak og derpå lekter og steintekking, mangler takrenner. Ikke innvendig besiktiget.

Elektrisk anlegg:

Enebolig:

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg fra byggeår. Inntakssikringer i kjeller. Sikringsskap med automatisk hovedbryter og porselenssikringer.

Våningshus:

Det er hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselenssikringer.

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

- Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt

rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 1980

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

- Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ukjent

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

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent

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

- Ukjent

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

- Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Ukjent

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

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

- Nei

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

- Ukjent.

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

- Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ukjent

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

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent

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

- Ukjent

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

- Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Ukjent

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Enebolig - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Det har vært fuktinntrenging i del av kjeller. Det er målt høyt fuktinnhold i utforet vegg i sokkeletasje. Det anbefales at det utføres drenerende arbeider dersom innredede rom i kjeller skal forsøkes beholdes.

- Våningshus - Veggkonstruksjon | Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er tegn etter reparasjon nederst på vegg mellom entredører. Det er slitasje på fasader over tilbygg. Kledning har generelt slitasje ned mot vannbrett. Det er råte i vannbrett flere steder mellom entredører. Det er råte i bunnstokk mot tilbygg. Det er råte på vannbrett, kledning og vannbrett på grunnmur på fasade mot hovedhus. Skjulte tømmervegger i kombinasjon med kryperom er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er enkelte steder betydelige råteskader i fasader og på ett punkt registrert råte i bunnstokk i fra kjeller under kjøkken. Ut fra dette må det forventes at det er skjulte skader i vegger, omfang av dette er ikke kjent og vil først kunne kartlegges ifm. reparasjonsarbeider. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Nærmere undersøkelser av omfang og reparasjon av råteskader. Vedlikehold av de overflater som ikke berøres av reparasjonsarbeider.

- Våningshus - Andre utvendige forhold | Tilbygget del har store og betydelige skader. Tilbygget del må rives. Det må samtidig forventes kostnader med istandsetting av fasade mot tilbygg. Kostnad ses i sammenheng med punktet vedrørende fasader.

- Våningshus - Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Våningshus - Rom Under Terreng | Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er målt fuktinnhold i konstruksjoner i kjeller på over 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Det er observert råte på ett sted i himling. Det er tegn til at det har vært vann på gulv. Det er mugglukt i kjeller. Ut fra ovenstående må det forventes at det kan finnes skjulte skader i ukjent omfang. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Det bør etableres tiltak som bedrer de klimatiske forhold slik at fuktinnholdet i konstruksjoner synker til godt under 20 vektprosent. Nærmere kontroll og utskifting av råteskadet treverk.

- Våningshus - 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et våtrom og har ikke sluk. Gulvbelegg går ikke inn under dusjkabinett. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våningshus - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Enebolig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Shingel gaper noen steder i overganger. Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

- Enebolig - Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Det er misfarging på forkantbeslag og takrenner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Enebolig - Veggkonstruksjon | Omramming rundt vinduer er ført helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt fare for slitasje og utvikling av sprekker/råte. Det er noen steder svertesopp på fasader. Det er stedvis slitasje nederst på kledningsbord. Det er noen steder lokal avskaling av maling. Det er noen steder tegn til at det kan være begynnende råte i kledning. Rengjøring og vedlikehold etter behov.

- Enebolig - Vinduer | Vinduer fra byggeår nærmer seg forventet brukstid. Vindu på ett soverom lar seg ikke lukke. Enkelte vinduer har slitasje. Utskifting av vindu på soverom. Vedlikehold av overflater. Ut fra alder på vinduer så må det påregnes behov for utskifting av vinduer i årene som kommer, normalt kan dette utføres over tid.

- Enebolig - Dører | Dører fra byggeår er nær forventet brukstid. Entredør: Slitasje på overflater. Entredør kjeller: Dørblad tetter ikke helt mot pakning. Verandadør på soverom: Slitasje på overflater. Vedlikehold av overflater og noe justering/tilpasning.

- Enebolig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er slitasje og råte på kledningsbord på rekkverk. Helhetlig kontroll, utskifting av skadede kledningsbord og vedlikehold av overflater.

- Enebolig - Utvendige trapper | Slitasje på overflater. Råte på noen gulvbord. Vedlikehold av overflater. Utskifting av gulvbord med råte.

- Enebolig - Overflater | Eksempel på avvik: Noen steder malingsøl på listverk. Tapet sprekker i hjørner. Fuktmerker under vindu på soverom. Teppe folder seg. Fuktskjolder i himling på kjøkken. Det er opplyst at dette skyldes en lekkasje under oppføringen av bygningen og at feilen ble rettet. Det er garderobeskap plassert mot yttervegg, medfører fare for skjulte fuktskader som følge av kondens. Mange overflater er modne for oppussing/utskifting.

- Enebolig - Pipe og ildsted | Ildsted har passert halvparten av forventet brukstid. Det er skader på flere fliser på gulv. Slitasje og riss i pipe over tak. Utskifting av fliser på gulv. Vedlikehold av pipe over tak.

- Enebolig - Rom Under Terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det har vært fuktskader på ett rom i kjeller, det meste av overflater mot yttervegg og gulv er revet. Stedvis sprekker i betonggulv. Det er noen steder tegn til fuktpåkjenninger på åpne murvegger i form av saltutslag, men ikke i stort omfang. Tapet løsner i stue. Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng og oppforede kjellergulv er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet vegg mot terreng. Det ble målt et fuktinnhold i vegg på ca. 22 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader, ut fra dette må det forventes at det finnes skjulte skader i utforede vegger og oppforede gulv. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Enkelte overflater fremstår som modne for oppussing.

- Enebolig - Innvendige dører | Dørblad til kjellerstue er vridd. Noen dørblad tar i karm. Noen dører har slitasje på overflater. For utbedring av dør med vridd dørblad må dørblad skiftes ut. Justering/tilpasning etter behov. Vedlikehold av overflater etter behov.
- Enebolig - 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Flere plateskjøter løsner fra innfesting. Noen plater begynner å svulle i dusjonen. Badet er ut fra alder og tilstand modent for renovering.
- Enebolig - 1. Etasje Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Utbedring av fallforhold ifm. renovering.
- Enebolig - 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Forventet brukstid for våtrom er passert. Utførelse av membran er ikke iht. dagens kvalitet og løsninger. Gulvbelegg løsner rundt sluk. Rommet er ut fra alder og tilstand modent for renovering.
- Enebolig - 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid. Utskifting ifm. renovering av rommet.
- Enebolig - 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Enebolig - 1. Etasje Vaskerom - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvbelegg løsner ved dør. Mye av gulv er dekket. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Fastliming av gulvbelegg ved dør.
- Enebolig - 1. Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Forventet brukstid for våtrom er passert. Utførelse er ikke iht. dagens løsninger med tanke på overganger og tetthet. Rommet kan benyttes slik det er, da vaskerom har en mer skånsom bruk enn ett bad, men forventet brukstid er passert og behov for tiltak kan plutselig oppstå.
- Enebolig - 1. Etasje Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid. Det er foreløpig ikke behov for tiltak.
- Enebolig - 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Enebolig - 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er slitasje på overflater. Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.
- Enebolig - 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Halvparten av forventet brukstid er passert. Testet OK. Det er ikke behov for tiltak.
- Enebolig - 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Enebolig - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er stedvis korrosjon på skjøter. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Enebolig - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

- Enebolig - Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Enebolig - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Stedvis riss i overflater og fuger. Forsegling av riss.

- Enebolig - Tomteforhold > Forstøtningsmur | En mur har svak helning utover på øverste del. Noen mindre riss/sprekker, ikke kritisk eller med behov for tiltak. Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

- Enebolig - Tomteforhold > Terrengforhold | Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg. Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

- Enebolig - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Enebolig - Tomteforhold > Septiktank | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Anlegget har de siste årene blitt tømt to ganger i året med forholdsvis få beboere i boligene. Ut fra alder og opplysning om tømning er det indikasjoner på at anleggets infiltrasjon ikke fungerer optimalt. Det forventes at behov for tiltak kan oppstå raskt. Tiltak er søknadspliktig og i den forbindelse kan det bli gitt pålegg fra kommunen.

- Våningshus - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våningshus - Nedløp og beslag | Det er på ett sted ikke montert nedløp. Det er ikke montert forkantbeslag, medfører økt fuktbelastning på takfot. Skiftes normalt ut i sin helhet sammen med taktekking.

- Våningshus - Takkonstruksjon/Loft | Loft er ikke befart da det ikke er loftsluke med stige. Det er slitasje på utvendige bygningsdeler og vindskier. Slitasje og råte på isbord. Vedlikehold/utskifting av utvendige bygningsdeler.

- Våningshus - Vinduer | Vinduer har passert forventet brukstid og halvparten av forventet brukstid. Det må forventes luftlekkasjer fra vinduer med enkle glass. Flere vinduer har slitasje. Vinduer med enkle glass er ut fra alder og tilstand modne for utskifting. Vedlikehold av overflater. Ut fra alder må det forventes behov for utskifting av vinduer med isolerglass i årene som kommer.

- Våningshus - Dører | Entredør tetter ikke helt mellom dørblad og karm. Dør i tilbygg er ikke vurdert. Justering/tilpasning og evt. montering av pakning.

- Våningshus - Utvendige trapper | Trapper har slitasje. Det er ikke nødvendig med tiltak.
- Våningshus - Overflater | Eksempel på avvik: Det glipper i skjøter på belegg. Teppesfliser bøyer seg og glipper i skjøter. Det er skade på belegg på kjøkken. Flere overflater er modne for utskifting/oppussing.
- Våningshus - Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildsteder har passert halvparten av forventet brukstid. Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.
- Våningshus - Innvendige trapper | Slitasje på overflater. Det er ikke nødvendig med tiltak.
- Våningshus - Innvendige dører | Det er skade på en dør. Det er slitasje på flere dører. Utskifting av dørblad med skade. Vedlikehold av overflater.
- Våningshus - Andre innvendige forhold | Det er stedvis kraftige skjevheter på bygget generelt. Det er isolert sett ikke nødvendig med tiltak.
- Våningshus - 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Våningshus - 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er slitasje på overflater. Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.
- Våningshus - 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Avtrekksventilator er av eldre dato og har liten effekt. Avtrekksventilator is moden for utskifting.
- Våningshus - 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Innredninger har komponenter som har passert/er nær forventet brukstid. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Våningshus - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er motfall på avløpsrør i kjeller. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Utbedring av motfall.
- Våningshus - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. TG 2 benyttes i stedet for TG3 da dette ikke er unormalt ut fra byggeår. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Våningshus - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Våningshus - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Våningshus - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Det er sprekker i grunnmur flere steder. Muring og forsegling av sprekker.
- Våningshus - Tomteforhold > Terengforhold | Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg. Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.
- Våningshus - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Våningshus - Tomteforhold > Septiktank | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Anlegget har de siste årene blitt tømt to ganger i året med forholdsvis få beboere i boligene. Ut fra alder og opplysning om tømning er det indikasjoner på at anleggets infiltrasjon ikke fungerer optimalt. Det forventes at behov for tiltak kan oppstå raskt. Tiltak er søknadspliktig og i den forbindelse kan det bli gitt pålegg fra kommunen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Enebolig - Takkonstruksjon/Loft | Loft er ikke inspisert da det ikke er loftsluke med stige.

- Enebolig - 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Enebolig - 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Våningshus - Krypkjeller | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Enebolig - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp | Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

- Enebolig - Manglende rekkverk på forstøtningsmurer | Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Enebolig - Manglende håndløper | Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Enebolig - Rekkverk på balkong eller terrasse | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

- Våningshus - Rekkverk på utvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk på utvendige

trapper.

- Våningshus - Manglende håndløper | Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Våningshus - Rekkverkshøyder i utvendige trapper | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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.

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.

Areal bygninger

BRA - i: 334 m²

BRA totalt: 334 m²

TBA: 46 m²

Kårbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 m² Trapperom, stue, flere kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, bad, kjøkken, toalettrom, vaskerom, gang, stue, trapperom, tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Hovedveranda, luftebalkong

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, bad, kjøkken, toalettrom, soverom, stue

2. etasje

BRA-i: 51 m² Trapperom, tre soverom

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

Våningshus: Kjelleren har ikke målbart areal. Verditaksten utdyper at det gjelder en liten kjeller under kjøkkenet med lav takhøyde under 190 cm som ikke er måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

[Våningshus]

Kjeller har ikke målbart areal.

Standard

Eiendommen består av to separate bolighus: et våningshus fra begynnelsen av 1900-tallet og en enebolig fra 1980, i tillegg til driftsbygning, låve og stabbur. Begge bolighusene bærer tydelig preg av sin alder og har et betydelig oppgraderingsbehov. Den som kjøper dette småbruket, kjøper ikke ferdige rom, men et sted med plass, landlige omgivelser og to bolighus som kan tilpasses nye behov over tid. Tilstandsrapporten dokumenterer alvorlige funn i begge bygg, særlig knyttet til fukt og råte i konstruksjoner, og dette må tas med i vurderingen.

Enebolig (Strømslaget 163):

Eneboligen fra 1980 er et bindingsverksbygg i ett plan med sokkeletasje. Entréen møter deg med en glasspanelt ytterdør og leder inn i en gang med knagger. Herfra fordeler boligen seg til stue, kjøkken og soverom, med bad, vaskerom og toalettrom samlet i en fløy. Sokkeletasjen under inneholder trapperom, stue og flere kjellerrom.

Stue (enebolig):

Stuen er romslig og har store vindusflater mot verandaen og det åpne jordbrukslandskapet utenfor. En vedovn av eldre dato er tilknyttet pipe av elementer, og innsiden av pipen ble utbedret i 2024. Verandadøren mot syd ble skiftet i 2017. Fra stuen er det utgang til den store verandaen, som ble bygget ut i 2006 og utstyrt med elektrisk markise med lys i 2025. Verandaen er på 46 m² og er delvis overbygget, med utsikt over åkrene og åsen bak.

Kjøkken (enebolig):

Kjøkkenet har treinnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Det er avsatt plass til hvitevarer, og det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommet har spiseplass. Overflater har slitasje, og kjøkkenet er fra byggeår.

Bad (enebolig, 1. etasje):

Badet er bygget etter teknisk forskrift gjeldende før 1997. Rommet har baderomsplater på vegger, takessplater i himling og gulvbelegg med oppbrett på vegger. Membranen er i form av gulvbelegg og baderomsplater. Badekar og servantinnredning er montert. Rommet har naturlig ventilering. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom (enebolig, 1. etasje):

Vaskerommet har baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Gulvoverflaten er gulvbelegg med oppbrett på vegger. Det er sluk av plast med klemring, og membran i form av gulvbelegg og baderomsplater. Innredningen består av utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering.

Toalettrom (enebolig):

Adskilt toalettrom innredet med toalett og servant. Rommet har naturlig ventilering.

Soverom (enebolig, 1. etasje):

Eneboligen har tre soverom i 1. etasje. Ett soverom har utgang til balkong mot syd, med utsikt over jordene og åsen. De øvrige soverommene er enkle rom med vinduer mot hage og skog. Overflater er fra byggeår og har normal bruksslitasje.

Sokkeletasje (enebolig):

Sokkeletasjen inneholder trapperom, stue og flere kjellerrom. Stuen i kjelleren har oppforede tregulv med teppe og gulvbelegg, og vegger dels med ubehandlet lettklinker og dels utforede vegger mot terreng kledd med malte plater og tapet. Himlingen har trepanel og plater. Det er påvist høyt fuktinnhold i utforede vegger mot terreng, og det har vært fuktinntrenging i deler av kjelleren. Kjelleren har vedlikeholdsbehov, og dreneringen er utilstrekkelig. Det er sotluke i kjeller tilknyttet pipen.

Våningshus (Strømslaget 165):

Våningshuset er et eldre tømmerhus fra begynnelsen av 1900-tallet, tilbygget midt på 1900-tallet, og er SEFRAX-registrert. Bygget er i to plan: 1. etasje med stue, kjøkken, bad, toalettrom og ett soverom, og 2. etasje med tre soverom. Tilstandsrapporten dokumenterer alvorlige funn, særlig råteskader i veggkonstruksjonen og fukt- og råteskader i kjelleren under kjøkken. Bygget har stedvis kraftige skjevheter. Kjøpere må påregne betydelige kostnader til utbedring.

Entré (våningshus):

Entréen i våningshuset har en eldre ytterdør av tre med glass. Fra entréen leder en tretrapp opp til 2. etasje. Gulvbelegg på gulv.

Stue (våningshus, 1. etasje):

Stuen har vedovner av eldre dato tilknyttet piper av tegl. I 2024 ble det installert røykrør i pipe. Rommet har utgang til terrasse. Overflater har slitasje, og det er stedvis kraftige skjevheter i bygget generelt.

Kjøkken (våningshus, 1. etasje):

Kjøkkenet er innredet med treinnredning med malte plane fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Det er romslig spiseplass i rommet. Det er avsatt plass til hvitevarer, og det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Under kjøkkenet er det en liten kjeller med jordgulv og adkomst fra lem i kjøkkengulvet. Overflater har slitasje.

Bad (våningshus, 1. etasje):

Badet er innredet med dusjkabinett og servant. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens krav og har ikke sluk. Gulvbelegg går ikke inn under dusjkabinettet. Rommet har naturlig

ventilering. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Toalettrom (våningshus):

Adskilt toalettrom innredet med klosett og liten servant. Naturlig avtrekk med tak- eller vegggluker. Overflater med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling.

Soverom (våningshus, 1. etasje):

Ett soverom i 1. etasje. Rommet har tregulv og innvendige dører med slette finerfronter.

2. etasje (våningshus):

Tretrappen fra entréen leder opp til 2. etasje, som inneholder tre soverom og trapperom. Etasjen har skråtak med trepanel i himling. Soverommene har tregulv og panel på vegger. Rommet øverst i trappen gir adgang til de tre soverommene. Det er fuktmerker rundt pipe i 2. etasje.

Driftsbygning og øvrige bygninger:

Driftsbygningen på 277 m² er reist på betongringmurer og har tre store doble skyveporter, et antatt isolert arbeidsrom på 22 m² med innvendig adkomst, og en mindre uisolert bod med utvendig adkomst. Låven på 163 m² er et bindingsverksbygg fra rundt 1950 på enkle punktfundamenter, uten innlagt elektrisitet. Stabburet på 20 m² er et gammelt laftebygg i halvannen etasje reist på tretufter. Våningshuset og ett av de eldre landbruksbyggene er SEFRAK-registrert.

Overflater:

Gulv: Eneboligen har hovedsakelig gulvbelegg og teppe på gulv i 1. etasje, samt betong og oppforede tregulv med teppe og gulvbelegg i sokkeletasje. Våningshuset har tregulv, teppe eller belegg på hovedplan, og jordgulv i kjeller under kjøkken. Kårboligen har belegg, teppe eller tregulv, støpte gulver i kjeller.

Vegger: Eneboligen har tapet og plater på vegger. Våningshuset har innvendig panel eller platekledning, baderomsplater (respatex) på våtrom. Kårboligen har panel eller plater på vegger.

Himling: Plater i himling i de fleste rom.

Lagring:

Våningshuset har en liten kjeller under kjøkken med jordgulv og adkomst fra lem i kjøkkengulvet, samt krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kårboligen har en liten kjeller under kjøkkenet med adkomst fra lem, et spiskammers i sidebygget, samt stedstilpassede garderober på flere rom med henge- og hylleinnredning. Driftsbygningen på 277 m² har et antatt isolert arbeidsrom på 22 m² med innvendig adkomst og en mindre uisolert bod med utvendig adkomst. Låve på 163 m². Stabbur på 20 m² i halvannen etasje.

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.

Renovering/oppussing

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Montert elektrisk markise med lys på veranda
- Beisde fasader

2024:

- Rehabiliterert innsiden av pipe og montert røykrør i stål utført av faglært Svein Dahlstrøm

2018:

- Skiftet verandadør

2017:

- Skiftet ett trevindu med isolerglass
- Skiftet verandadør i stue

2006:

- Bygget ut veranda

Ukjent årstall:

- Montert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter i våningshuset

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Relevante opplysninger

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

Energimerking

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

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømvatlen Norgespris.

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.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut, men vær oppmerksom på eventuell boplikt, samt andre krav som måtte stilles ved utleie av både bygninger og jordbruksarealer.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Vedlikeholdsansvar og kostnader er fordelt mellom brukerne av veien. Eiendommen er tilknyttet det private veglaget Strøm-Myrervegen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Private stikkledninger fra eiendommen og frem til det offentlige tilknytningspunktet er eiers ansvar.

Eiendommen har privat avløp og er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett. Anlegget er et felles privat kloakkanlegg fra 1980 for begge boliger på eiendommen, bestående av septiktank (slamavskiller) med tre kammer og infiltrasjon. Kommunen har en fast tømmeordning for anlegget som utføres av GIVAS IKS.

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.

Offentlige forhold

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan (plan-ID 201205), vedtatt 29.10.2013. I kommuneplanen er 125 312 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Det pågår arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel. Planen heter Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 (plan-ID 202601).

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

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

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

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 høy 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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse for Brukstillatelse datert 27.12.1982 som gjelder eneboligen. Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt

om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det eldre bolighuset på eiendommen er oppført ca tidlig 1900-tall, 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:

- Frittstående garasje/driftsbygning: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 12.04.1976 (sak nr. 273/78). Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

- Tilbygg til eksisterende låve (byggeår 1961): Det foreligger tegninger datert 25.02.1961. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

- Eldre bolighus/kårbolig og stabbur: Det foreligger ikke tegninger eller annen bygningsdokumentasjon i kommunens arkiver.

- Veranda på enebolig: Tilstandsrapporten opplyser at hovedverandaen på 46 m² ble bygget ut i 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon på at utvidelsen er byggemeldt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen datert 03.04.1978. Det er avvik mellom disse og dagens planløsning. I underetasjen/kjeller er areal som på de godkjente tegningene er angitt som «diverse» og bodarealer (tilleggsdel) i dag innredet og tatt i bruk som stue (rom for varig opphold/hoveddel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Videre bemerkes det at utvidelse av den overbygde balkongen/verandaen kan være et søknadspliktig tiltak. Utvidelsen fra 2006 er ikke funnet omsøkt.

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.

Rettigheter og forpliktelser

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

Heftelser på GNR 35, BNR 25:

1943/1435-1/13 29.10.1943 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om veg

Skjøtet fra 1943 etablerer gjerdeplikt for eier langs hele grensen mot den gjenværende prestegården. Det offentlige forbeholder seg fri rett til veier og lunneplasser, samt rett til å lede vann i grøfter, forlenge prestegårdens vannledning og grave nye brønner på eiendommen.

1958/2503-1/13 21.08.1958 BESTEMMELSE OM VEG

Eier av eiendommen er forpliktet til å delta i alt fremtidig vedlikehold av veg i Strømslaget II med 1/4 del. Erklæringen er bindende for nåværende og senere eiere.

1990/708-1/13 29.01.1990 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok fra Glåmdal jordskifterett som omhandler oppgang, avmerking og beskrivelse av grenser. Saken fastsetter også fordeling av anleggs- og vedlikeholdskostnader for nyanlagt veg fra riksveg 2 til Kalbakk, Duaasen og Duaaslykkja, hvor eiendommen er part.

1996/2089-1/13 07.05.1996 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver:HEAS

Avtalen gir Hedmark Energi AS (HEAS) rett til å anlegge og drive en transformatormast/kiosk på et 10 m² stort areal på eiendommen. HEAS har rett til nødvendig adkomst for drift og vedlikehold. Det er restriksjoner på parkering, beplantning og oppføring av bygninger nær anlegget.

2011/592832-2/200 27.07.2011 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3415 GNR: 35 BNR: 62

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om legging av infiltrasjonsgrøft for kloakk

Eier av GNR 35 BNR 62 gis rett til å legge strømkabel, vannledning og infiltrasjonsgrøft for kloakk over eiendommen. Rettighetshaver har også adkomstrekk for vedlikehold og reparasjon av anleggene.

2016/162847-1/200 24.02.2016 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0410-2015-0003 Strøm-Myrervegen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen er medlem av veglaget Strøm-Myrervegen og har en andel på 15 % for fordeling av vedlikeholdskostnader og andre fellesutgifter. Ved fremtidige utbedringer av vegen plikter eier vederlagsfritt å stille utmarksgrunn til disposisjon inntil 10 meter fra vegens midtlinje.

2022/832156-1/200 29.07.2022 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3415 GNR: 35 BNR: 34

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen gir vegrett over sin grunn til eiendommen GNR 35 BNR 34.

2022/832183-1/200 29.07.2022 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3415 GNR: 35 BNR: 26

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen gir vegrett over sin grunn til eiendommen GNR 35 BNR 26.

Heftelser på GNR 35, BNR 38:

1961/1003-1/13 17.04.1961 ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSER OM UTSKILLING AV TOMT(ER)

Skjøtet inneholder vilkår om at parsellen skal oppdyrkes og settes i kultur innen 3 år. Frasalg kan ikke skje uten kommunestyrets godkjenning.

1990/708-1/13 29.01.1990 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok fra Glåmdal jordskifterett som omhandler oppgang, avmerking og beskrivelse av grenser. Saken fastsetter også fordeling av anleggs- og vedlikeholdskostnader for nyanlagt veg fra riksveg 2 til Kalbakk, Duaasen og Duaaslykkja, hvor eiendommen er part.

2016/162847-1/200 24.02.2016 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0410-2015-0003 Strøm-Myrervegen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen er medlem av veglaget Strøm-Myrervegen. Som tilleggsjord til 35/25 har den 0 % andel i kostnadene.

Heftelser på GNR 35, BNR 39:

1961/968-1/13 12.04.1961 ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSER OM UTSKILLING AV TOMT(ER)

Skjøtet inneholder vilkår om at parsellen skal oppdyrkes og settes i kultur innen 3 år. Frasalg kan ikke skje uten kommunestyrets godkjenning.

1990/708-1/13 29.01.1990 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok fra Glåmdal jordskifterett som omhandler oppgang, avmerking og beskrivelse av grenser. Saken fastsetter også fordeling av anleggs- og vedlikeholdskostnader for nyanlagt veg fra riksveg 2 til Kalbakk, Duaasen og Duaaslykkja, hvor eiendommen er part.

2016/162847-1/200 24.02.2016 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 0410-2015-0003 Strøm-Myrervegen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen er medlem av veglaget Strøm-Myrervegen. Som tilleggsgjord til 35/25 har den 0 % andel i kostnadene.

Heftelser på GNR 19, BNR 2:

1886/900056-1/13 18.05.1886 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/708-1/13 29.01.1990 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok fra Glåmdal jordskifterett som omhandler oppgang, avmerking og beskrivelse av grenser. Saken fastsetter også fordeling av anleggs- og vedlikeholdskostnader for nyanlagt veg fra riksveg 2 til Kalbakk, Duaasen og Duaaslykkja, hvor eiendommen er part.

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.

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 høy aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Boplikt

Eiendommen er underlagt bo- og driveplikt i henhold til konsesjonslovens § 5, 2. ledd, og § 6 (boplikt), og jordlovens § 8 (driveplikt).

Driveplikt

Eiendommen er underlagt driveplikt i samsvar med jordlovens § 8.

Konsesjon

Konsesjonslovens §§ 9, § 9a og 15a lyder slik (etter lovendringen som trådte i kraft 01.07.25):

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer) Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket, og på om eierformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.

Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom) Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal det, i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For bebygd eiendom gjelder første punktum bare dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog.

§ 15 a.(konsesjonsrisiko)Er en søknad om konsesjon avslått, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i at den avtalte prisen er for høy, kan avtalen om overdragelse ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter. Det samme gjelder når erververen er et selvstendig rettssubjekt som nevnt i § 9 tredje ledd første punktum, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i eierformen.

Eieren av en eiendom som er omfattet av priskontroll etter første ledd, kan kreve en bindende forhåndsuttalelse fra konsesjonsmyndigheten om hvor høy pris som kan godtas.

Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Overtakelse og oppgjør kan ikke finne sted før konsesjon er innvilget.

Eiendommen er konsesjonspliktig og følgende gjelder ved dette salg:

Selger har risikoen for at konsesjon avslås med begrunnelse som oppgitt i konsesjonslovens § 15a, jf. §§ 9 og 9a. Det vil si at avslaget er begrunnet i at prisen er for høy, eller at erververen er et selskap med begrenset ansvar eller stiftelse. Hvis konsesjon ikke blir gitt med bakgrunn i dette, kan avtalen ikke gjøres gjeldende mellom partene eller offentlige myndigheter. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens øvrige bestemmelser, herunder at ervervsformålet er i samsvar med de hensyn konsesjonsloven ivaretar, jf. lovens §§ 1 og 9. Ved et videresalg må kjøper i et slik tilfelle bære en risiko for at man ikke oppnår samme pris som man har kjøpt for. Kjøper risikerer følgelig ved et slik utfall å lide et økonomisk tap.

Følgende gjelder i alle tilfeller for konsesjonsnekt hvor kjøper har en eller annen form for konsesjonsrisiko: Dersom kjøper ikke gis konsesjon, skal oppgjøres likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5(1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9(3), men da senest 4 uker etter at opprinnelig avslagsvedtak er truffet. I stedet for vilkåret om at kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst, er det i disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper

har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet.

Odel

Eiendommen er en odelseiendom. Selger tilbyr i den forbindelse kjøper en begrenset odelsgaranti som betyr at 20% av kjøpesummen settes på en sperret konto i tidsrommet odelsberettigede har på å melde at odelsrett benyttes, som for tiden er 6 måneder fra tinglyst skjøte. I dette beløpet vil det kun kunne kreves nominell forskjell mellom kjøpesum og eventuell lavere odelstakst. Det er betingelser ved denne odelsgarantien. Utkast til avtalen fås på forespørsel. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40, er selger forpliktet å tilbakeføre kjøpers tap/differansen mellom kjøpesummen og odelstakst når dette er endelig fastsatt. Beløpet (20% av kjøpesummen) står som sikkerhet for kjøpers eventuelle tap som følge av at odelsløsningssummen blir satt lavere enn kjøpesummen. Dersom tapet blir større enn tilbakeholdt beløp er dette kjøperens fulle og hele økonomiske risiko. Kjøper må selv bære saksomkostnader i forbindelse med et eventuelt krav om odelsløsning. Dette gjelder også eventuelle tap av påløpte kostnader til dokumentavgift og tinglysningsgebyrer. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller lignende for kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelstakst er fastsatt. Det kan ikke rettes krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Kjøper plikter å holde eiendommen forsvarlig ved like fra overtakelse til endelig odelstakst er rettskraftig, slik at den ikke forringes. Ytterligere informasjon og utkast til avtalen kan fås av megler.

Offentligrettslig pålegg

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

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

Økonomiske forhold

Prisantydning

5 300 000,-

Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpers omkostninger

Kr 138 590,-

Kr. 5 300 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr. 132 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr. 545 Tinglysing av skjøte

Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr. 5 000 Konesjonsgebyr til kommunen

Kr. 138 590 Sum omkostninger

Kr. 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr. 156 490 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

22706.76

Dette inkluderer vann, avløp (septiktømming), renovasjon og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 6 327,64

- Avløp (septiktømming): kr 7 173,60

- Renovasjon: kr 7 867,52

- Feiing og tilsyn: kr 1 338,-

- Eiendomsskatt: kr 6 003,-

Totalt: kr 28 709,76

Årsprognose for 2026 er kr 30 261,03.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 01.12.2025 viste forbruk på 126 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten var på kr 6 003,- i 2025

Formuesverdi

Formueverdien var på kr 83 986,- i 2024

Forsikring

Fremtind

Andre opplysninger

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.

Om overtakelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale mellom partene, men normalt ikke før første konsesjonsbehandling. Hvis kjøper ikke får konsesjon med bakgrunn i de forhold han har konsesjonsrisiko for, skal overtagelse og oppgjør likevel gjennomføres senest 4 uker etter at opprinnelig avslagsvedtak er truffet, eller på det tidspunkt partene er blitt enige om. Boligen(e) leveres av selger i ryddet og rengjort stand. Øvrige bygninger og utearealer overtas i utgangspunktet uten ytterligere rydding og rengjøring. Eiendeler som ikke er fjernet innen overtakelse, eller som det ikke er skriftlig avtalt at selger skal beholde, overtas vederlagsfritt av kjøper.

Boligsalgsrapport/takst

Tilstandsrapport rapporten er datert 08.05.2026 og avholdt av Anders Austad

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 8 600.

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 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

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.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsめglere 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 eiendomsめglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsめglingsforetakene 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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.



Våningshuset fra 1980 har fasader kledd med trekledning.



Verandaen er bygget i trekonstruksjoner og strekker seg langs store deler av fasaden.



Entré i våningshuset med adkomst til boligens øvrige rom.



Romslig stue i våningshuset med en sentralt plassert vedovn fra eldre dato.



Fra stuen er det utgang til verandaen via en dør som ble skiftet i 2017.



Store vindusflater gir rikelig med dagslys og utsikt mot landskapet.



Kjøkkenet i våningshuset har innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.



Rommet har plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet.



Våningshuset har tre soverom i første etasje.



Ett av soverommene har direkte utgang til en sydvendt luftbalkong.



Soverommene har plass til seng og garderobeløsninger.



Badet i våningshuset er innredet med badekar og servantinnredning.



Soverommene har plass til seng og garderobeløsninger.



Badet i våningshuset er innredet med badekar og servantinnredning.



Eget vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Sokkeletasjen har en innredet stue og flere kjellerrom.



Kjellerstuen gir ekstra rom for opphold og aktiviteter.



Innvendig trapp i tre som forbinder etasjene i våningshuset.



Kårboligen og det eldre stabburet. To av bygningene på eiendommen er SEFRAK-registrert.



Tunet med våningshuset til høyre og kårboligen til venstre.



Velkommen inn i kårboligen, med trapp opp til andre etasje.



Stuen i kårboligen har panel på veggene og plass til sittegruppe.



En vedovn sørger for god varme i stuen. Røykrør i pipen ble installert i 2024.



Kjøkkenet i kårboligen har treinnredning og en romslig spiseplass.



Innredningen har belagte plane fronter og laminerte benkeplater.



Kårboligen har totalt fire soverom, ett i første og tre i andre etasje.



Andre etasje i kårboligen inneholder tre soverom og kott.



Lyse og romslige soverom i andre etasje med malte tregulv.



Soverommene har ulike størrelser og kan innredes etter behov.



Rommene i andre etasje har skråtak som gir en egen karakter.



Et av rommene i andre etasje kan fint benyttes som en ekstra loftstue.



Trapperommet i andre etasje, med adkomst til soverommene.



Badet i kårboligen er utstyrt med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.



Separat toalettrom i kårboligen, innredet med toalett og servant.



Stor driftsbygning på ca. 277 m², oppført rundt 1980.



Bygningen har grusgolv og god takhøyde, med tre store doble skyveporter.

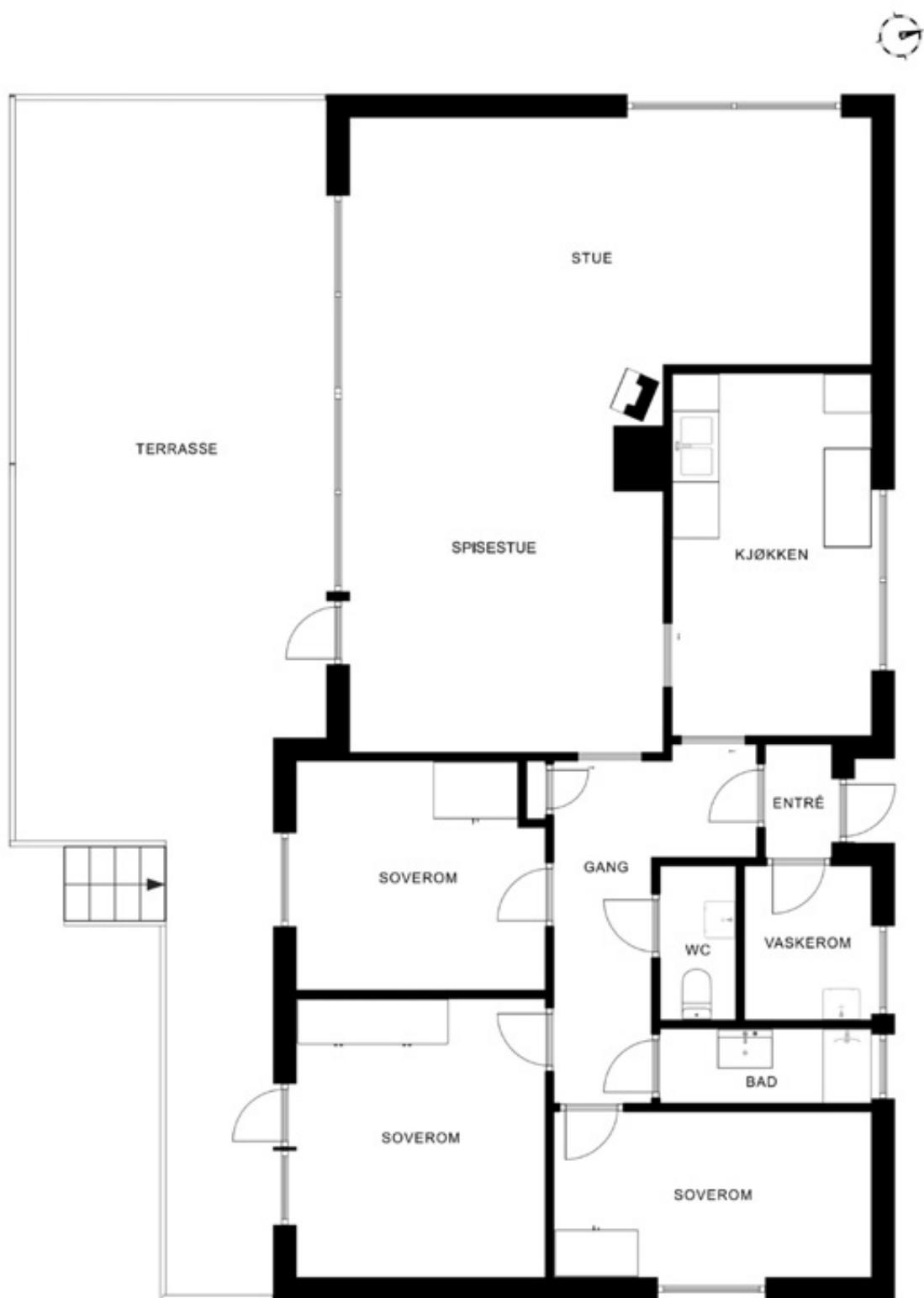


I driftsbygningen er det et innredet og antatt isolert arbeidsrom på 22 m².



Eldre låvebygning på ca. 163 m² fra rundt 1950.

Plantegning våningshus

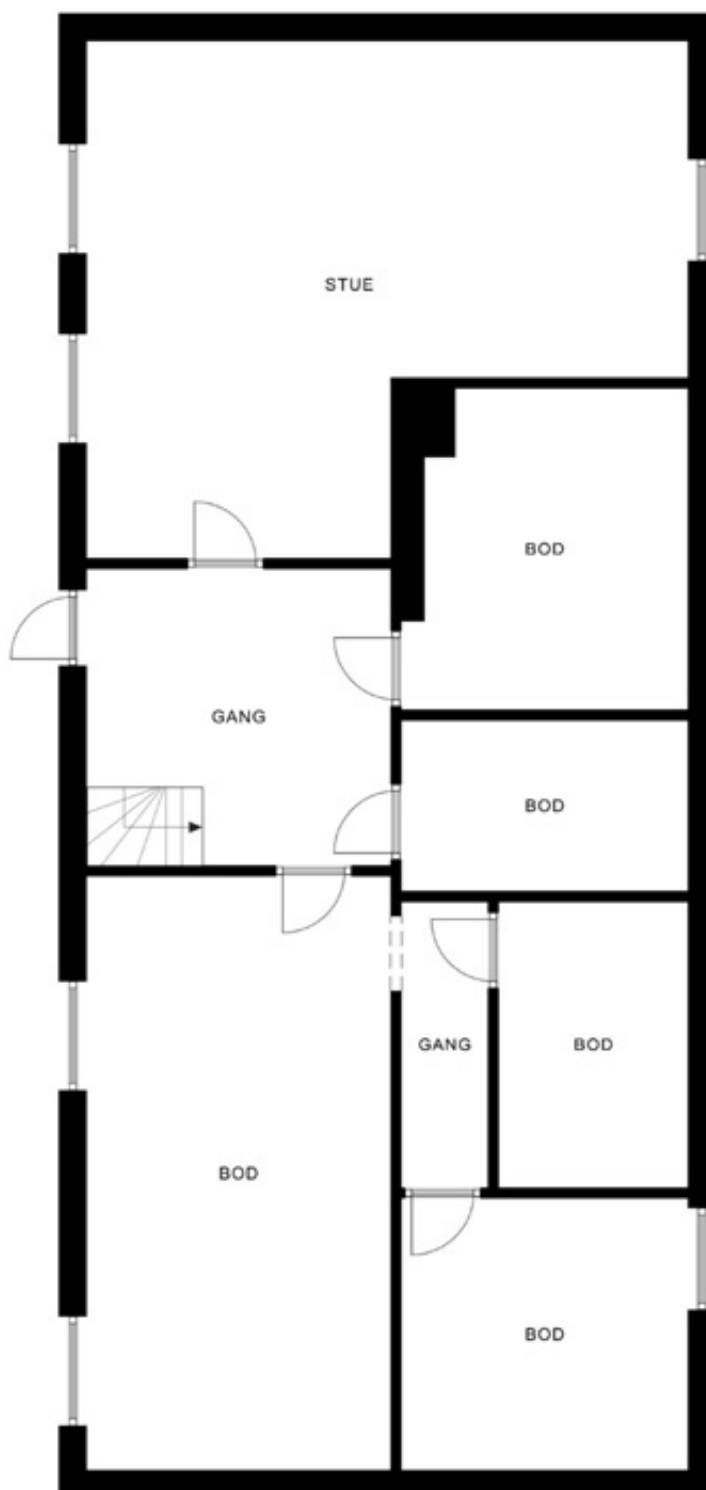


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning våningshus

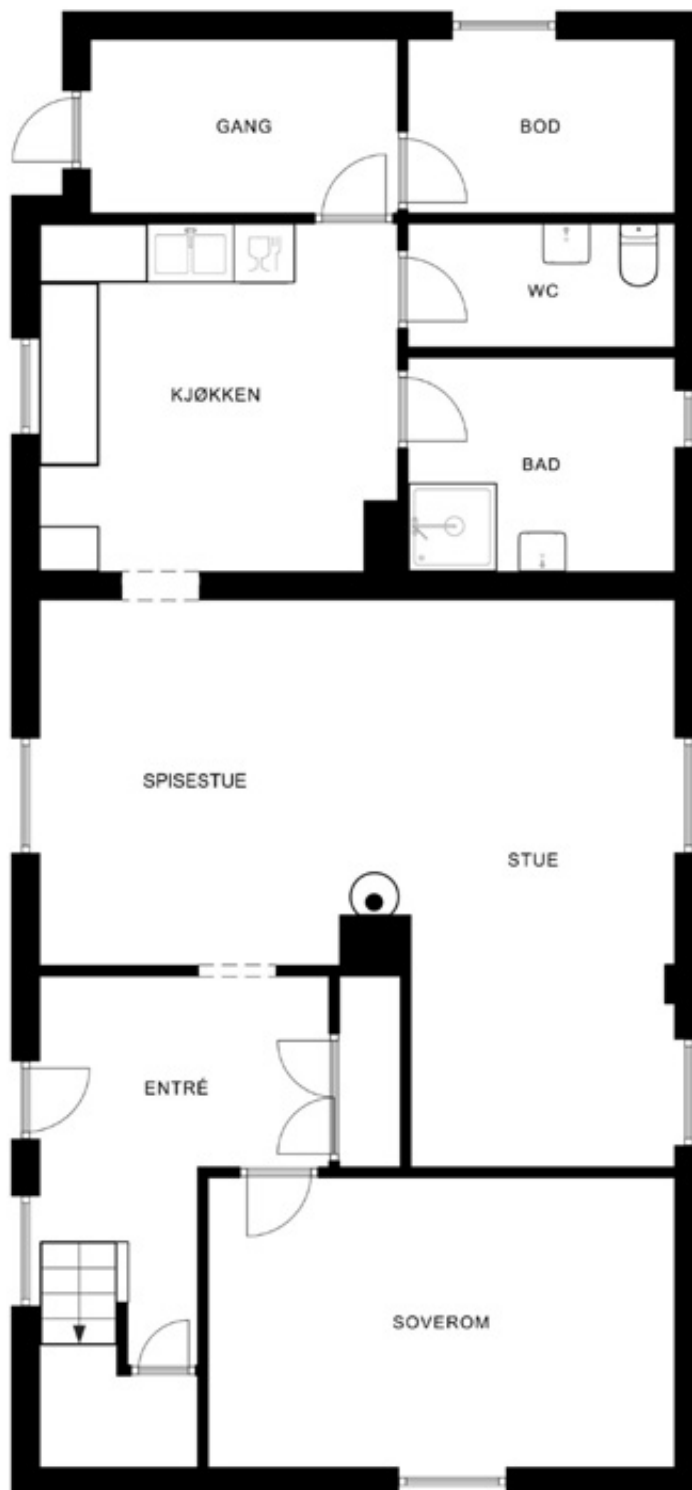


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

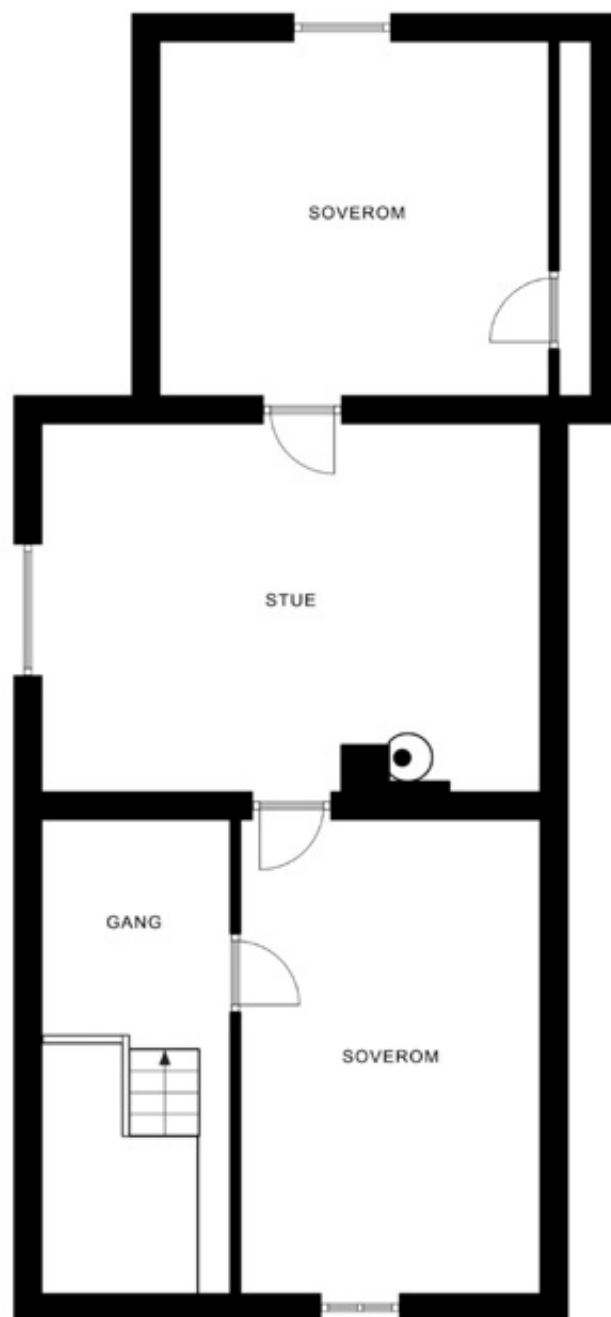
Plantegning kårbolig



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

EFXIT

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



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

EFXIT

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

STRØMSHAGET 165

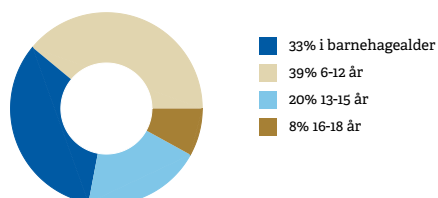
OFFENTLIG TRANSPORT

 Slomarka fv. 209 Linje 704, 716, 717, 728	4 min  2 km
 Skarnes stasjon Linje F1, R14	12 min  7.1 km
 Oslo Gardermoen	53 min 

SKOLER

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 743 elever, 40 klasser	11 min  7.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin... 90 elever, 3 klasser	19 min  19.7 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	19 min  20 km

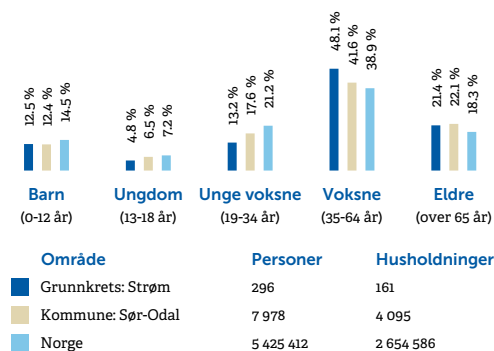
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Slåstad barnehage (1-5 år) 23 barn	8 min  6.2 km
Sander barnehage (1-5 år) 40 barn, 2 avdelinger	10 min  8.2 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min  7.5 km

DAGLIGVARE

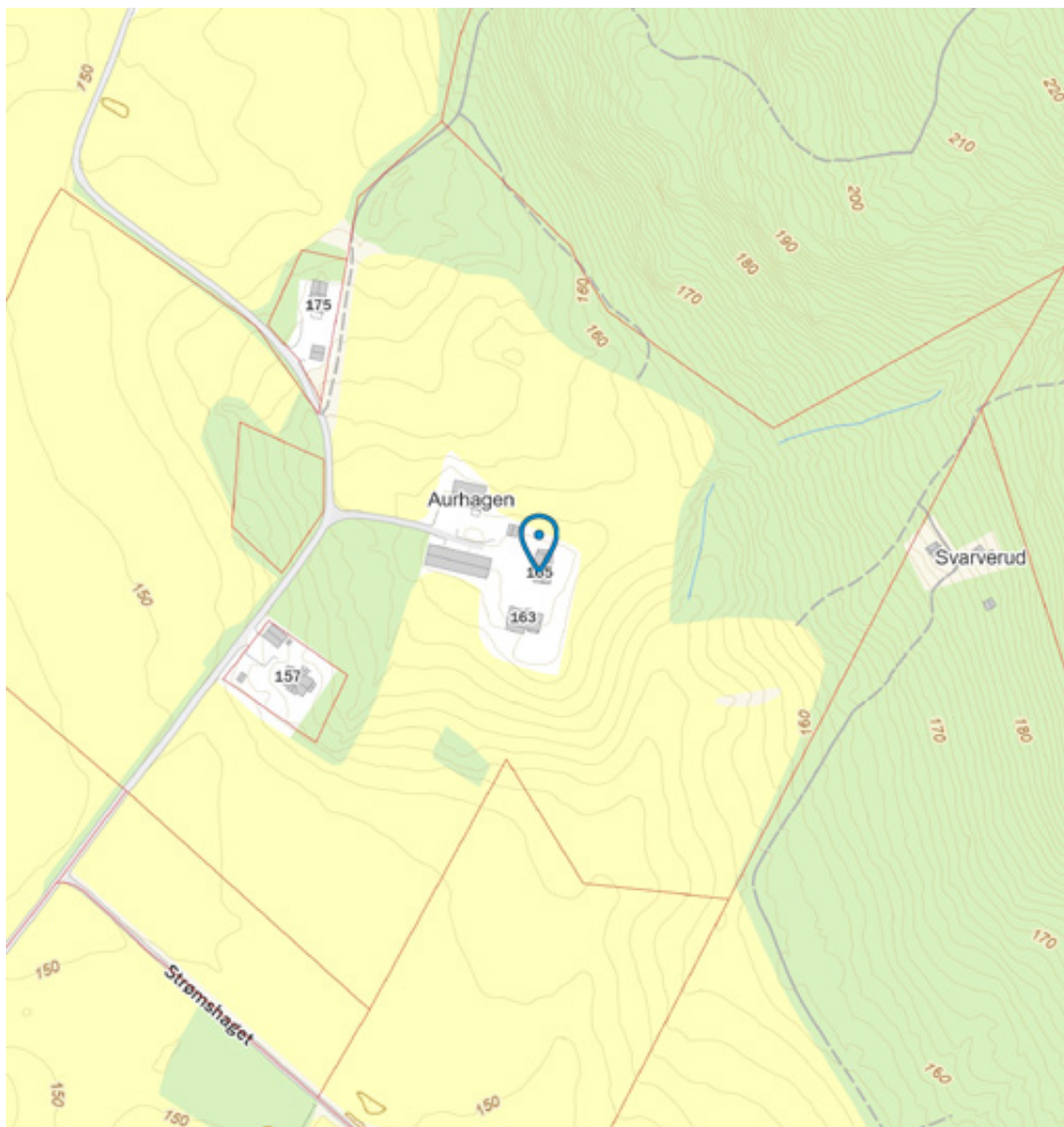
Joker Skarnes Søndagsåpent	10 min  6.7 km
Eurospar Skarnes PostNord	10 min  6.9 km

SPORT

 Slåstad skole Aktivitetshall, ballspill	7 min  5.8 km
 Solbakken folkehøgskole Aktivitetshall	8 min  5.7 km
 Sportica Skarnes	10 min 
 Family Sports Club Skarnes	13 min 



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



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

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

VERDITAKST

OVER

SMÅBRUKET.

**Aurhaugen, Strømshaget 163 og 165, 2100 Skarnes.
Gnr. 19 Bnr.2 og Gnr.35 Bnr.25, 38 og 39**

i

Sør-Odal Kommune.



Befaringsdato: 30.03.2026
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Side 1

Verditakst.

På oppdrag fra tidligere hjemmelshavers datter, Gro Anita Bråten, ble undertegnede takstmann bedt om å avholde takst over eiendommen Aurhaugen Gnr. 49 Bnr.2 m.fl. i Sør-Odal kommune. Besiktigelsen fant sted 30.03.2026 sammen med Gro Anita Bråten, Anne Berit Bråten og Stine Engen som gav meg tilgang til byggene. Historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning da eiendommen med bebyggelse er vurdert etter tilstand ved besiktigelse. Bakgrunn for takst er at eiendommen vurderes overdratt solgt i det åpne marked, det er grunnlag for taksten. To bygg på eiendommen er SEFRAK-registrert.

Hjemmelshaver er: Arne Oddvar Bråten's dødsbo, Strømshaget 163, 2100 Skarnes.

Taksten er sendt digitalt til: groani@live.no

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over eiendommen.
- Forsikringspolise fra Fremtind Forsikring over eiendommens bygninger. Fullverdidekning ellers 1.risikodekning på omtalte bygg.
- Eierforhold kontrollert i Se-eiendom/Grunnboka.
- Jordleiekontrakt med Steinar Kristiansen, varighet til 31.12.2029.
- Skifteattest.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert etter konsesjonslovens regler og dets rundskriv som omhandler denne type eiendommer.

Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side.

Det er ikke fremlagt eller opplyst om noen servitutter som påvirker verdsettelsen.

Ved omsetning innen familie har livsarvinger og deres etterkommer krav på åsetetakst som ofte settes til 75 % av taksert verdi. Dette gjelder også livsarvingers barn.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen Aurhaugen med sin bebyggelse ligger i sydhellende terreng nord for Strøm Kirke med avkjøring fra riksvegen ved Slobrua, ca. 2 km. Eiendommen ligger ca. 7 km fra kommunesentrum på Skarnes. Landbruksarealet ligger samlet ved bebyggelsen. Skogarealet ligger i hovedsak i ytterkant av landbruksarealene.

Eiendommens areal er som følger etter NIBIO-kartverk:

Dyrket mark.	119 daa.
Samlet skogareal.	60 daa.
Annet areal med uproduktivt, gårdstun og veger.	9 daa.
<u>Totalt areal for eiendommen.</u>	<u>188 daa.</u>



Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus, 112 m², byggeår 1980.

Kårbolig, 106 m², byggeår eldre ukjent, tilbygget ca. 1930.

Driftsbygning, 277 m², byggeår ca.1980.

Låve, 163 m², byggeår ca.1950.

Stabbur, 20 m², byggeår eldre ukjent.

Andre bygg er ikke omtalt.



Våningshus.

Bygget er reist på murt Lecamurer og betonggulv i kjeller, enkelte er oppforede.

Noen Lecamurer er innvendig utforet og dette er risikokonstruksjon som kan skjule fuktskader. Utvendig montert grunnmursplast.

Enkelte rom er opprevet tregulv og utforede vegger som hadde skader. Utvendig og innvendig adkomst til sokkeletasje som er innredet med trapperom, stort soverom og bodareal med forskjellig istandsetting. Sokkel med BRA på ca. 95 m².

Isolert bjelkelag med panelt himling over kjeller. Gulvoverflater på hovedplan med tepper eller belegg. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning, isolerglass på hovedplan. Innvendig panel eller platekledning, flere typer, annen overflate på våtrom med respatex. Trevinduer med isolerglass på hovedplan, punkterte vinduer er påregnelig grunnet alder, og det ble opplyst at ett vindu var skadet uten mulighet til åpning. Stedsbygget sperretak er tekket med bord og pappshingel fra byggeår, moden for omlegging grunnet alder, metalltakrenner med nedløp på begge sider. Bygget er isolert og bygget etter byggeårets krav og bestemmelser som ikke lenger tilfredsstiller dagens krav og ønsker.

Stedsbygde tretrapper ved hovedinngang og fra stor og delvis overbygget balkong. Hovedplan har inngang fra inntrukket parti til vindfang, vaskerom, wc, bad, tre soverom, kjøkken og stue med utgang til stor balkong, også utgang fra ett soverom til balkong mot syd. BRA på 105 m².

Sentralt plassert lecapipe som vedovn er tilknyttet i stue. Kombinert oppvarming med panelovner og vedfyring. Kjøkken er innredet med treinnredning med malte plane fronter, laminerte benkeplater. Spiseplass i rommet. Innvendige glatte finerte dører, eller malte, enkelte med glassfelt. Bad er innredet med badekar og servant i skap, vaskerom er innredet



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Adskilt toalettrom er innredet med klosett og liten servant, naturlig avtrekk fra rommene med tak- eller veggluker. Bygget er tilknyttet kommunalt vann- og privat kloakkanlegg med infiltrasjon, hvor oppgradering er påregnelig. Bygget har behov for noe oppgradering, men det henvises til tilstandsrapport for dette.

Teknisk verdi settes til kr. 5.500.000,- nedskrevet med 60 % etter alder, brukbarhet og tilstand, derav blir nedskrevet gjenanskaffelsespris på kr. 2.200.000,-



Kårbolig.

Kårbolig i en og en halv etasje med kjeller og sidebygg i en etasje for kjøkkeninngang og spiskammers. Huset er bygget på betong- eller gråsteinsmurer, liten kjeller under kjøkken med adkomst fra lem i kjøkkengulv, lav takhøyde, under 190 cm, ikke måleverdi.

Støpte gulver i kjeller og hjelkelag over kjeller/kryperom med ukjent isolering.

Yttervegger i laft eller bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning, ukjent om isolering av yttervegger og innvendig plate- eller panelkledning. Stedsbygget sperretak med oppløst tekket med undertak og profilerte metallplater, mangelfullt med takrenner, delvis metalltakrenner med utspyere.

Løft er flis isolert i synlige områder.

Huset har teglpipe som vedovner er tilknyttet, spekkmurt over yttertak.

Gulvoverflater med beleg, teppe eller tregulv, panel eller plater på vegger og himlinger flere typer. Trevinduer med koblet glass i all hovedsak.

Forskjellig type dører utvendig med glassfelt. Innvendig glatte finerte dører, noen med glassfelt.

Første etasje har to innganger, sidebygg med kjøkkeninngang m/garderobeskap og spiskammers. Øvrig del med hovedinngang til entre/trapperom, soverom, stue, kjøkken, bad og wc. BRA på ca. 81 m².

Annen etasje har adkomst fra stedstilpasset trapp med repos og rekkverk på en side til trapperom/gang og tre soverom, ikke målbare korer. BRA på ca. 45 m².

Kjøkken er innredet med tre innredning med belagte plane fronter, laminerte benkeplater, integrerte elektriske komponenter, romslig spise plass i rommet.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Det er montert sikringsskap med skrusikringer i trapp til annen etasje. Åpent sprednett både innvendig og utvendig. Stedstilpassede garderober på flere rom med henge- og hylleinnredning.

Våtrom ved kjøkken er innredet med dusjkabinett, servant, samt opplegg for vaskemaskin.

Adskilt toalettrom med klosett og servant, naturlig avtrekk fra rommene, våtrom er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.

Nyere bereder er plassert i kjeller.

Huset har kombinert oppvarming fra panelovner, og vedfyring. Bygget etter byggeårets krav og standarder, derfor ikke tilfredsstillende for dagens krav

Bygget har et svakt vedlikehold med flere utvendige tegn til fuktskader, huset må ikke overtas uten samarbeide med bygningskyndig, hvis ikke tilstandsrapport blir utarbeidet.

Verdsettes etter markeds husleie på 8.000,- pr. mnd. som gir årsleie på 96.000,- fratrullet 20 % i drift og vedlikehold og kapitalisert med 8 % gir det en verdi på kr. 96.000,- x 0,8 / 8 % gir en verdi på kr.960.000,-



Driftsbygning.

Bygget er reist på betongringmurer og grusgolv i hoveddel, mindre parti med betonggolv i antatt isolert arbeidsrom og uisolert lager. Bygget med fagverktakstoler og med bindingsverk som spikerslag for utvendig enkel kledning. Treåser mellom fagverk med tekking med profilerte metallplater, metall takrenner med nedløp på side over inngangsdører. Innvendig på støpt plate er det innredet antatt isolert arbeidsrom på 22 m² og en mindre uisolert bod.

Utvendig adkomst til bod og innvendig adkomst til arbeidsrom, øvrig del er uisolert redskapsrom. Tre store doble skyveporter til arealet. Det er elektrisk opplegg i bygget med montert sikringsskap og åpent sprednett til huset for lys og kontakter.

Mangelfullt vedlikehold på overflater.

Teknisk verdi settes til kr.3.300.000,- nedskrevet med 80 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 660.000,-



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Låve.

Bindingsverksbygg på enkle punktfundament med bjelkelag med enkle tregulv i hovedplan og og trekjørsel i annen etasje uten utvendig adkomst, da trebru mellom betongfot og låve er ødelagt. Enkel utvendig kledning på vegger som har labankdører og luftesjalusier.

Stedsbygget ås-sperretak med oppløft ved innkjøring er tekket

med bølgeeternitt som er asbestholdig og spesialavfall, strenge krav ved riving. Mangelfullt med takrenner. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget har en tilstand at den anses uten verdi for landbruksdrift. Kan ha verdi ved stor andel av egeninnsats.



Stabbur.

Gammelt laftebygg i en og en halv etasje er reist på tretufter, mindre deler med panelkledning. Grove bjelkelag. Stedsbygget ås-sperretak er tekket med undertak og derpå lekter og steintekking, mangler takrenner.

Ikke innvendig besiktiget. Det er elektrisk kraft fremført til bygget for lys og kontakter.

Svakt vedlikehold, anses verdiløst.

Dyrket mark.

Arealet ligger omkring tunet fordelt på flere areal og lite tilpasset rasjonell drift grunnet arrondering, mye hjørner og kanter, skrånende terreng mot syd. Arealet er best egnet til gras- eller kornproduksjon, noe stein på deler av arealet. Er senere år benyttet til kornproduksjon med gjennomsnittlig avling på 400 kg/daa. Arealet har vært bortleid for årlig leie på kr. 35.000, -. Jordleien har varighet frem til 31.12.2029. Det ble opplyst at det er behov for oppgradering av drenering fra 1975. Kalking er jevnlig fulgt opp med godkjent PH-verdi. Jordsmonn vurderes som forholdsvis steinfri moldjord.

Det er samtalt med jordleier Steinar Kristiansen om arealene og avlingsmengder.



www.opastakst.no

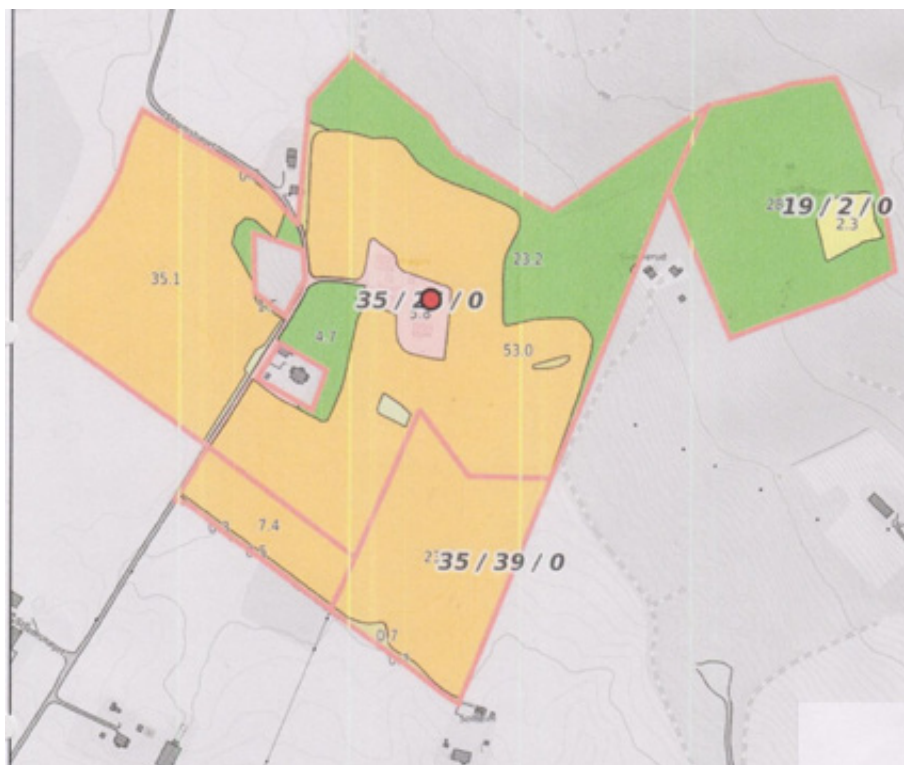
Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Skogen.

Skogen er så lite areal at det er å forstå som vedskog med innslag av enkelte sagstokker. Alt er beskrevet med høy bonitet. I hovedsak lauvskog. Det er grei adkomst for uttak av ved og tømmer. Tidligere beite er gjengrodd. Arealene vises på vedlagt kart.



Eiendommens areal.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Samlet oversikt over eiendommen.

Foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter, takstvurdering må bygge på en totalvurdering, slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling.

Alle bygninger er vurdert etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris med hensyn tatt til brukbarhet for landbruket og boplass. Bolighusene er leieberegnet og vurdert med boverdi.

Våningshus.	2.200.000,-
Kårbolig, avrundet.	960.000,-
Driftsbygning.	660.000,-
Landbruksareal 119 daa. a 11.000,-	1.309.000,-
Skogareal 60 daa a 3.000,-, avrundet.	180.000,-
<u>Totalt.</u>	<u>5.309.000,-</u>

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Aurhaugen er en liten landbrukseiendom med et lite skogareal, solrik og usjenert beliggenhet. Det har ikke vært dyrehold på gården på mange år, nå kun boplass med stor husmasse, herav to bolighus. Begge bolighus er tilknyttet kommunalt vann- og privat kloakkanlegg med infiltrasjon som må påregnes oppgradert. De fleste bygg med redusert anvendelighet utover til lagringsarealer, derfor er de vurdert utifra mulige leieinntekter. Det er flatt tun mellom bygningene, opparbeidet med tun og enkel beplantning.

Etter ovenstående opplysninger og kjennskap til markedet settes verdien på eiendommen etter konsesjonslovens bestemmelser. Taksten er gjennomlest, og merknader er korrigert av rekvirent. Det er landbrukskontoret i Sør- Odal kommune som bestemmer høyeste godkjente konsesjonspris, men min vurdering er oppsatt under.

Eiendommen Aurhaugen sin verdi etter konsesjonslovens regler, settes avrundet til kr. 5.300.000, -

Kirkenær 07.04.2026



Øystein Opås
Takstingeniør.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Strømshaget 163, 2100 SKARNES
 SØR-ODAL kommune
 gnr. 35, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 334 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 23.06.2026

Oppdragsnr.: 20580-1916

Eiendomsverdi ref nr: WJ3177

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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, skjønnssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
anders@opastakst.no
414 57 859



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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggjort (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall av betydelig alder. Ukjent med undertak.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på piper.

Vegger av tømmer, ukjent med isolering. Tømmer er kledd på

utsiden med tømmermannskledning.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

Vinduer av tre med isolerglass, to lag enkle glass og enkle glass med varerammer.

Entredører av tre med glass av eldre dato.

Enkle trapper ved dører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulvbelegg og teppe på gulv, trepanel og tapet på vegger og plater i himlinger.

Gulvkonstruksjoner av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Piper av tegl. Sotluke i kjeller og i stue. Vedovner av eldre dato.

Det er en liten kjeller under kjøkken med jordgulv.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Innvendige dører med slette finerfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet er bygget som et vanlig rom med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling. Gulvlister av tre. Rommet er innredet med dusjkabinett og servant. Det er ikke sluk i rommet, men direkte avløpsrør fra dusj. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Overflater med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling. Innredning med toalett og servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Avløpsrør av plast av eldre dato.

Det er ikke tilrettelagt for ventilering utover lufting med vinduer.

Varmtvannsbereider av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter.

Direkte koblet til strøm.

Det er hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselenssikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning for drenering, kan være tilbakefylling med stedlige masser.

Fundamentering med grunnmur av naturstein støpt inn med betong. Det er i hovedsak flatt terreng rundt boligen.

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men de er av eldre dato.

Privat kloakkanlegg fra 1980, anlegget er felles for begge boliger. Det er opplyst at anlegget har tre kammer og infiltrasjon.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med shingel fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Overgangsbeslag på pipe.

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Fasader er kledd

med trekledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med

lusing på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering med spalter i gesimser.

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår, med unntak av ett vindu som er fra 2017.

Entredør med isolerglass fra byggeår. Verandadør i stue fra 2017.

Verandadør på soverom med isolerglass fra byggeår. Entredør i

sokkeletasje med isolerglass fra byggeår.

Hovedveranda er fundamentert ned på støttmurer av lettklinker og

bygget i trekonstruksjoner. Luftbalkong er punktfundamentert med

pilarer og bygget i trekonstruksjoner, sammenbygget med

hovedveranda. Ukjent frostsikring av fundamentering.

Trapp ved entre, fundamentert direkte på bakken, ingen frostsikring.

Bygget i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulvbelegg og teppe på gulv, tapet og plater på vegger og plater i himlinger.

Gulvkonstruksjoner av betong i kjeller og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i stue av eldre dato.

I kjeller er det gulv delvis med betong og delvis med oppforede

tregulv med teppe og gulvbelegg. Vegger med ubehandlet

lettklinker og dels med utforede vegger mot terreng kledd med

malte plater og tapet. Trepanel og plater i himlinger.

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

Innvendige dører med slette finerfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er bygget etter gjeldende teknisk forskrift før 1997.

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg på

gulv med oppbrett på vegger. Svakt fall på gulv på under 1:100. Sluk

av plast. Membran i form av gulvbelegg og baderomsplater.

Innredning med servantinnredning og badekar. Det er naturlig

ventilering.

Vaskerom

Våtrom er bygget etter gjeldende teknisk forskrift før 1997.

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg med

oppbrett på vegger. Det er svakt fall på gulv, under 1:100. Sluk av

plast med klemring. Membran i form av gulvbelegg og

baderomsplater. Innredning med utslagsvask og opplegg til

vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask

Beskrivelse av eiendommen

i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Overflater med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår.

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med ventiler.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår. Fast tilkobling til strøm.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg fra byggeår. Inntakssikringer i kjeller. Sikringsskap med automatisk hovedbryter og porselenssikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og fuktsperre fra byggeår.

Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmur av blokker av lettklinker.

Støttemurer av blokker av lettklinker, ukjent fundamentering.

Varierende terrengforhold rundt boligen.

Stikkledninger fra byggeår.

Privat kloakkanlegg fra byggeår, anlegget er felles for begge boliger.

Det er opplyst at anlegget har tre kammer og infiltrasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

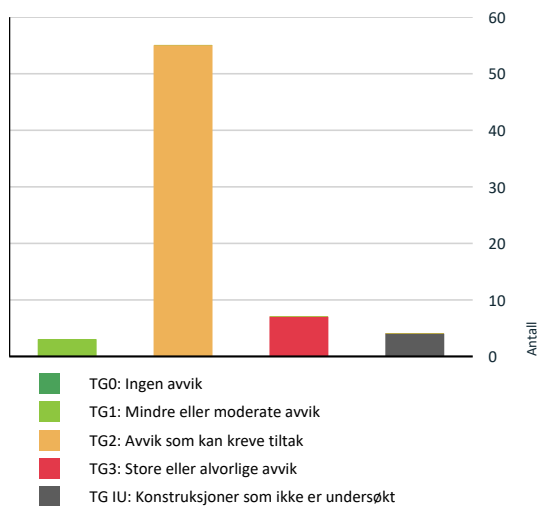
- Det foreligger ikke tegninger

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

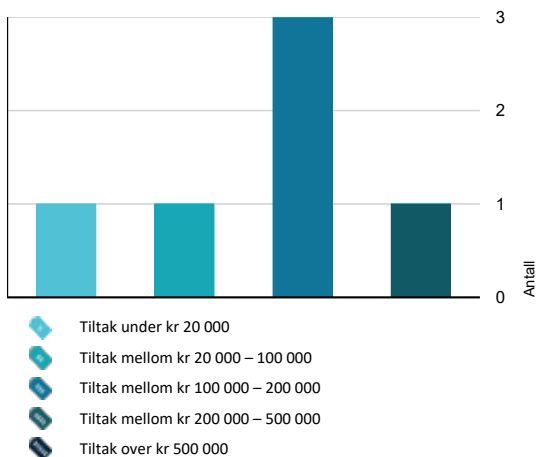
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighusene ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. 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 utover beskrevet hulltaking. 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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Våningshus

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

10 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
----------------------------	-----------------------------

Sammendrag av boligens tilstand

1 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Standard
Normal boligstandard, i hovedsak av eldre dato.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2006	Bygget ut veranda.
2018	Skiftet verandadør.
2024	Renovert innsiden av pipe.
2025	Montert elektrisk markise med lys på veranda. Beiset fasader.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med shingel fra byggeår.

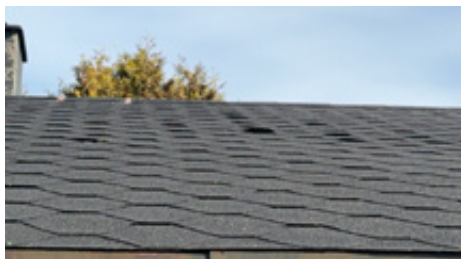
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Shingel gaper noen steder i overganger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Overgangsbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er misfarging på forkantbeslag og takrenner.

Konsekvens/tiltak

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



Eksempel på misfarging.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Fasader er kledd med trekledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrunding rundt vinduer er ført helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt fare for slitasje og utvikling av sprekker/råte.

Det er noen steder svertesopp på fasader.

Det er stedvis slitasje nederst på kledningsbord.

Det er noen steder lokal avskaling av maling.

Det er noen steder tegn til at det kan være begynnende råte i kledning.

Konsekvens/tiltak

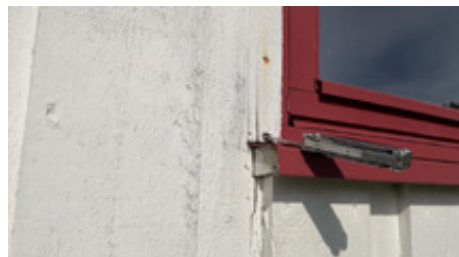
- Tiltak:

Rengjøring og vedlikehold etter behov.

Tilstandsrapport



Struktur på overflate indikerer at det kan være råte i kledningsbord.



Omramming går helt ned på vannbrett, det er oppsprekking og begynnende råte.



Eksempel på misfarging/svertesopp.



Eksempel på slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering med spalter i gesimser.
Det er svertesopp i takutstikk.
Loft er ikke inspisert da det ikke er loftsluke med stige.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår, med unntak av ett vindu som er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår nærmer seg forventet brukstid.

Vindu på ett soverom lar seg ikke lukke.

Enkelte vinduer har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vindu på soverom.

Vedlikehold av overflater.

Ut fra alder på vinduer så må det påregnes behov for utskifting av vinduer i årene som kommer, normalt kan dette utføres over tid.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

Dører

Beskrivelse

Entredør med isolerglass fra byggeår. Verandadør i stue fra 2017. Verandadør på soverom med isolerglass fra byggeår. Entredør i sokkeletasje med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår er nær forventet brukstid.

Entredør: Slitasje på overflater.

Entredør kjeller: Dørblad tetter ikke helt mot pakning.

Verandadør på soverom: Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og noe justering/tilpasning.



Slitasje på verandadør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hovedveranda er fundamentert ned på støttemurer av lettklinker og bygget i trekonstruksjoner. Luftbalkong er punktfundamentert med pilarer og bygget i trekonstruksjoner, sammenbygget med hovedveranda. Ukjent frostsikring av fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og råte på kledningsbord på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Helhetlig kontroll, utskifting av skadede kledningsbord og vedlikehold av overflater.

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskader.



Eksempel på råteskader.

1.9.2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved entre, fundamentert direkte på bakken, ingen frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

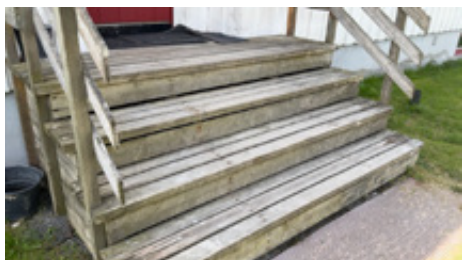
Råte på noen gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Utskifting av gulvbord med råte.



INNENDIG

1.9.3 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med gulvbelegg og teppe på gulv, tapet og plater på vegger og plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempel på avvik:

Noen steder malingsøl på listverk.

Tapet sprekker i hjørner.

Fuktmerker under vindu på soverom.

Teppe folder seg.

Fuktskjolder i himling på kjøkken. Det er opplyst at dette skyldes en lekkasje under oppføringen av bygningen og at feilen ble rettet.

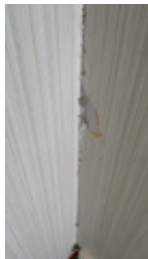
Det er garderobeskap plassert mot yttervegg, medfører fare for skjulte fuktskader som følge av kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mange overflater er modne for oppussing/utskifting.

Tilstandsrapport



Eksempel på tapet som sprekker opp.



Fuktmerker under vindu på soveom.



Svelling i himlingsplater på kjøkken.

1.9.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjoner av betong i kjeller og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.
Gulvhøyder i oppholdsrom er kontrollert i stuer i begge etasjer.
Tilstandsgraden gjelder kun for høydeavvik.

1.9.2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i stue av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsted har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er skader på flere fliser på gulv.

Slitasje og riss i pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av fliser på gulv.

Vedlikehold av pipe over tak.

Tilstandsrapport



Slitasje og riss i pipe over tak.



Sotluke i kjeller.



Eksempel på sprekker i fliser på gulv.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv delvis med betong og delvis med oppforede tregulv med teppe og gulvbelegg. Vegger med ubehandlet lettklinker og dels med utforede vegger mot terreng kledd med malte plater og tapet. Trepanel og plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært fuktskader på ett rom i kjeller, det meste av overflater mot yttervegg og gulv er revet.

Stedvis sprekker i betonggulv.

Det er noen steder tegn til fuktpåkjenninger på åpne murvegger i form av saltutslag, men ikke i stort omfang.

Tapet løsner i stue.

Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng og oppforede kjellergulv er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet vegg mot terreng. Det ble målt et fuktinnhold i veggen på ca. 22 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader, ut fra dette må det forventes at det finnes skjulte skader i utforede vegger og oppforede gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte overflater fremstår som modne for oppussing.

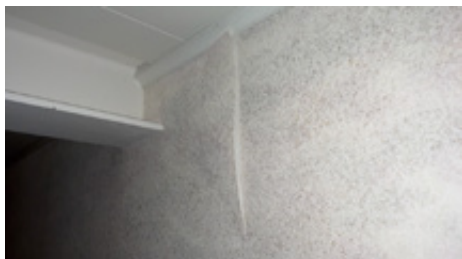
Tilstandsrapport



Konstruksjoner i ett rom er revet grunnet fuktpåkjenninger.



Eksempel på sprekker i gulv.



Eksempel på tapet som løsner.



Fuktmåling i utforet vegg mot terreng viser et fukttinnhold på ca. 22 vektprosent.

Fig 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

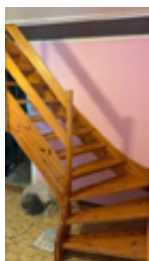


Fig 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slette finerfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad til kjellerstue er vridd.

Noen dørblad tar i karm.

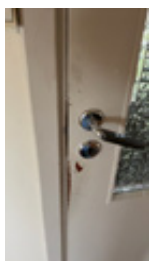
Noen dører har slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

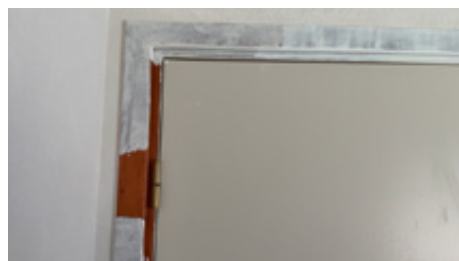
- Tiltak:

Tilstandsrapport

For utbedring av dør med vridd dørblad må dørblad skiftes ut.
Justering/tilpasning etter behov.
Vedlikehold av overflater etter behov.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på gjenstående maling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er bygget etter gjeldende teknisk forskrift før 1997.

1. ETASJE > BAD

1.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

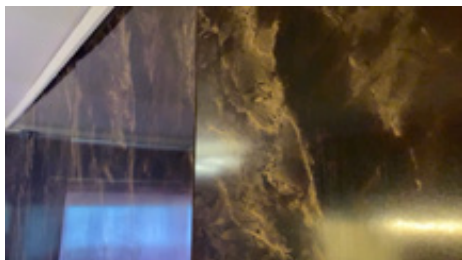
Flere plateskjøter løsner fra innfesting.

Noen plater begynner å svelle i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er ut fra alder og tilstand modent for renovering.



Plater begynner å løsne i skjøter.

1. ETASJE > BAD

1.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Svakt fall på gulv på under 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

1.01 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast. Membran i form av gulvbelegg og baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid for våtrom er passert.

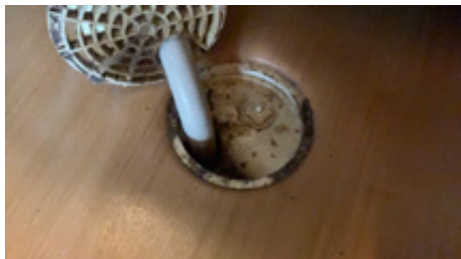
Utførelse av membran er ikke iht. dagens kvalitet og løsninger.

Gulvbelegg løsner rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet er ut fra alder og tilstand modent for renovering.



1. ETASJE > BAD

1.02 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servantinnredning og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting ifm. renovering av rommet.

1. ETASJE > BAD

1.03 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom er bygget etter gjeldende teknisk forskrift før 1997.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Helhetlige overflater ut fra hva som er synlig.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Det er svakt fall på gulv, under 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvbelegg løsner ved dør.
Mye av gulv er dekket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Gulvbelegg løsner ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring. Membran i form av gulvbelegg og baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid for våtrom er passert.

Utførelse er ikke iht. dagens løsninger med tanke på overganger og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet kan benyttes slik det er, da vaskerom har en mer skånsom bruk enn ett bad, men forventet brukstid er passert og behov for tiltak kan plutselig oppstå.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

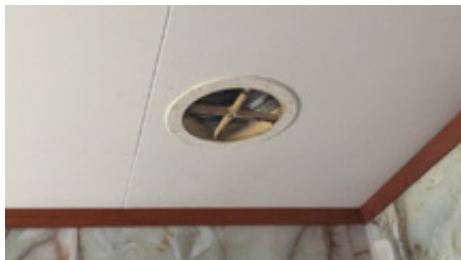
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TGIU 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

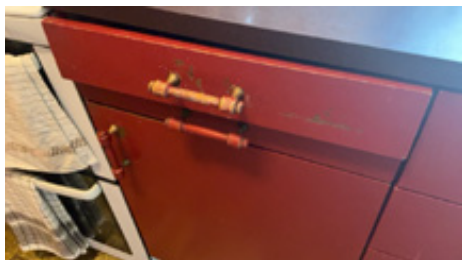
Det er slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

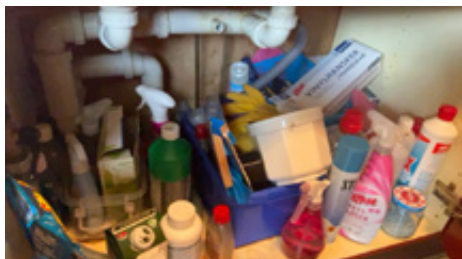
Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Under vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Fig 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår.

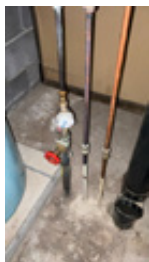
Vurdering av avvik:

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

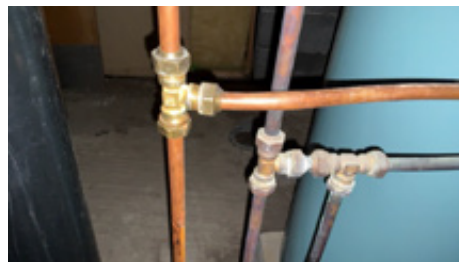
Det er stedvis korrosjon på skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vanninntak med måler og stoppekran



Stedvis korrosjon på skjøter.

Fig 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Stakepunkt i kjeller.

Fig 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ett soverom har ikke ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

1.9.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår. Fast tilkobling til strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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 hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg fra byggeår. Inntakssikringer i kjeller. Sikringsskap med automatisk hovedbryter og porselenssikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



Inntakssikring.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsperre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det har vært fuktinntrenging i del av kjeller.

Det er målt høyt fuktinnhold i utforet vegg i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales at det utføres drenerende arbeider dersom innredede rom i kjeller skal forsøkes beholdes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmur av blokker av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis riss i overflater og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av riss.



Eksempel på riss i overflater.



Eksempel på riss i overflater.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer av blokker av lettklinker, ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En mur har svak helning utover på øverste del.

Noen mindre riss/sprekker, ikke kritisk eller med behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Terrengforhold

Beskrivelse

Varierende terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Beskrivelse

Privat kloakkanlegg fra byggeår, anlegget er felles for begge boliger. Det er opplyst at anlegget har tre kammer og infiltrasjon.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget har de siste årene blitt tømt to ganger i året med forholdsvis få beboere i boligene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder og opplysning om tømning er det indikasjoner på at anleggets infiltrasjon ikke fungerer optimalt. Det forventes at behov for tiltak kan oppstå raskt.

Tiltak er søknadspliktig og i den forbindelse kan det bli gitt pålegg fra kommunen.

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Kommentar

Oppført på begynnelsen av 1900-tallet.

Standard

Normal boligstandard av eldre dato.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Tilbygget midt på 1900-tallet.

2024

Installert røykrør i pipe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takplater av metall av betydelig alder. Ukjent med undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på piper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på ett sted ikke montert nedløp.

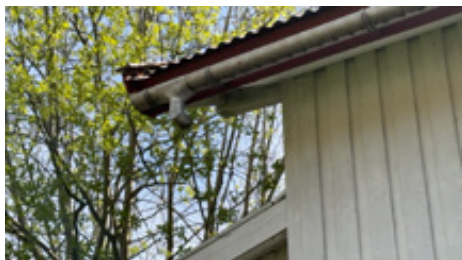
Det er ikke montert forkantbeslag, medfører økt fuktbelastning på takfot.

Konsekvens/tiltak

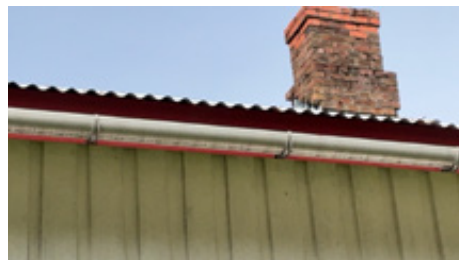
- Tiltak:

Skiftes normalt ut i sin helhet sammen med takteking.

Tilstandsrapport



På ett sted er det ikke montert nedløp.



Det er ikke montert forkantbeslag.



Slitasje på beslag

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av tømmer, ukjent med isolering. Tømmer er kledd på utsiden med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er tegn etter reparasjon nederst på vegg mellom entredører.

Det er slitasje på fasader over tilbygg.

Kledning har generelt slitasje ned mot vannbrett.

Det er råte i vannbrett flere steder mellom entredører.

Det er råte i bunnstokk mot tilbygg.

Det er råte på vannbrett, kledning og vannbrett på grunnmur på fasade mot hovedhus.

Skjulte tømmervegger i kombinasjon med kryperom er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er enkelte steder betydelige råteskader i fasader og på ett punkt registrert råte i bunnstokk i fra kjeller under kjøkken. Ut fra dette må det forventes at det skjulte skader i vegger, omfang av dette er ikke kjent og vil først kunne kartlegges ifm. reparasjonsarbeider.

Konsekvens/tiltak

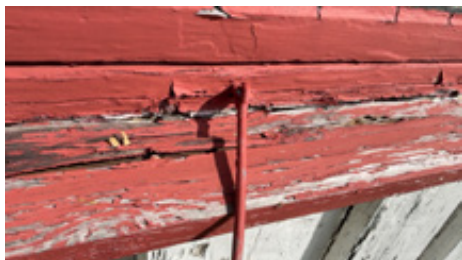
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Nærmere undersøkelser av omfang og reparasjon av råteskader.

Vedlikehold av de overflater som ikke berøres av reparasjonsarbeider.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskade på vannbrett ved vindu.



Eksempel på råteskade på fasadekledning.



Eksempel på råteskade på vannbrett grunnmur.



Råte i bunnstokk, observert fra kjeller under kjøkken.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke befart da det ikke er loftsluke med stige.
Det er slitasje på utvendige bygningsdeler og vindskier.
Slitasje og råte på isbord.

Konsekvens/tiltak

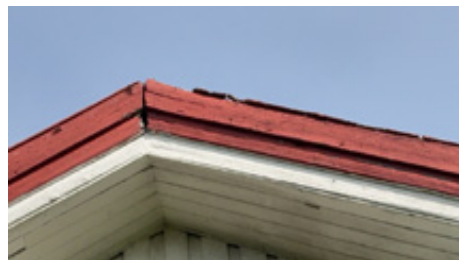
- Tiltak:

Vedlikehold/utskifting av utvendige bygningsdeler.

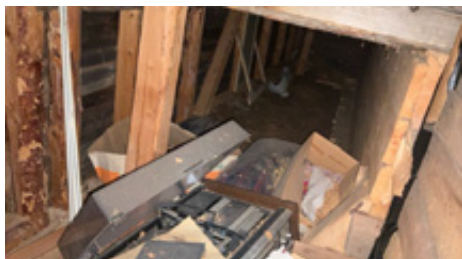
Tilstandsrapport



Slitasje på vindskier.



Råteskader på isbord.



Korer er innsisert etter tilgjengelighet.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med isolerglass, to lag enkle glass og enkle glass med varerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet brukstid og halvparten av forventet brukstid.

Det må forventes luftlekkasjer fra vinduer med enkle glass.

Flere vinduer har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med enkle glass er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.

Vedlikehold av overflater.

Ut fra alder må det forventes behov for utskifting av vinduer med isolerglass i årene som kommer.

Tilstandsrapport



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.

Dører

Beskrivelse

Entredører av tre med glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør tetter ikke helt mellom dørblad og karm.
Dør i tilbygg er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og evt. montering av pakning.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkle trapper ved dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

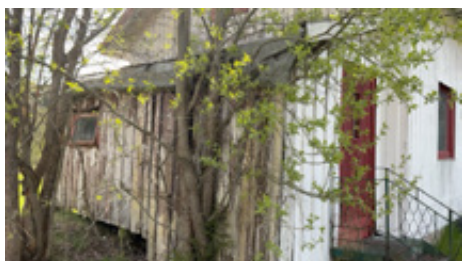
Tilbygget del har store og betydelige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilbygget del må rives. Det må samtidig forventes kostnader med istandsetting av fasade mot tilbygg. Kostnad ses i sammenheng med punktet vedrørende fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med gulvbelegg og teppe på gulv, trepanel og tapet på vegger og plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempel på avvik:

Det glipper i skjøter på beleg.

Teppefliser bøyer seg og glipper i skjøter.

Det er skade på beleg på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

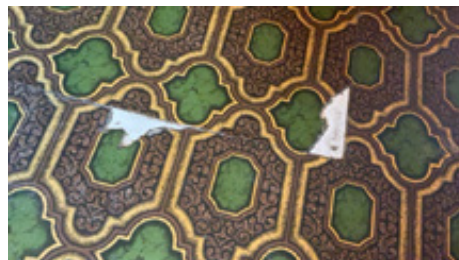
- Tiltak:

Flere overflater er modne for utskifting/oppussing.

Tilstandsrapport



Gulvbelegg løsner i skjøter.



Skade på gulvbelegg på kjøkken.



Fuktmerker rundt pipe i 2. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjoner av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Piper av tegl. Sotluker i kjeller og i stue. Vedovner av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

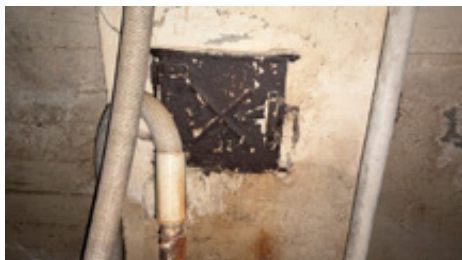
Ildsteder har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller.



Ildsted og sotluke i stue.

TD 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er en liten kjeller under kjøkken med jordgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er målt fukttinnhold i konstruksjoner i kjeller på over 20 vektprosent. Fukttinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader.

Det er observert råde på ett sted i himling.

Det er tegn til at det har vært vann på gulv.

Det er mugglukt i kjeller.

Ut fra ovenstående må det forventes at det kan finnes skjulte skader i ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det bør etableres tiltak som bedrer de klimatiske forhold slik at fukttinnholdet i konstruksjoner synker til godt under 20 vektprosent.

Nærmere kontroll og utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukttinnhold i konstruksjoner på over 20 vektprosent.



Synlig råteskade i himling.



Oversikt fra kjeller.



Oversikt fra kjeller.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

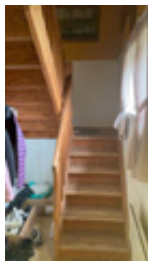
- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slette finerfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på en dør.

Det er slitasje på flere dører

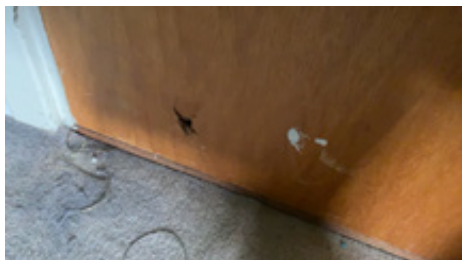
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dørblad med skade.

Vedlikehold av overflater.

Tilstandsrapport



Skade på ett dørblad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis kraftige skjevher på bygget generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er isolert sett ikke nødvendig med tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget som et vanlig rom med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling. Gulvlister av tre. Rommet er innredet med dusjkabinett og servant. Det er ikke sluk i rommet, men direkte avløpsrør fra dusj. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et våtrom og har ikke sluk.

Gulvbelegg går ikke inn under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Gulvbelegg går ikke inn under dusj



Slitasje på dusjkabinett.



Krakelering i servant.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

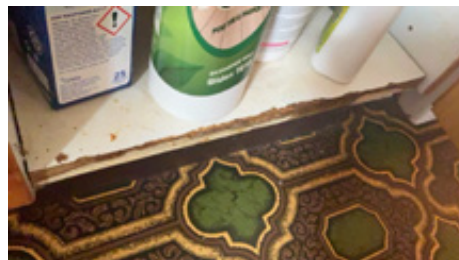
- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkventilator er av eldre dato og har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkventilator er moden for utskifting.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling. Innredning med toalett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innredninger har komponenter som har passert/er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Drypplekkasje fra skjøt i kjeller.

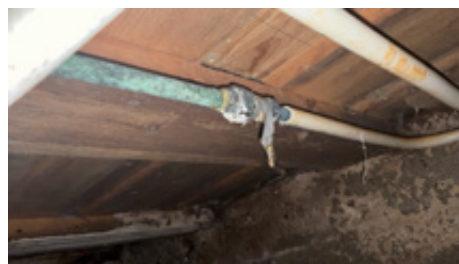
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vanninntak i kjeller.



Det drypper fra rørskjøt i kjeller.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

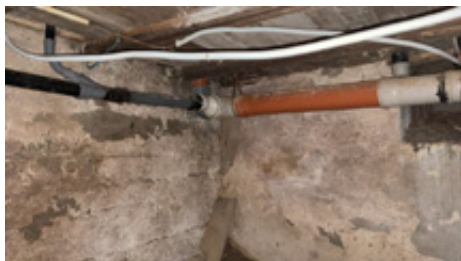
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er motfall på avløpsrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av motfall.



Det er motfall på avløpsrør i kjeller.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke tilrettelagt for ventilering utover lufting med vinduer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- TG 2 benyttes i stedet for TG3 da dette ikke er unormalt ut fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Direkte koblet til strømm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Det er hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselenssikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent løsning for drenering, kan være tilbakefylling med stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering med grunnmur av naturstein støpt inn med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i grunnmur flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muring og forsegling av sprekker.

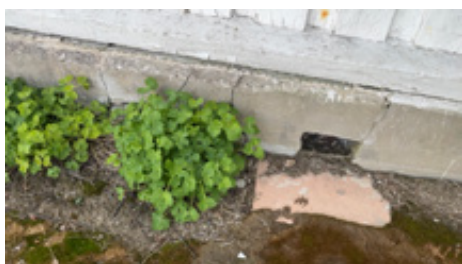
Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

1.2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er i hovedsak flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

1.3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men de er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.4 Septiktank

Beskrivelse

Privat kloakkanlegg fra 1980, anlegget er felles for begge boliger. Det er opplyst at anlegget har tre kammer og infiltrasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Anlegget har de siste årene blitt tømt to ganger i året med forholdsvis få beboere i boligene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ut fra alder og opplysning om tømning er det indikasjoner på at anleggets infiltrasjon ikke fungerer optimalt. Det forventes at behov for tiltak kan oppstå raskt.

Tiltak er søknadspliktig og i den forbindelse kan det bli gitt pålegg fra kommunen.

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 befaringsdøgnpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

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

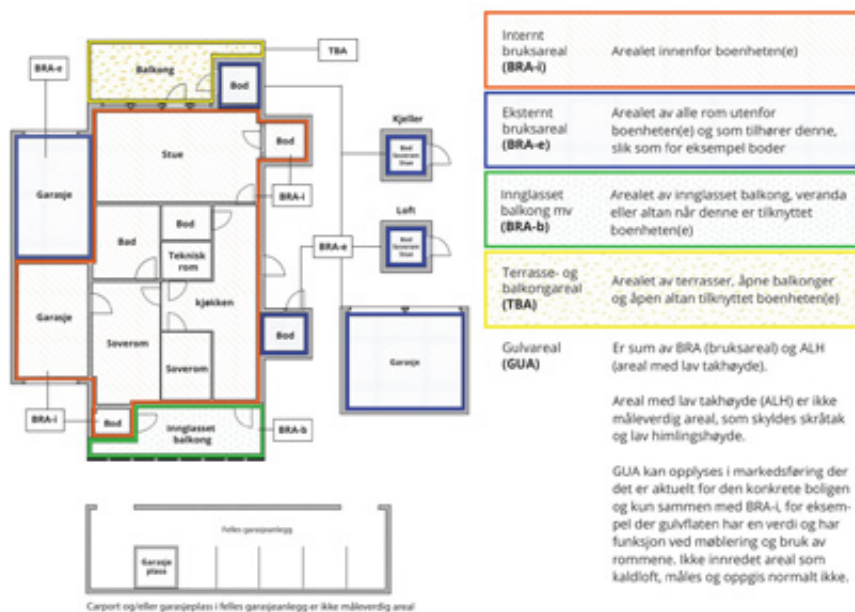
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	96			96	
1. etasje	106			106	46
SUM	202				46
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Trapperom, stue, flere kjellerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, vaskerom, entré, gang, stue, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av markise.

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje	81			81	
2. etasje	51			51	
SUM	132				
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, entré, soverom, stue		
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Strømshaget 163, 2100 SKARNES
Gnr 35 - Bnr 25
3415 SØR-ODAL

Øystein Opås Takstforretning AS
Magnus Vangeruds veg 1
2260 KIRKENÆR



Kommentar

Kjeller har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	35	25		0	125312 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strømshaget 163

Hjemmelshaver

Bråten Arne Oddvar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øst for Skarnes. Omgivelsene består av landbruksarealer og småhusbebyggelse. Til Skarnes sentrum er det ca. 7 km.

Adkomstvei

Adkomst via privat grusveg som går over flere eiendommer. Ukjent med tinglysning av vegretter.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp, felles anlegg for begge boliger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt/eiendom henvises det til landbrukstakst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WJ3177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn
Gro Anita Bråten
Selger 2: fornavn og etternavn
Anne Beit Bråten
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her
Ole Halvar Lubbe.

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
Strømshaget 165	2100	Skarnes
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	Året og måneden du overtok boligen	
☒ Ja ☐ Nei		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Side 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>mistenker at det kan være lekkasje ved den ene pipa som ikke er i bruk. Grunnet merker på pipa i andre etasje (innerste rommet)</i>
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Kondens i kjøkkenvinduet. Fuktskade på soverom i første etasje. (vindu)
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort på kjeller og mur. Ikke blitt gjort noe med.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ja, se tilstandsrapport.
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

Side 3

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ja, se tilstandsrapport.
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Mus i veggene. Maur på kjøkkenet og bad. Tiltak gjort av uteglært, dette mest mulig sprekket i huset.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrenn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Privat septiktank.
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

Side 4

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Sprekk i pipa, Pålegg fra Kier.</i> <i>Ble gjort av Svein Dahlstrøm (gullkønt fagman)</i>
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Det ble satt inn fast stålørers innsatts, sommeren 2021.</i>
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Tilstandsrapport ved salg.</i>

Selgers initialer:

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Vognskjul, låve, stabbur
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det er råte-skader i enkelte planker på låvebunn, og flere planker mangler.
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehold som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

.....

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaknr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan
Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- Finn frem dokumenter som handler om boligen din
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn
Gro Anita Bråten
Selger 2: fornavn og etternavn
Anne Beit Bråten
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her
Ole Halvar Lubbe

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
Stromshaget 163	2100	Skarnes
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	Året og måneden du overtok boligen	
☐ Ja ☒ Nei		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hvis betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Side 1

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Lekkasje ved a pipe. Ble rette opp av utbygger..
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført lekkasjen fra pipa trakk ned til kjøkken taket. Feilen ble raskt fikset, slik at det eneste som sjekkedde var at tak platen ble vakt og fikk bobler. Ikke skifte plate

Selgers initialer:

Side

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktiskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Hovedsoverom - vinduet har stått oppe i mange år og det har slått seg.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Februar 2026 ble det oppdaget fukt i et oppholdsrom i kjeller. Det har ble blitt fjernet 2 vegger og hele gulvet for tørke. Jobben har blitt gjort av ufaglært.
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

Side 3

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ja, det har blitt rivd vegger og gulv i det aktuelle rommet det ble oppdaget fukt. Jobben ble utført av ufaglært : 2026.5 Februar
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrenn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Privat septiktank.
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

Side

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det ble gitt avvik av feier pga at spreker innvendig i pipa. Det ble gjort tiltak av tgg faglært Svein Dahlstrøm
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Sprekkene ble tettet igjen og pusset sommeren 2024
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Side 5

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Verandaen ble bygget ut våren 2004
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Side

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Verandaen ble bygget ut våren 2004</i>
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Tilstandsrapport ved salg.

Selgers initialer:

Side 7

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/sekskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Vognskjul, låve, stabbur
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det er råkstadler i enkelte planker på låvebrua, og noen flere planker mangler.
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



Adresse

Strømsaget 163, 2100 SKARNES

Dato for energimerking

08.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-308685

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153327645

Gårdsnummer

35

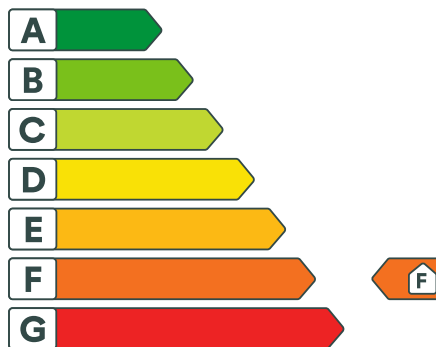
Bruksnummer

25

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

1980

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


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

338,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

411,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år

43 585 kWh



Strømshaget 163, 2100 SKARNES



Detaljering

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



Strømshaget 163, 2100 SKARNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: 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>



Adresse

Strømslaget 165, 2100 SKARNES

Dato for energimerking

08.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-308700

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153327637

Gårdsnummer

35

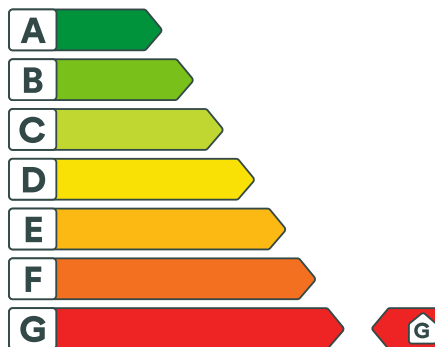
Bruksnummer

25

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

1900

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

132,0 m²

Oppvarmet bruksareal

132,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


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

538,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

663,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år

93 834 kWh



Strømshaget 165, 2100 SKARNES



Detaljering

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



Strømshaget 165, 2100 SKARNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 vaskebette; 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 6: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 sanitæranlegg

Tiltak 22: 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>

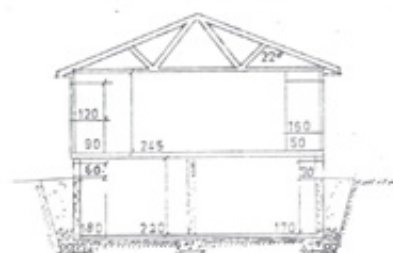
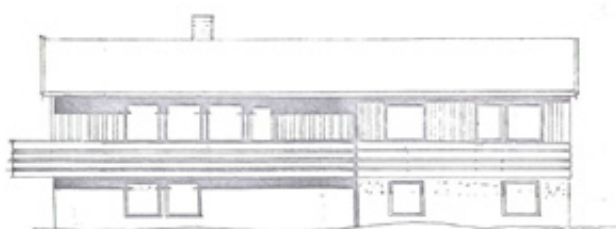


Spørsmål om energiattesten

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.

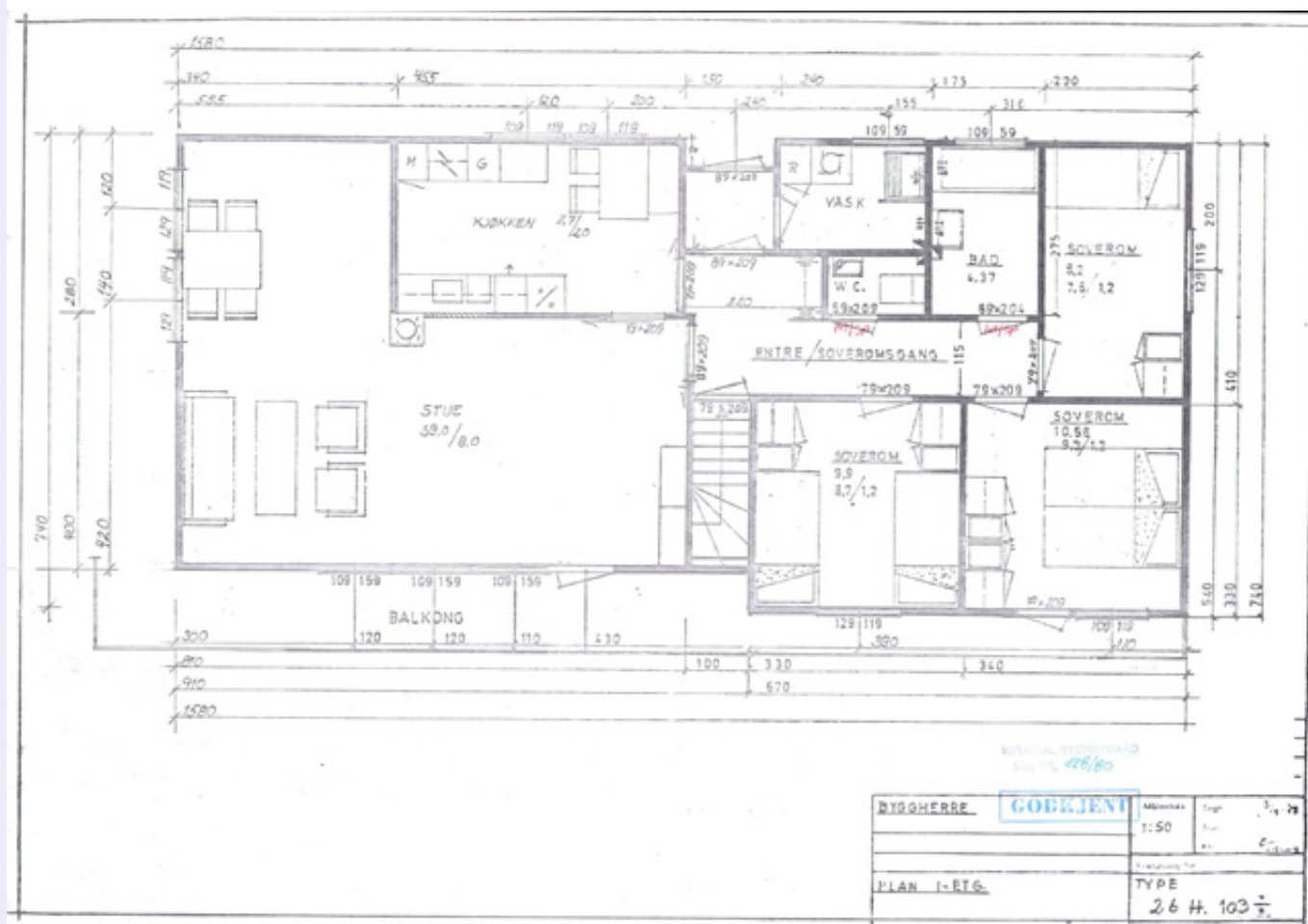
<https://www.enova.no>

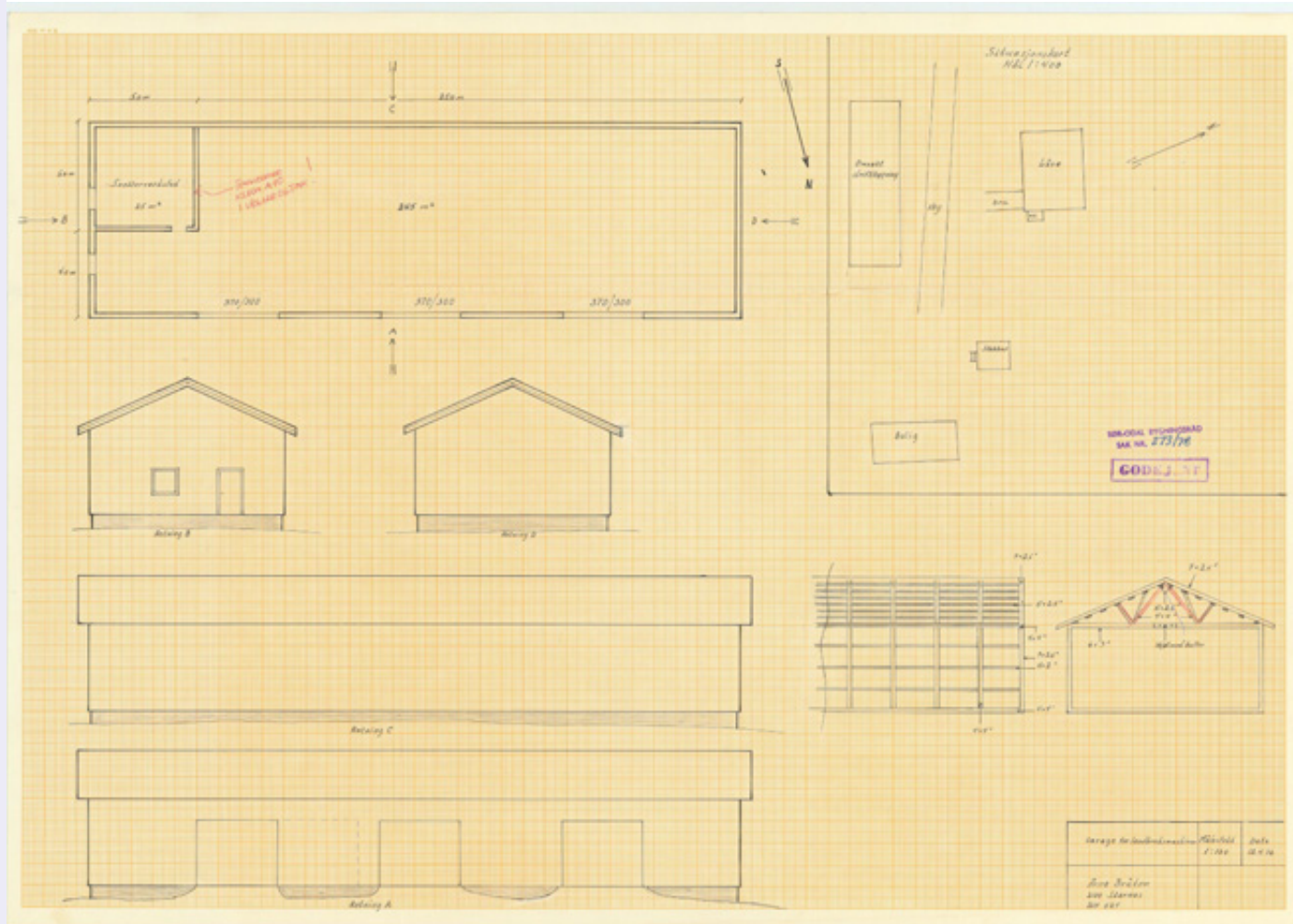


SORODAL EYGNINGSRÅD
SAK NR. 424/80

GODKJENT

BYGGHERRE	1:100	7.4.81
FASADER-SNITT	TYPE	26. H 103 ÷
MORLEN HUS A/S 263V FÅVANG		





NOTA

Nr 229

Arne Bråten
2140 SANDER

Sakbehandler

Ref. event. representasjonskoordinator

Under henvisning til rekvisisjon datert anmodes De om å betale

☐ som forskudd¹⁾

☐ som restbelep

Henvisingstekst (kontrollnr o.l.)	Gebyr Kr	Tinglysings- gebyr Kr	Andre omkostninger Kr	Sum Kr
Brukstillatelse	20,-			20,-

Å betale i alt 20,-

Beløpet innbetales til— Kommunekassereren i Sør-Odal, 2100 Skarnes
Mottakerens navn

1) Gjelder notaen en forskuddsinnbetaling, ber vi Dem vennligst iakttå følgende:

- Arbeidet settes ikke igang før denne notaen er betalt.
- En tar forbehold om regulering av gebyret (opp eller ned) etter at arbeidet er utført.
- Dersom saken er blitt uaktuell, bes melding gitt til oppmålingsmyndigheten.

Sted og dato

Skarnes, 27/12-82

Underskrift BYGNINGSSJEFEN I SØR ODAL

for K. Holmhaug
bom.

Vannlaboratoriet for Nedmark
2312 LITTESTAD

RY/bv

4.8.81

Vedr. sikteprøve for infiltrasjonsvurdering.
Vedlagt oversendes følgende prøver for sikteanalyse:

1. Arne Bråten, Skarøes
2. Terje Røud, Tjoberg

Regningen bør bli sendt undertegnet.

BYGNINGSSJEFEN I SAR-ODAL

Roar E. Yri
bom

Vedlegg

SENDES UTEN FØLGESKRIV

Til *Sör-Odal helseråd*

Saken gjelder — Referanse

Kloakkering

☐	Til orientering	☐	KAN BEHOLDES
☐	Etter avtale	☐	BES RETURNERT
☐	Til uttalelse		innen
☐	Til godkjenning	☐	BES SENDT TIL:
☐	Til underskrift		
☒	Til behandling		
☐	Under henvisning til		
☐	Tilbake med takk for lånet		
☐	Til Dem som rette vedkommende		

Sted	Dato	Underskrift
<i>Skarnes</i>	<i>den 11/2.80</i>	<i>R.E. Yri</i>
		<i>kern</i>



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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe og er gjeldende fra 1. januar 2020. Oppdatert 10.12.19

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN, DERSOM IKKE ANNET ER AVTALT ELLER FREMGÅR AV SALGSOPPGAVEN:

- | | |
|--|---|
| 01 HVITEVARER
Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. | eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger. |
| 02 Heldekkende tepper
følger med uansett festemåte. | 07 Kjøkkeninnredning
medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs- eller fastmontert kjøkkenøy. |
| 03 Varmekilder
slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terras-sevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder på visning. | 08 Markiser, persiennner
og annen type innog annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger. |
| 04 TV, radio og musikkanlegg
TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning, samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12). | 09 Avtrekksvifter
av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger. |
| 05 Baderomsinnredning/-utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger. | 10 Sentralstøvsuger
medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m. |
| 06 Garderobeskap
medfølger selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse | 11 Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights, samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper o.l. som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med. |
| | 12 Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere e.l. |

medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

- 13 Utvendige søppelkasser**
og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14 Postkasse**
medfølger.
- 15 Utendørs innretninger**
slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. bade-
stamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs-
kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert
trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/
avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger,
men robotgressklipper og ladestasjon for denne
medfølger ikke.
- 16 Fastmontert vegglander/ladestasjon til EL-bil**
medfølger uavhengig av hvor laderen er
montert.
- 17 Solcelleanlegg**
med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18 Gassbeholder**
til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19 Brannstige, branntau**
feiestige og lignende medfølger der dette er
påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

- 20 Brannslukningsapparat/-slange og røykvarsler**
medfølger der dette er påbudt. Det er eier og
brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på
enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig
avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg
av eiendom.

- 21 Samtlige nøkler**
til eiendommen som selger er i besittelse av skal
overleveres kjøper på overtakelsen, herunder
nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeport-
åpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås,
skal lås og nøkler til disse medfølge.

- 22 Garasjehyller**
bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk
medfølger såfremt de er fastmontert.

- 23 Beplantning**
Planter, busker og trær som er plantet på tomten,
eller fastmonterte kasser og lignende er en del av
eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

SpareBank 1
ØSTLANDET



Vi har utvidet vårt grønne landbrukslån!

Ta i bruk klimakalkulatoren og søk om finansiering av bærekraftige tiltak innenfor landbruket.

Les mer på: www.sb1ostlandet.no/gront-landbrukslan.

Priseksempel: Eff. rente 5,20 %, kr 2.500.000,-
o/10 år, kostnad kr 639.505,- totalt kr 3.139.505,-

Les mer her:



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.

Strømshaget 165, 2100 SKARNES

Gnr 35, bnr 25, , Gnr 19, bnr 2, , Gnr 35, bnr 38, , Gnr 35, bnr 39, , i Sør-Odal kommune.

Oppdragsnr. 6024260101 / Raymond Øverby

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.

