Velkommen til

Elsnesvegen 23
2435 Braskereidfoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Elsnesvegen 23
2435 Braskereidfoss

Innholdsrik enebolig med flere stuer og kjeller| Dels overbygget terrasse | Bad fra 2025 | Dobbelgarasje m/bod

Velkommen til Elsnesvegen 23! En innholdsrik enebolig med stor terrasse og dobbelgarasje.

Her på Braskereidfoss bor du i et veletablert boligområde med kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Boligen har en god planløsning med flere stuer, separat spisestue og en romslig kjeller med mange muligheter. Den store, dels overbygde terrassen blir et naturlig samlingspunkt, og i tillegg har eiendommen en stor dobbelgarasje med rikelig lagringsplass.

Badet i første etasje ble rehabilitert i 2025 og har gulvvarme. Stuen har vedovn, varmepumpe og nyere parkettgulv. Eiendommen har en stor, vestvendt terrasse på 31 m² og en romslig dobbelgarasje på 46 m².

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!

Morten Norstrøm Surén
Salgsleder og Eiendomsmegler
950 29 354
morten.suren@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 150 000
Omkostninger	kr	29 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	1 179 840

BRA Total/BRA-i	207/207 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1964
Etasje	2
Energimerking	Bokstav: F, farge: Oransje

Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Elsnesvegen 23, 2435 BRASKEREIDFOSS

Registerbetegnelse
Gnr 50, bnr 149, i Våler kommune.

Etasje
2

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og sentral beliggenhet på Braskereidfoss i Våler kommune. Dette er et etablert og rolig boligområde, perfekt for de som ønsker en fredelig hverdag med nærhet til både natur og praktiske servicetilbud.

De daglige innkjøpene kan enkelt gjøre hos Joker Braskereidfoss, som ligger kun en 6-minutters spasertur unna. For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærområdet, og Våler barne- og ungdomsskole ligger en kort 8-minutters kjøretur fra boligen. I tillegg er det videregående skole i både Solør og Elverum.

Området byr på gode muligheter for en aktiv fritid. Det lokale idrettslaget, Braskereidfoss IL, er et sentralt samlingspunkt i bygda og tilbyr aktiviteter som fotball, ski og trim. For den turglade gir den historiske Finnevegen unike naturopplevelser gjennom skog og mark. I tillegg ligger Vålerbanen like i nærheten, en anerkjent motorsportbane som tiltrekker seg entusiaster fra hele landet.

For pendlere er det gode forbindelser med busstopp kun 300 meter fra eiendommen. Elverum stasjon nås på under en halvtime med bil, og reisetiden til Oslo Gardermoen er på omtrent en time og 25 minutter.

Barnehage/Skole/Fritid
Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 7 km
Solør vgs. avd. Våler 4 min
Solør vgs. avd. Våler 23.9 km

Nordhagen barnehage (1-5 år) 1.9 km
Furunabben barnehage (1-5 år) 6.6 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) 18.2 km

Offentlig kommunikasjon
Det er ca. 300 meter til nærmeste bussforbindelse (linje 797)

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 207 m²
BRA totalt: 207 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 85 m² kjellerstue og tre boder

1. etasje
BRA-i: 122 m² To vindfang, kjøkken, spisestue, to stuer, bad og to 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.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Kjellerrom med målte himlingshøyder 1,90 - 2,11 m. Utvendig bod i tilknytning inngangsparti, umålbart areal grunnet lav himlingshøyde, gulvareal er målt ca 2 m2. Kjellerstue uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal.
Kjellerstue i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal).

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.12.2025.

Bygning:
Enebolig bygget i 1964, med et tilbygg mot syd i 1. etasje oppført i 1975–76. Grunnmurer ved den opprinnelige delen er utført i parallellblokk, mens tilbygget har en støpt betonggrunnmur. Det er ukjent om det er såler under grunnmurene eller frostsikring av fundamentene. Etasjeskillet mot kjelleren i den opprinnelige delen er et støpt dekke, mens etasjeskillet i tilbygget mot krypkjelleren er et trebjelkelag. Ytterveggene har utvendig stående kledning fra byggeårene (1964 og 1975) og har ingen etablert lufting bak kledningsbordene. Det er ingen opplysninger om isolering. Byggegrunnen består av breelvavsetninger med høy sandsortering. Kjelleren har ubehandlede betonggulv i de fleste rom, og veggene er dels utlektet med trepanel, ellers pussede og delvis malte murvegger. Tilbygget har en krypkjeller under seg.

Tak:
Saltakskonstruksjon med kaldtloft. Den opprinnelige takflaten er tekket med betongtakstein fra byggeåret, mens tilbygget er tekket med shingel fra ca. 2010, som er lagt over eldre shingel. Undertaket er utført med bordtak fra de respektive byggeårene (1964 og 1975).
Takkonstruksjonen består av uklassifisert skurlast med sperrer over bærende vegger i den opprinnelige delen, og prefabrikkerte taksperrer i tilbygget. Himlingene i den opprinnelige delen er isolert med sagflis uten dampsperre, mens tilbygget er isolert med mineralull tildekket med papp. Renner og nedløp er i metall og stammer fra byggeårene 1964 og 1975. Isbordene har metallbeslag.

Pipe/Ildsted:
Boligen har en innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, som også inneholder en luftekanal. Pipeløpet er helbeslått over tak. Pipevangene er pusset og malt i kjeller og 1. etasje, forblendet med tegl i stuen, og dels med fliser og malt puss på kjøkkenet. Det er en sotluke i kjelleren. En vedovn er tilknyttet i stuen i 1. etasje, og en annen vedovn er tilknyttet i kjellerstuen. Begge har brannsikring mot gulvet med metallplate. Røykrøret i 1. etasje har feieluke, mens det i kjellerstuen ikke har det.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass av blandet alder, fra 1975, 1983, 1988, 1990 og 2006. Det er ett blyglassvindu i spisestuen fra byggeåret. På kaldtloftet er det et eldre varevindu i gavlen, også fra byggeåret. Kjelleren har varevinduer fra byggeåret. Noen vinduer har luftespalter i overkarmen. Vannbrettene har metallbeslag.

Dører:
Ytterdørene til inngangspartiet og bi-inngangen (tilbygget) er laminerte med glassfelt, fra henholdsvis 1988 og 2007. Det er to terrassedører med glassfelt, fra 1975 og 2007. Kjellerdørene er hengslede, uisolerte heltre slagdører fra byggeåret, plassert både ved terrengplan og i kjellerplan. Innvendige dører er malte finerdører, mens kjelleretasjen har malte heltredører, alle fra byggeåret.

Trapper/adkomst:
Innvendig er det en tretrapp med lukkede opptrinn ned til kjelleren. Utvendig er det en overbygget betongtrapp foran inngangspartiet og en overbygget betongtrapp til kjelleren. Foran bi-inngangen til tilbygget er det en strekkmetalltrapp fra 1975. Fra terrassen går det en tretrapp ned til terrenget. Adkomst til loftet skjer via en himlingsluke med stige i stuen i 1. etasje.

Balkong/terrasse:
Det er en dels overbygget terrasseplatting på 31m² mot vest, hvorav 11m² er overbygget. Konstruksjonen er hovedsakelig fra byggeårene 1964 og 1975. Den er fundamentert på støpte pilarer og en tresøyle som ble jekket opp og forsterket i 2016. Gulvet har impregnerte terrassebord. Overbygget er tekket med shingel og har malte tresøyler. Terrassen har renne og nedløp i metall.

VVS-installasjoner:
Vannforsyning fra kommunalt nett med inntak av jernrør. Innvendige vannførende rør er i all hovedsak av kobber (Cu-rør) med åpne koblinger, hovedsakelig fra byggeåret, men fra 2025 på badet. Stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil er montert i teknisk kjellerbod.

Avløpssystemet er tilknyttet kommunalt nett. Synlige avløpsrør er hovedsakelig av soil og noe PVC, mens bunnledningene er av soil eller sementrør fra byggeåret. Avløpet er luftet over tak, og det er en stakeluke i kjelleren. Varmtvann produseres av en bereder på ca. 200 liter av ukjent alder, plassert i teknisk kjellerbod med sluk. Badet har en plastsluk av eldre dato som ble gjenbrukt etter en brannskade.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmene. Badet har naturlig avtrekk med en ventil på ytterveggen. Kjøkkenet har en avtrekksvifte som er tilknyttet en luftekanal i pipen. Kaldtloftet ventileres via utettheter i den eldre delen og ventiler i gavlen på tilbygget. Krypkjelleren har enkelte ventiler.

Tekniske detaljer:
Oppvarming av boligen skjer med strøm og vedfyring. Det er installert en luft/luft-varmepumpe av ukjent alder i stuen i 1. etasje. Badet har elektrisk gulvvarme. Det er en vedovn i stuen i 1. etasje. For brannsikkerhet er det utplassert et nytt brannslukningsapparat (desember 2025) og en ny røykvarsler er innkjøpt.

Garasje/uthus:
Enkel dobbelgarasje med vedskjul og utedo med boder, bygget i 1964. Bygget er fundamentert på Leca og konede betongpilarer med jordgulv. Ytterveggene er i tungt bindingsverk med utvendig stående kledning. Det er labankdører til vedskjul og utedo, og vippeporter til garasjene. Saltaket er tekket med bølgeblikkplater. Bygget har renner med ett nedløp og én renne med utkast.

Elektrisk anlegg: Inntak med luftstrekk. Inntakssikringer samt gammelt sikringsskap plassert på kaldtloftet. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler, plassert i kjøkkenskap. Gammelt sikringsskap på kaldtloftet fremstår å være benyttet som skjøtepunkt for videreføring av kurser til det nye sikringsskapet. Merkede kurser og kursfortegnelse. Åpent ledningsnett med jordede og ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1964 Opplyst om oppgradering av sikringsskap fra 2010.
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ukjent Samsvarserklæring fra autorisert installatør datert 20.01.2011.
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Opplyst om utskiftning av sikringsskap med nye jordfeilautomater, hovedsikring og overspenningsvern. Samsvarserklæring fra autorisert installatør datert 20.01.2011.
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei Ingen opplysninger.
Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler,

kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Ukjent Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.
Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Ja
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Det gamle sikringsskapet fremstår å være utett og i tillegg benyttet som skjøtepunkt for videreføring av kurser til det nye sikringsskapet. Det er mangelfull mekanisk beskyttelse, åpne gjennomføringer, uoversiktlige skjøter og blanding av gammel og ny kabelstandard. Anlegget bør kontrolleres og gjennomgås i sin helhet av registrert elektroinstallatør.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Kjellervinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader. Vinduer uten tettelister. Varevinduer fra byggeåret med preg av slitasje/elde. Flere vinduer med forhøyet fuktnivå og råteskader. Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kjellervinduer. Utskiftning av vinduer må påregnes grunnet alder, slitasje og generell tilstand. Kostnader for utskiftninger av samtlige kjellervinduer er medtatt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk ved terrasse målt til 0,7 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Overflatebehandlinger med betydelig slitasje, avflassinger, svertesopp og mose/algevekster. Råteskader ved tresøyle under terrasse. Terrassegulv utført med 21 mm terrassebord på senteravstand 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Terrassen kan forventes å være noe utsatt for telehiv grunnet mangelfull frostisolering av fundamenter, men uten synlige tegn på skader. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Terrasserekkverk må heves, krav 90 cm ved byggetidspunkt. Overflatebehandlinger bør fornyes, og svertesopp samt mose/algevekster fjernes for å hindre videre nedbrytning av treverket. Råteskadet tresøyle må skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skadeutvikling. Gulv ved terrasse utført med 21 mm terrassebord bør vurderes skiftet til tykkelse 28 mm. Det anbefales å overvåke terrassen for bevegelser og eventuelle skjevheter som kan oppstå som følge av telehiv. Dersom skader eller setninger blir synlige over tid, bør fundamentene forbedres med frostfri dybde eller tilleggsisoleres for å redusere risikoen for videre bevegelser. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales. Kostnadsestimat for utskiftning av råteskadet tresøyle. Kostnader for øvrige utskiftninger og utbedringer er ikke medtatt, men kan påregnes.

- Utvendig - Utvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Rekkverk og håndløpere mangler ved trapp til inngangsparti og kjellertrapp. Trapper med avskallinger, mose/algevekster og slitasje. For lavt rekkverk ved strekkmetalltrapp (krav byggeår 0,9 m). Kontroll av understøttelsen til strekkmetalltrappen lot seg ikke gjennomføre på grunn av

betydelig mengder vegetasjon. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det bør monteres rekkverk og håndløpere ved trapp til inngangsparti og kjellertrapp for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker. Avskallinger, mose- og algevekster samt slitasje på trappene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for glatte overflater. Vegetasjonen rundt metalltrappen bør fjernes, og ytterligere kontroll av understøttelsen til strekkmetalltrappen bør foretas. Rekkverkshøyden ved strekkmetalltrappen bør økes til minimum 0,9 m i henhold til krav fra byggeåret, for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere fare for fall. Kostnadsestimat for etablering av rekkverk/håndløper ved betongtrapp til kjeller, samt betongtrapp ved overbygget inngangsparti.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Åpent hull etter tidligere røykrørsinnføring i kjøkken. Manglende tetting medfører risiko for brann- og røykspredning. Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss. Flisforblendingen har sprekker, riss og ujevnheter, samt løsnede fliser fra underlaget. Det er også stedvis manglende fugemasse i flisfugene. Marginalt for kort brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør (< 30 cm). Vedovnen i kjellerstuen er plassert på treklosser, bør være av ubrennbart materiale. Løs og bulkete metallplate under vedovn i kjellerstue. Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Større avstand til brennbart materiale må lages. Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Åpne hull etter tidligere røykinnføringer i kjøkken må tettes forskriftsmessig for å hindre spredning av røyk og brann. Flisforblending med sprekker, riss, ujevnheter og løsnede fliser samt manglende fugemasse bør utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utforet og at gulv dels er utført med diffusjonsbegrensende overflater. Utførelsen vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng utsatt for fuktskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger og gulvkonstruksjoner. Drenering på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, slik at konsekvenser ved feil på drenasjen blir råte - og muggskader på organiske materialer i skjulte konstruksjoner. Ukjent vedr evt pussbehandling bak påforede kjellervegger. Det ble målt fuktkvote med 20 vektprosent fukt i trevirke. I treverk med fuktkvote over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Forhøyet fuktnivå i innenforliggende konstruksjoner indikerer sviktende eller manglende drenering samt mulige fuktskader i konstruksjonen som helhet. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alt av organiske materialer må fjernes. Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrenging i kjeller, herunder vurdering av drenering, fjerning av organiske materialer mot yttervegg og etablering av bedre ventilasjon. Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktskader og tilstanden bak utforede vegger og under gulv. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte- og muggskader i skjulte konstruksjoner, samt forringelse av inneklima og bygningsdeler over tid. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Kostnadsestimat kun for ytterligere kontroll av fagmann. Kostnader for evt riving av

organisk materiale er ikke medtatt.

- Innvendig - Innvendige trapper | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Manglende rekkverk ved en trappeside i trappeløp. Lav rekkverkshøyde ved ensidig rekkverk uten spiler (krav 0,9 m). Noe lavt ved ganglinje trapp (krav min 2,0 m). Trappevanger mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det må monteres rekkverk i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker. Rekkverkshøyde ved ensidig rekkverk bør økes til minimum 0,9 m, og fri høyde ved ganglinje bør være minst 2,0 m for å oppfylle gjeldende krav og sikre trygg ferdsel i trappen. Spiler må monteres ved ensidig rekkverk. Manglende eller lave rekkverk og håndløpere, samt lav frihøyde, medfører økt fare for fall og personskade. Vanger bør sikres mot fuktopptrekk. Kostnadsestimat for etablering og utbedringer av rekkverk.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg | Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Det gamle sikringsskapet fremstår å være utett og i tillegg benyttet som skjøtepunkt for videreføring av kurser til det nye sikringsskapet. Det er mangelfull mekanisk beskyttelse, åpne gjennomføringer, uoversiktlige skjøter og blanding av gammel og ny kabelstandard. Anlegget bør kontrolleres og gjennomgås i sin helhet av registrert elektroinstallatør. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El- anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekksvifte tilknyttet luftepipen er defekt. Ventilatoren må skiftes. Ventilator med ventilatorhette og avkast til friluft anbefales. Kostnadsestimat for montering av ventilator over komfyrplass, ventilator med avkast til friluft.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Vindskier og isbord med betydelig vedlikeholdsbehov. Takflater med betydelig omfang av mose-/algevekst samt preg av slitasje og elde. Det er usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten i overgangen mellom betongtakstein og shingel ved møtet mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 30 år Tekkingens alder fremstår å være fra de respektive byggeårene og anses å ha oversteget forventet levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med betongtakstein eller tegl ca 50 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år. 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. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Vindskier og isbord bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forfall og redusere risiko for råteskader. Mose- og algevekst på takflatene bør fjernes, og taket bør rengjøres for å forhindre fuktskader og redusert levetid på tekkingen. Det anbefales å undersøke overgangen mellom betongtakstein og shingel nærmere for å sikre

tilfredsstillende tetthet, da usikkerhet her kan medføre lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Undertak og taktekking bør skiftes i sin helhet, da den generelle tilstanden er betydelig svekket og forventet brukstid er overskredet. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningen. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt, men må påregnes.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Renner og nedløp har ujevnheter, deformasjoner, frostspreng, avflassing og generelt betydelig preg av slitasje og elde. Takflater uten snøfangere. Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet forventet levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. 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. Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting eller omfattende vedlikehold, da de har overskredet forventet levetid og viser tydelige tegn på slitasje og skade. Snøfangere anbefales montert på alle taksider. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for snø- og isras, noe som kan medføre fare for skade på personer og eiendom. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, fuktskader og ytterligere forringelse av bygningsdelene. Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder og generell tilstand er det påregnelig med utskiftning av renner og nedløp samt beslag i nær fremtid. Kostnader for utskiftninger av renner/nedløp er ikke medtatt, men må påregnes.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord. Overflater med betydelig omfang av svertesopp. Kledningsbordene har avflassinger, oppsprekkinger og generelt med preg av slitasje/elde. På gavlvegg mot syd (tilbygg) er det påvist spredte råteskader i nedkant av kledningsbordene. Lokale råteskader kan forventes på øvrige deler av kledningsbordene, selv om dette ikke ble påvist ved stikktakinger. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningsbordene for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og råte. Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut, og overflater med svertesopp bør rengjøres og behandles. Kledningen bør overflatebehandles i henhold til anbefalte intervaller for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, ytterligere råteutvikling og redusert levetid for fasaden. På generelt grunnlag bør konstruksjoner vurderes utvendig etterisolert i forhold til dagens isolasjonskrav til boliger, i tillegg bør utskiftning av kledningen i sin helhet vurderes. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Uten gangbaner for inspeksjon av kaldtloftet for tilbygget. Utlagte trebord og sponplater som gangbane er ikke tilstrekkelig festet. Kaldtloftet ved den opprinnelige delen fremstår å være uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Taksperrer og undertak har lokale fuktskjolder i området ved pipen. Årsaken fremstår å være kondensrelatert eller resultat av tidligere utettheter ved pipegjennomføringen. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne. Ujevn sagflistykkelse. Konstruksjonsløsning utsatt for varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Museekskrementer observert ved loftsluke og pipe. Enkelte vepsebol. Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør etableres sikre og tilstrekkelig festede gangbaner for inspeksjon av kaldloftet i tilbygget, for å sikre trygg adkomst og redusere risiko for skader ved inspeksjon. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk.

Lokale fuktskjolder ved taksperrer og undertak rundt pipen bør undersøkes nærmere og utbedres, for å hindre videre fuktskader og mulig råteutvikling. Sagflisisolering med lav og ujevn tykkelse bør vurderes oppgradert til isolasjon med bedre isolasjonsevne, for å redusere varmetap og risiko for varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Museekskrementer og vepsebol bør fjernes, og tiltak mot skadedyr bør vurderes, da tilstedeværelse av skadedyr kan medføre helserisiko og skade på konstruksjonen. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

- Utvendig - Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Enkelte vinduer med fuktmerker etter kondens. Det er påvist at stuevinduet i tilbygget er punktert. Flere vinduer har også økt risiko for punktering på grunn av alder. Vinduer med noe justeringsbehov. Eldre vinduer med isolerglass må forventes utført med farlige stoffer slik som PCB/klorparafiner/ftalat-holdig materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer må justeres. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Utskiftning av punktert vindusglass bør skiftes. Vinduer med noe justeringsbehov. PCB benyttet som forseglingslim av isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975. Importerte vinduer kan inneholde PCB helt frem til 1980. Ved mistanke om innhold av PCB, må vinduer leveres til kommunalt mottak for farlig avfall. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes grunnet elde. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

- Utvendig - Dører | Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Enkelte dører med fuktmerker etter kondens. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Dører med noe overflateslitasje, samt at terrassedør fra 1975 har preg av slitasje/elde. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering dører anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Dører med behov for noe utvendig vedlikehold. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Utskiftninger av eldre terrassedør må påregnes grunnet elde/slitasje. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes. Se kommentarer under vinduer ved PCB.

- Utvendig - Kjellerdører | Eldre tredører som fremstår som uisolerte. Dette medfører kald trekk og varmetap/kuldebroer, noe som kan gi økt risiko for kondens i tilstøtende konstruksjoner og dermed fare for fuktskader over tid. I tillegg har dørene preg av slitasje. Det bør vurderes å etterisolere eller skifte ut de eldre tredørene for å redusere varmetap, kald trekk og risiko for kondens og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting eller utbedring vil også redusere faren for ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeavviksmålinger i begge stuer, spisestue, kjøkken, begge vindfang og begge soverom med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 20 mm i opprinnelige stue og 20 mm i vindfang/tilbygg. I tillegg registrerte avvik opp mot 15 mm i begge soverom. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller

rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Det må vurderes om utbedringer er regningssvarende.

- Innvendig - Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området. Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

- Innvendig - Krypkjeller | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Kryperom generelt med mangelfull ventilering, åpninger mangler sikring mot inntrenging av skadedyr. Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Bedre ventilering må etableres. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Tilkomst til lukket kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av krypkjellere anbefales. Det må forutsettes fuktmiljø ved krypkjellere tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes. Kostnadsestimat for etablering av tilkomst, samt ytterligere undersøkelser med bistand fra fagmann er medtatt. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m2 krypkjeller. Plast mot grunnen kan vurderes som supplement til forbedret ventilering av kryperommet, utlegging av plast kan redusere avdamping fra grunnen og fuktbelastningen i kryperommet.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører med justeringsbehov. Dører med preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Utskiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Stoppekran bør merkes. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Kloakklufterøret mangler innkassing og løsningen fremstår å være uferdig. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Kloakklufterøret bør kasses inn og ferdigstilles, for å sikre en forskriftsmessig og estetisk løsning samt redusere risiko for lukt- og fuktproblemer. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner | Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år. Ingen opplysninger om evt service. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Tidspunktet for utskiftning nærmer seg, basert på levetidsbetraktninger. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Byggegrop fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med manglende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør etableres et fungerende dreneringssystem og utvendig fuktsikring ved grunnmurer for å redusere risikoen for ytterligere fuktproblemer i kjeller. Konsekvensen av manglende drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, muggvekst, avskalling av puss og forringelse av konstruksjonen over tid. Begrenset besiktigelse gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng. Kostnadsestimat kun for vurdering av fagmann. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Kjellergulv med noe omfang av oppsprekkinger. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges. Lokal utbedring må utføres. Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Oppsprekkinger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres. Jevnlig kontroll av grunnmurer

anbefales.

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

- 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. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 61 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold | Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til riksvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen. Det må i tillegg forventes støy fra jernbane og industriområdet i nærheten av eiendommen. Ukjent om det er utført bygningsmessige tiltak for støyreduksjon. Ukjent om det er foretatt støymålinger. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredning fra byggeåret med normal bruksslitasje. Umoderne løsninger. Kjøkken uten lekkasjevakt, ikke krav ved byggetidspunktet. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Det bør påregnes utskiftning av kjøkkeninnredningen grunnet alder, bruksslitasje og manglende bruksfunksjoner i henhold til dagens standard. Manglende lekkasjevakt og komfyrvakt medfører økt risiko for vannskader og brann, og det anbefales å vurdere installasjon av slike sikkerhetstiltak. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert da det avhenger av løsningsvalg.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsone utsatt for fuktskader, ingen påviste skader ved befaringen. Kloakklufterøret mangler innkassing og løsningen fremstår å være uferdig, avviket er også nevnt under punktet for avløpsrør. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vinduet i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut med materialer som tåler fukt, for å unngå fremtidige fuktskader. Kloakklufterøret bør kasses inn og ferdigstilles, for å sikre en forskriftsmessig og estetisk løsning samt redusere risiko for lukt- og fuktproblemer.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Gjenbrukt plastsluk i gulv fremstår å være av eldre dato. Skruer i plastsluk med rustdannelser. Vindu i våtsone utsatt for fuktskader, ingen påviste skader ved befaringen. Normal forventet levetid på støpejernsrør/sluk er ca 40 år. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Dokumentasjon for tettesjiktet og utførelsen bør fremlegges. Skruer i plastsluk bør skiftes ut til syrefaste skruer. Rehabilitert våtrom uten tegn til skader eller vesentlige feil. Installering av dusjkabinett eller annen fuktbeskyttelse mot vindu i våtsone anbefales. Ingen tiltak anses som prekære. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rom med kun naturlig ventilasjon. Tilluft via åpen dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørblad anbefales.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tomteforhold - Oljetank | Eier med kjennskap til eiendommen opplyser at det ikke finnes kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Evt oljetank må fjernes eller saneres når den ikke lenger er i bruk. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Dokumentasjon vedr sanering må fremlegges.

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

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

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

Parkering
Eiendommen disponerer en dobbelgarasje. I tillegg er det gruset innkjøring med oppstillingsplass for flere kjøretøy på eiendommen.

Standard
Dette er en enebolig over to plan med en tradisjonell og funksjonell planløsning. Hovedetasjen byr på en klassisk rominndeling med adskilte sosiale soner, og har nylig blitt oppgradert med blant annet nytt baderom og nye gulv i stue og kjøkken. Et tilbygg fra 1975 utvider arealet med en ekstra stue og et soverom. Fra stuen er det utgang til en romslig og dels overbygget terrasse. Kjelleretasjen inneholder en kjellerstue med vedovn samt flere boder som gir rikelig med lagringsplass.

Entré:
Boligen har to inngangspartier, ett i den opprinnelige delen og ett i tilbygget, som leder inn i boligens hovedetasje.

Stue og spisestue:
Boligen har to stuer og en separat spisestue. Spisestuen har et unikt blyglassvindu som gir rommet særpreg. Hovedstuen, som er en del av tilbygget fra 1975, har nytt parkettgulv lagt i 2025. Rommet er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe og en vedovn som gir ekstra varme. Fra denne stuen er det direkte utgang til terrassen.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en dels overbygget, vestvendt terrasse. Det totale terrassearealet er på 34 m², hvorav 11 m² er overbygget.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra byggeåret 1964 med malte fronter og benkeplate i respatex. Rommet har opplegg for oppvaskmaskin og avtrekksvifte tilknyttet luftepipe. Gulvet ble fornyet med laminat i 2025. Kjøkkenet har en praktisk, separat løsning fra stue og spisestue.

Bad:
Baderommet i første etasje ble rehabilitert i 2025. Rommet har vinylbelegg på gulv og vegger, samt elektrisk gulvvarme. Innredningen består av en servantseksjon, gulvmontert toalett og et dusjhjørne med forheng.

Soverom:
Hovedetasjen har to soverom, hvorav ett er plassert i tilbygget fra 1975.

Kjeller:
I kjelleren er det en kjellerstue med vedovn, i tillegg til trapperom/gang og tre boder. Kjellerstuen har ikke dagslysareal som tilfredsstiller krav til rom for varig opphold. Kjelleren har intern trappeforbindelse og egen utgang.

Overflater:
Gulv: Overflater med laminat, vinylbelegg, behandlede tregulv og parkett.
Vegger: Malte plater, malt trepanel og malt strietapet.
Himling: Malt panel, malte plater og himlingsplater.

Lagring:
Eiendommen har gode lagringsmuligheter. I tilknytning til inngangspartiet er det en utvendig bod på ca. 2 m². Kjelleren inneholder tre boder. I tillegg er det en frittstående bygning på 46 m² som rommer dobbelgarasje, vedskjul og utedo.

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

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Boligen består av følgende rom:

Kjelleretasje: kjellerstue og tre boder

1. etasje: To vindfang, kjøkken, spisestue, to stuer, bad og to soverom.

I tillegg er det oppført dobbel garasje, vedskjul og utedo på 46 m². Garasjen er medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

De oppgitte rom ovenfor er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca. 1964, 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 heller ingen tegninger fra byggeår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll

av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

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

Vi gjør oppmerksom på at en kunstig intelligens-tjeneste er benyttet til å lage utkast til enkelte tekster og/eller til oppsummerende innhold av større rapporter. Innholdet er kontroll- og kvalitetssjekket og bearbeidet av ansvarlig megler.

Byggeår
1964

Moderniseringer og påkostninger
Boligen er oppført i 1964. Følgende modernisering er gjennomført i senere tid :
1975–1976: Tilbygg mot syd i 1. etasje, med etablering av vindfang, soverom og stue.
2025: Baderom rehabilitert etter brannskade. Arbeidet skal være utført av Recover AS i forbindelse med forsikringssak. Dokumentasjon for utførelsen er ikke fremlagt.
2025: Modernisering etter forsikringssak med nytt laminatgulv på kjøkken og ny parkett i stue.

Bebyggelse
Eiendommen disponerer dobbel garasje, vedskjul og utedo på 46 m².

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1195.9 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på ca. 1 195,9 m². Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomten er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning og gruset adkomstvei.

Økonomi
Pris

Prisantydning	Kr 1 150 000,-
Omkostninger	Kr 29 840,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 1 179 840,-

Kjøpsomkostninger

Kr	28 750	Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr	545	Tinglysing av hjemmelsdokument
Kr	545	Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr	29 840	Totalkostnad

Valgfrie tillegg:

Kr	17.900	Boligkjøperforsikring (valgfritt)

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 24 039 pr 2024
Oppgitte beløp er opplyst av kommunen, og baserer seg på fjorårets fakturerte beløp. Dette

inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Eiendomsskatt
Kr 2 548 pr 2024
Skattetaksten danner grunnlaget for beregningen av den kommunale eiendomsskatten.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 398 441 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 593 765 for år 2024
Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca. 1964, 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 heller ingen tegninger fra byggeår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Deler av kjelleren er innredet og bruksendret fra boder til rom for varig opphold (kjellerstue og innredet rom). Kjellerstuen tilfredsstiller ikke krav til dagslys for rom til varig opphold.

Boligen ble tilbygd mot syd i 1. etasje i 1975, med etablering av vindfang, soverom og stue. Det foreligger ifølge kommunen verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget.

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

Reguleringsplan
Planer som gjelder for området:
- Delplan Braskereidfoss, Ikrafttredelse 28.01.2008
- Reguleringsplaner for Braskereidfoss sentrum, Ikrafttredelse 21.01.1978
- Reguleringsplaner under arbeid, Områderegulering for Braskereidfoss sentrum

Eiendommen ligger i et område regulert til boligområde, friområde, gang/ sykkelvei, kjørevei, felles lekeareal, parkbelte i industriområde. 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.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål.

Ta kontakt med kommunen for mer detaljert informasjon.

Radonmåling
Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig

for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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

1963/254-2/14 25.01.1963 BESTEMMELSE OM GJERDE
Heftelsen er en del av skjøtet fra 1963, hvor det fremgår at bygging og vedlikehold av vei og gjerde ikke er selgerens ansvar. Dette innebærer at ansvaret for dette påfaller eieren av eiendommen.

1967/2385-2/14 05.10.1967 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver:BRASKEREIDFOSS VANN OG KLOAKK AL
Heftelsen gir Braskereidfoss Vann og Kloakk A/L rett til å legge, vedlikeholde og reparere vann- og kloakkledninger over eiendommen. Dette kan medføre begrensninger for utnyttelsen av deler av tomten og gir rettighetshaver tilgang for nødvendig arbeid.

1969/549-1/14 03.03.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Heftelsen gir Televerket (nå Telenor) rett til å plassere og vedlikeholde linjer, stolper og kabler på eiendommen. Dette inkluderer rett til å rydde trær og greiner inntil 1 meter på hver side av linjen. Dette kan medføre restriksjoner på beplantning og bruk av deler av tomten.

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

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

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

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

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er installert en luft/luft-varmepumpe i stuen i 1. etasje, elektrisk gulvvarme på badet i 1. etasje, samt eldre panelovner. I tillegg er det en vedovn i stuen i 1. etasje og en i kjellerstuen.

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

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

Energimerking
Energifarge Oransje og bokstav F.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd oransje F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie
Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Eiendommen kan fritt leies ut etter eiers eget ønske.

Kjøper oppfordres til selv å undersøke hvorvidt eventuell utleie av eiendommen utløser skatteplikt.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Knut Roger Furuseth
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 08.12.2025

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har kunnskap om boligen.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Brann. Badet er reparert i 2025 av fagfolk via Recover.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Via Recover
Beskrivelse av arbeidet: Totalreparert

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

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.
Viser av takstmann
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny papp på tilbygg. Noe usikker på årstall, ca. 15 år siden

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Punktert vindu i tilbygg
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Terrassen ble jekket opp ved stolpen nær trappen, da den begynte å sige
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Ble jekket opp og lagt under klosser, ca 2016

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Kjøkkenvifte fungerer ikke
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Arneberg Elektro??
Beskrivelse av arbeidet: Ny eltavle

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
Mottok brev fra Våler Kommune vedr. mulig reguleringsplan av Elsnesvegen, ca. 10 år siden. Skulle omreguleres til næringsareal, men har ikke hørt noe mer om det.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Tilbygg i 1975/76
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Ble bygget for at bestemor skulle bo der, vet at det ble søkt om og da regner jeg med at det er godkjent

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

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier
Kristoffer Lund

Ole Marius Lund

Asle Lund

Tove Helene Lund Christiansen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

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

Fra 01.07.25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

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

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

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

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Som en følge av dette vil megler ikke tinglyse sikringspant forut for hjemmelsovergangen til kjøper. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse, fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer

Hvitvaskingsregler
I henhold til hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak. Kundetiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art. 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 fra norske banker.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. 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.

Diverse

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Megler gjør derfor oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller at de ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i salgsoppgaven. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

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

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Overtakelse

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

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

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

Provisjon* (forutsatt salgssum 1 250 000,-), kr 50 000,-
Tilrettelegging, kr 24 900,-
Foto- og markedspakke - Bolig, kr 22 500,-
Visning / Overtagelse med megler tilstede pr. stk., kr 3 500,-
Oppgjørshonorar**, kr 7 900,-
Registersøk/screening, kr 1 950,-
Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, kr 545,-

Totalt, kr 111 295,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 25.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon* og oppgjørshonorar**.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Elisabeth Gjerdingen, EFKT
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

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

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

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

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

Megler

Oppdragsanvarlig
Morten Norstrøm Surén
Salgsleder og Eiendomsmegler
morten.suren@em1ostlandet.no
Tlf: 950 29 354

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

Velkommen til Elsnesvegen 23!

Boligen har to separate inngangspartier som leder inn i hovedetasjen.

Separat spisestue med god plass til langbord og sosiale sammenkomster.

Et unikt blyglassvindu fra byggeåret gir rommet et særpreget uttrykk.

Hovedstuen i tilbygget fra 1975 har nytt parkettgulv, lagt i 2025.

En vedovn og en luft-til-luft-varmepumpe sørger for effektiv og behagelig oppvarming.

Store vindusflater gir godt med lys og utsyn mot hagen.

Fra stuen er det direkte utgang til den dels overbygde terrassen.

Boligen har flere stuer, som gir fleksible møbleringsmuligheter.

Denne stuen ligger i tilknytning til det ene inngangspartiet i tilbygget.

Kjøkkenet har en praktisk, separat løsning med innredning fra byggeåret.

Rommet har opplegg for oppvaskmaskin og avtrekksvifte tilknyttet luftepipe.

Gulvet ble fornyet med laminat i 2025, og det er plass til en liten spiseplass.

Hovedetasjen har to soverom. Dette har behandlet tregulv og malte panelvegger.

Det andre soverommet er plassert i tilbygget fra 1975.

Baderommet ble rehabilitert i 2025 og har elektrisk gulvvarme for økt komfort.

Innredet rom med vedovn for ekstra varme. Rommet er ikke omsøkt og godkjent til varig opphold

Den store terrassen strekker seg langs boligens vestside og har gode solforhold.

En overbygget del på 11 m² gir ly for været og mulighet for utendørs hygge.

Frittstående dobbelgarasje på 46 m² med tilhørende vedskjul og bodplass.

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt hos Joker, kun 6 minutters gange unna.

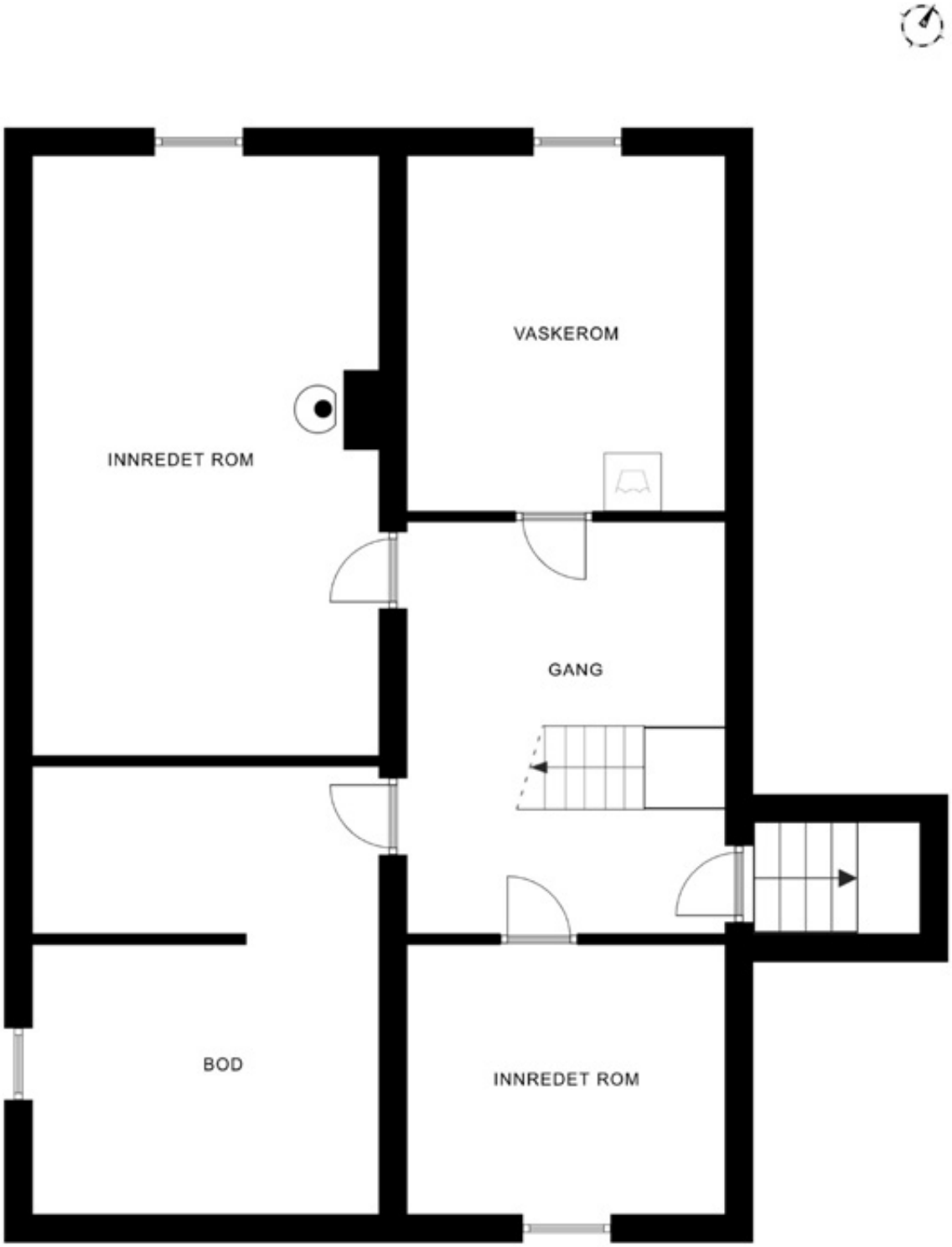
Tomten er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning og gruset adkomstvei.

Plantegning

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

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

Plantegning



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

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

Plantegning

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng,lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

ELSNESVEGEN 23

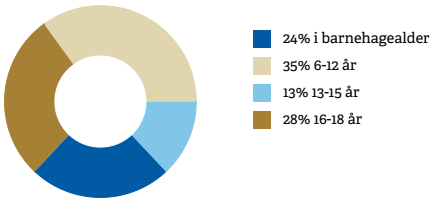
OFFENTLIG TRANSPORT

Braskereidfoss fv. 491 Linje 797	**3 min** 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	**24 min** 26.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 25 min**

SKOLER

Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 322 elever, 20 klasser	**8 min** 7 km
Solør vgs. avd. Våler	**4 min**
Elverum videregående skole 800 elever	**23 min** 23.9 km

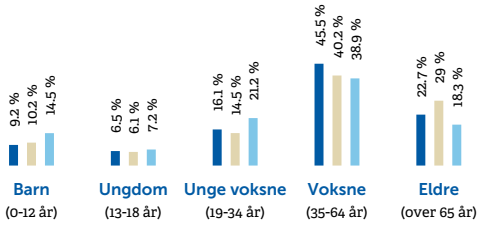
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Braskereidfos...	696	373
Kommune: Våler	3 597	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

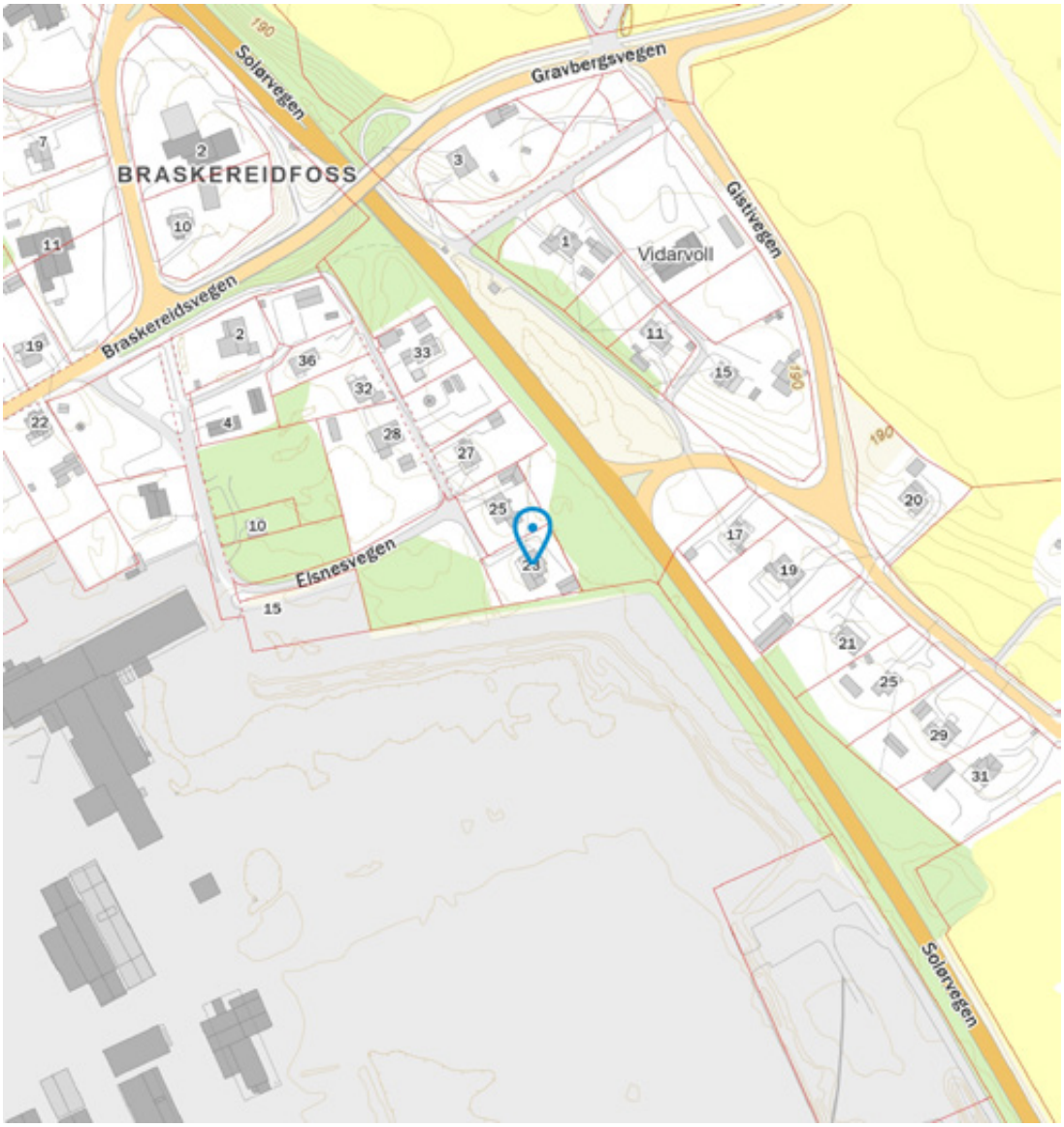
Nordhagen barnehage (1-5 år) 36 barn	**20 min** 1.9 km
Furunabben barnehage (1-5 år) 68 barn	**7 min** 6.6 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	**17 min** 18.2 km

DAGLIGVARE

Joker Braskereidfoss Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.6 km
Kiwi Våler PostNord	**7 min** 6.8 km

SPORT

Braskereidfoss idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	**18 min** 1.7 km
Nordhagen skole Aktivitetshall, ballspill	**19 min** 1.8 km
Solør Treningssenter	**9 min**
Puls Flisa	**18 min**



(Stpelm. kr. 15.-)

Dagbok nr. 254/1963. 25/1.
Solør sorenskriverembete A.55.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Olaf Berntzen
Braskereidfoss født 29-9-1892 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Harvey Lund
Braskereidfoss født 27-11-1930 (Datum og årstall)
min/vår eiendom Lundahl.
g.nr. 50 br.nr. 149 av skyld mk. 0,01 i Våler herred[1])
matr.nr. i [1])
for en kjøpesum stor kr. kr. 1500.-
som er avgjort på omforenet måte.

Bygging av vei og gjerde, samt vedlikehold av disse er selgeren uvedkommende.

Nr. 41 a. Enerens Sem & Sørensen i Oslo 10-58.

Braskereidfoss den 23-1-1963

Olaf Berntzen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Arne Berntzen Thor Skellum

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erverksvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Braskereidfoss den 23-1-1963

Anna Berntzen

Til vitterlighet:

1. Arne Berntzen.

2. Thor Skellum.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

(Skpl. kr. 10.-)

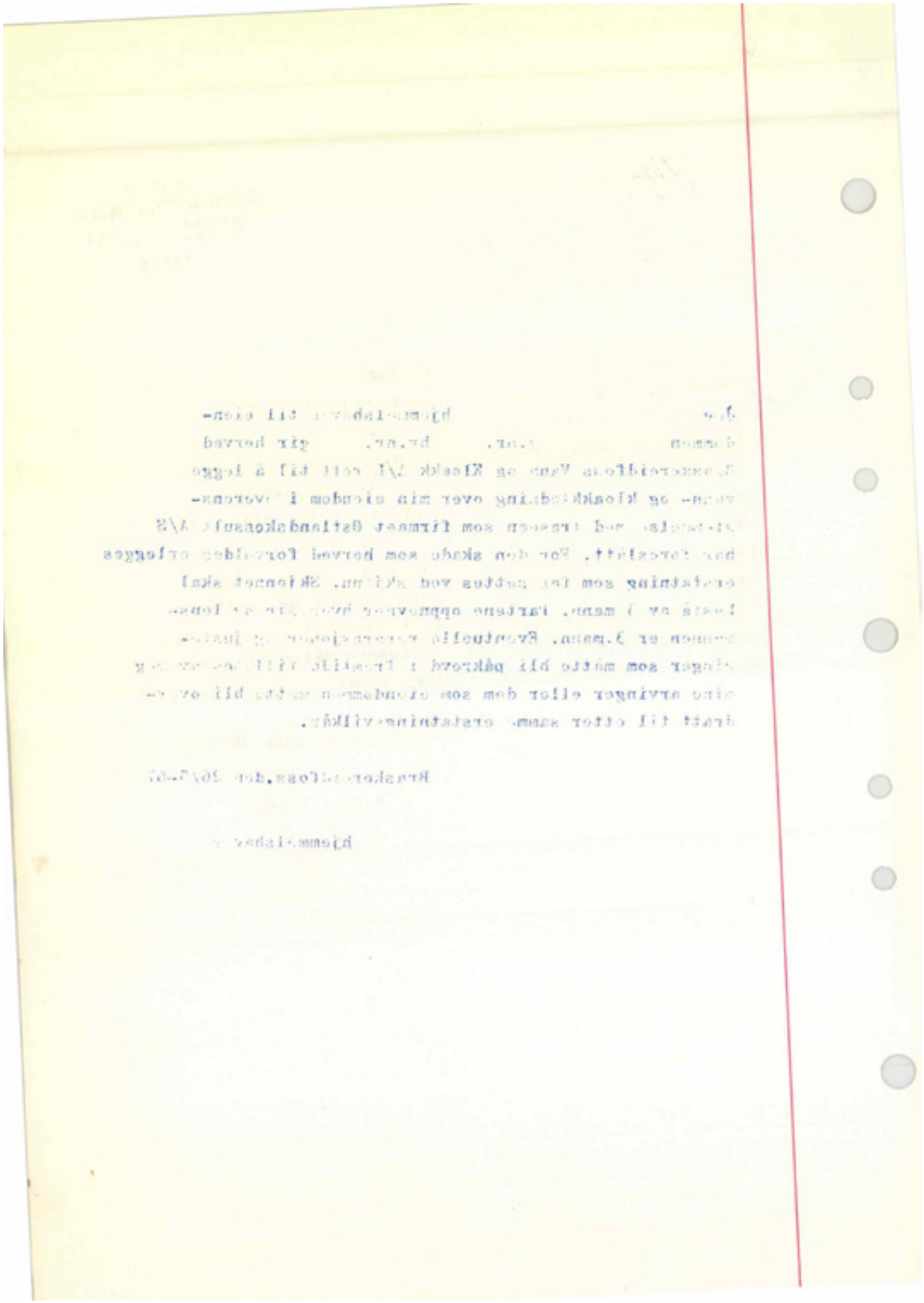
SOLØR
SORENSKRIVEREMBETET
02385 -5.10.67
ELISA Aus.

Jeg Harvey Lund hjemmelshaver til eiendommen Lundahl g.nr. 50 br.nr. 149 gir herved Braskereidfoss Vann og Kloakk A/L rett til å legge vann- og kloakkledning over min eiendom i overensstemmelse med traseen som firmaet Østlandskonsult A/S har foreslått. For den skade som herved forvoldes erlegges erstatning som fastsettes ved skjønn. Skjønnet skal bestå av 3 mann. Partene oppnevner hver sin og lensmannen er 3.mann. Eventuelle reparasjoner og justeringer som måtte bli påkrevd i framtida tillates av meg mine arvinger eller dem som eiendommen måtte bli overdratt til etter samme erstatningsvilkår.

Braskereidfoss, den 26/5-67

Harvey Lund
hjemmelshaver

H/E



2/A148 avgr. Gisti

SOLØR
SORENSKRIVEREMBETE,
00549 - 3.3.69
FLISA

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

TELEGRAFVERKET

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

Vedlegg nr. A68

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Harvey Lund			27/11 - 1930
Eier av (gårdsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Lund - Dahl	50	149	Våler

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	m	39 m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

39 meter utmark	à kr. 0,20	= kr. 7,80
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 7,80

Summen med bokstaver: Kroner Sju 80/100 som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner .....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Brakereidfoss, 9 desember 1968
Sted, dato årstall

For Telegrafverket
T. Aam
Underskrift

Harvey Lund (Sign)
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget: A148 Kongsvinger - Elverum. Linjeseksjon

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Ingen erstatning

N/E

Regnskapsført (måned og år)

BL. 133 a. 10 000.

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Ført ingressen kr.
Ført inn i dagboken ved
Solør sorenskriverembete
som nr. den 19
Ført inn i grb.
personregisteret

Tilstandsrapport

Enebolig
Elsnesvegen 23, 2435 BRASKEREIDFOSS
VÅLER (INNLANDET) kommune
gnr. 50, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 207 m²

Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 15.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20243-2469 **Referansenummer:** WD7298

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

Medlem av Norsk takst

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).
Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

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

SENTRALT GODKJENT

INFRARED TRAINING CENTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein ved opprinnelige takflate, tekking fra byggeår. Tilbygget er tekket med shingel. Opplyst shingel fra ca 2010, lagt over eldre shingel. Undertak fremstår som utført med bordtak fra de respektive byggeårene. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.
Yttervegger med utvendig stående kledning fra byggeåret (1964) og (1975) ved tilbygget. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.
Dels overbygget terrasseplatting mot vest. Terrassekonstruksjonen fremstår hovedsakelig og være fra byggeåret og 1975. Påvist fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring under pilarer. I tillegg er terrassen understøttet av en synlig tresøyle plassert ned mot terreng. Det er opplyst at denne ble jekket opp og oppskolet med treverk i 2016. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Tretrapp plassert ned mot terreng, trapp med rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg tekket med shingel. Renne og nedløp i metall.

INNVENDIG Gå til side

Innerdører med malte finerdører, kjelleretasje med malte heltredører. Dører fremstår fra byggeåret

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom 1.etasje opplyst rehabilitert etter brannskade i 2025. Gulv med belegg og oppbrett bak veggvinyl og opp mot høy terskel. Vegger med vinylbelegg. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med forheng. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Rehabiliteringen fra 2025 er opplyst utført av Recover AS. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1.etasje fra byggeåret. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Avtrekksvifte tilknyttet luftepipe. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser og malte plater på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (krav fra TEK10).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Inntak med luftstrekk. Inntakssikringer samt gammelt sikringsskap plassert på kaldtloftet. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler, plassert i kjøkkenskap. Gammelt sikringsskap på kaldtloftet fremstår å være benyttet som skjøtepunkt for videreføring av kurser til det nye sikringsskapet. Merkede kurser og kursfortegnelse. Åpent ledningsnett med jordede og ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntak med jernrør. Stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil montert i teknisk kjellerbod med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement fra byggeåret. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

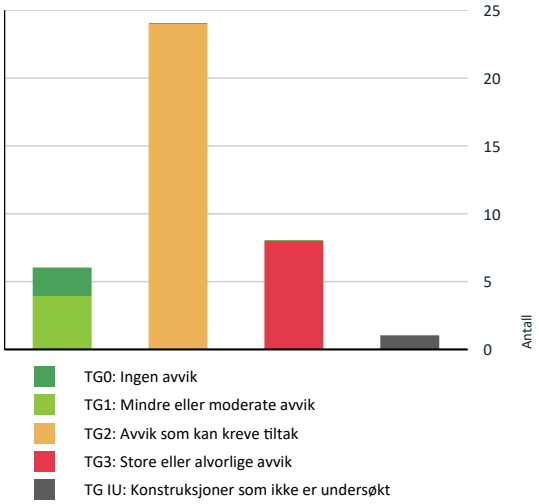
Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

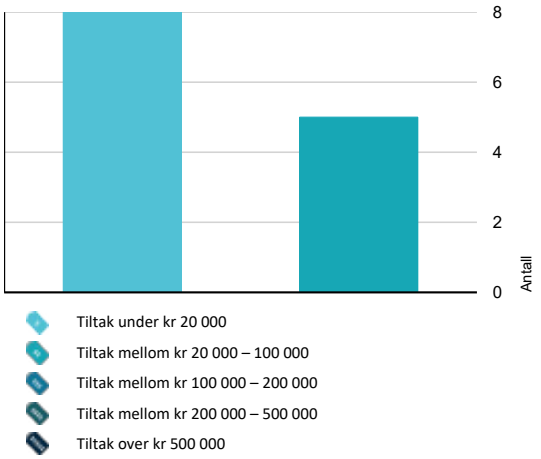
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Kartgrunnlag fra Våler kommune viser at en marginal del av garasje/uthuset mot syd er plassert inne på naboeiendommen. Privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

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

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

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til riksvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen. Det må i tillegg forventes støy fra jernbane og industriområde i nærheten av eiendommen.

Det er opplyst at baderommet ble rehabilitert etter en brannskade i 2025. Rehabiliteringen skal være utført av Recover AS i forbindelse med en forsikringssak. I samme forbindelse er det lagt nytt laminatgulv i kjøkken og nytt parkettgulv i stue. Dokumentasjon for utførelsen er ikke fremlagt. Skaderapport er ikke fremlagt eller vurdert i utarbeidelsen av rapporten.

Ifølge grunnboken er det angitt at det foreligger en bestemmelse om vann- og kloakkledning. Rettighetshaver: Braskereidfoss Vann og Kloakk AL. Bestemmelse er datert 05.10.1967.

Ifølge grunnboken er det angitt at det foreligger en avtale/erklæring med rettighetshaver Televerket, som omhandler bestemmelser om telefonledninger, stolper, kabler, grøfter m.v. Avtale/erklæring er datert 03.03.1969.

Boligen selges som et dødsbo. Det foreligger egenerklæringsskjema utfylt av arving, men informasjon om eiendommen er fortsatt begrenset.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Kjellervinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Kjellerdører — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring 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 > Andre tomteforhold — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

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

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Det er opplyst at tilbygg mot syd i 1. etasje ble oppført i 1975–76, med rominndeling bestående av vindfang, soverom og stue.
2025	Ombygging	Det er opplyst at baderommet ble rehabilitert etter en brannskade i 2025. Rehabiliteringen skal være utført av Recover AS i forbindelse med en forsikringssak. Dokumentasjon for utførelsen er ikke fremlagt.
2025	Modernisering	Nytt laminatgulv i kjøkken og parkett i stue etter forsikringssak fra 2025.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

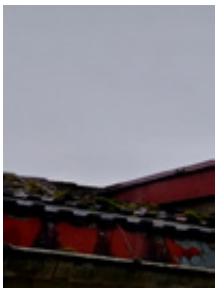
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein ved opprinnelige takflate, tekking fra byggeår. Tilbygget er tekket med shingel. Opplyst shingel fra ca 2010, lagt over eldre shingel. Undertak fremstår som utført med bordtak fra de respektive byggeårene. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

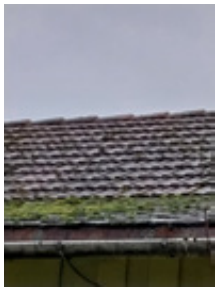
Vindskier og isbord med betydelig vedlikeholdsbehov. Takflater med betydelig omfang av mose-/algevekst samt preg av slitasje og elde. Det er usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten i overgangen mellom betongtakstein og shingel ved møtet mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 30 år Tekkingens alder fremstår å være fra de respektive byggeårene og anses å ha oversteget forventet levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med betongtakstein eller tegl ca 50 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

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

Vindskier og isbord bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forfall og redusere risiko for råteskader. Mose- og algevekst på takflatene bør fjernes, og taket bør rengjøres for å forhindre fuktskader og redusert levetid på tekkingen. Det anbefales å undersøke overgangen mellom betongtakstein og shingel nærmere for å sikre tilfredsstillende tetthet, da usikkerhet her kan medføre lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Undertak og taktekking bør skiftes i sin helhet, da den generelle tilstanden er betydelig svekket og forventet brukstid er overskredet. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningen. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt, men må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret (1964) og tilbygget (1975). Utkast nedløpsrør i hovedsak til terreng. Ett nedløp er tilknyttet fleksibelt rør ført under terreng, ukjent vedr internt overvannsnett. Vannbrett med metallbeslag. Montert stigetrinn til pipe. Helbeslått pipe over tak. Isbord med metallbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp har ujevnheter, deformasjoner, frostspreng, avflassing og generelt betydelig preg av slitasje og elde. Takflater uten snøfangere. Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet forventet levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• 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.
• Andre tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting eller omfattende vedlikehold, da de har overskredet forventet levetid og viser tydelige tegn på slitasje og skade. Snøfangere anbefales montert på alle taksider. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for snø- og isras, noe som kan medføre fare for skade på personer og eiendom. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, fuktskader og ytterligere forringelse av bygningsdelene. Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder og generell tilstand er det påregnelig med utskiftning av renner og nedløp samt beslag i nær fremtid. Kostnader for utskiftninger av renner/nedløp er ikke medtatt, men må påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning fra byggeåret (1964) og (1975) ved tilbygget. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord. Overflater med betydelig omfang av svertesopp. Kledningsbordene har avflassinger, oppsprekkinger og generelt med preg av slitasje/elde. På gavlvegg mot syd (tilbygg) er det påvist spredte råteskader i nedkant av kledningsbordene. Lokale råteskader kan forventes på øvrige deler av kledningsbordene, selv om dette ikke ble påvist ved stikktakinger. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningsbordene for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og råte. Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut, og overflater med svertesopp bør rengjøres og behandles. Kledningen bør overflatebehandles i henhold til anbefalte intervaller for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, ytterligere råteutvikling og redusert levetid for fasaden. På generelt grunnlag bør konstruksjoner vurderes utvendig etterisolert i forhold til dagens isolasjonskrav til boliger, i tillegg bør utskiftning av kledningen i sin helhet vurderes. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve).

Tilstandsrapport

På gavlvegg mot syd (tilbygg) er det påvist spredte råteskader i nedkant av kledningsbordene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Sperrer lagt over bærende vegger. Tilbygg med prefabrikkerte taksperrer, besiktiget via åpning fra opprinnelige loft. Undertak med bordtak fra de respektive byggeårene (1964 og 1975). Adkomst til loft via himlingsluke i stue 1.etasje, luke med stige. Utlagte trebord og sponplater som gangbane i opprinnelige loftsrom for lagring/inspeksjon. Himlinger ved opprinnelige del er isolert med sagflis, himling uten dampsperre. Tilbygg fremstår å være isolert med mineralull tildekket med papp som støvskjerming. dampsperre i himlingen for tilbygget er påvist ved stikkprøve. Loftsrom ved opprinnelige del fremstår å være ventilert via utettheter i konstruksjonen, tilbygget med ventiler i gavel.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Uten gangbaner for inspeksjon av kaldtloftet for tilbygget. Utlagte trebord og sponplater som gangbane er ikke tilstrekkelig festet. Kaldtloftet ved den opprinnelige delen fremstår å være uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Taksperrer og undertak har lokale fuktskjolder i området ved pipen. Årsaken fremstår å være kondensrelatert eller resultat av tidligere utettheter ved pipegjennomføringen. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne. Ujevn sagflistykkelse. Konstruksjonsløsning utsatt for varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Museekskrementer observert ved loftsluke og pipe. Enkelte vepsebol.

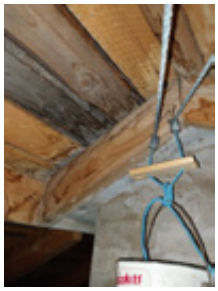
Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det bør etableres sikre og tilstrekkelig festede gangbaner for inspeksjon av kaldloftet i tilbygget, for å sikre trygg adkomst og redusere risiko for skader ved inspeksjon. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Lokale fuktskjolder ved taksperrer og undertak rundt pipen bør undersøkes nærmere og utbedres, for å hindre videre fuktskader og mulig råteutvikling. Sagflisisolering med lav og ujevn tykkelse bør vurderes oppgradert til isolasjon med bedre isolasjonsevne, for å redusere varmetap og risiko for varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Museekskrementer og vepsebol bør fjernes, og tiltak mot skadedyr bør vurderes, da tilstedeværelse av skadedyr kan medføre helserisiko og skade på konstruksjonen. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kaldtloftet i tilbygget, besiktiget via åpning fra opprinnelige kaldtloft.

Tilstandsrapport



Taksperrer og undertak har lokale fuktskjolder i området ved pipen. Årsaken fremstår å være kondensrelatert eller resultat av tidligere utettheter ved pipegjennomføringen.

TG 2 Vinduer

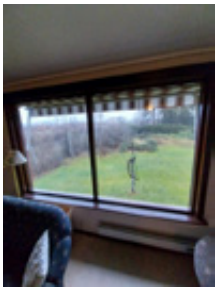
Vinduer med isolerglass av blandet alder, vinduer påvist fra 1975, 1983, 1988, 1990 og 2006. Ett blyglassvindu plassert i spisestue og fremstår å være fra byggeåret. Ett eldre varevindu er montert i gavl på kaldtloftet, fra byggeåret. Vinduer dels med luftespalter i overkarm vinduer. Vannbrett med metallbeslag.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

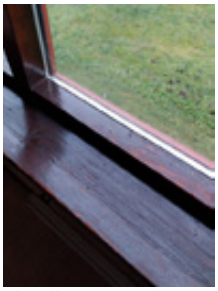
Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Enkelte vinduer med fuktmerker etter kondens. Det er påvist at stuevinduet i tilbygget er punktert. Flere vinduer har også økt risiko for punktering på grunn av alder. Vinduer med noe justeringsbehov. Eldre vinduer med isolerglass må forventes utført med farlige stoffer slik som PCB/klorparafiner/ftalat-holdig materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Utskiftning av punktert vindusglass bør skiftes. Vinduer med noe justeringsbehov. PCB benyttet som forseglingslim av isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975. Importerte vinduer kan inneholde PCB helt frem til 1980. Ved mistanke om innhold av PCB, må vinduer leveres til kommunalt mottak for farlig avfall. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes grunnet elde. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.



Det er påvist at stuevindu i tilbygget er punktert.



Det er påvist at stuevindu i tilbygget er punktert.

TG 3 Kjellervinduer

Kjeller med varevinduer. Vinduer fremstår fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Vinduer uten tettelister. Varevinduer fra byggeåret med preg av slitasje/elde. Flere vinduer med forhøyet fuktnivå og råteskader. Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kjellervinduer. Utskiftning av vinduer må påregnes grunnet alder, slitasje og generell tilstand. Kostnader for utskiftninger av samtlige kjellervinduer er medtatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Flere vinduer med forhøyet fuktnivå og råteskader.

TG 2 Dører

Laminerte ytterdører til inngangsparti og bi-inngang/tilbygg med glassfelt, påvist fra 1988 og 2007. 2 stk terrassedører med glassfelt, dører påvist fra 1975 og 2007.

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

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Enkelte dører med fuktmerker etter kondens. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Dører med noe overflateslitasje, samt at terrassedør fra 1975 har preg av slitasje/elde. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering dører anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. Dører med behov for noe utvendig vedlikehold. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Utskiftninger av eldre terrassedør må påregnes grunnet elde/slitasje. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes. Se kommentarer under vinduer ved PCB.

TG 2 Kjellerdører

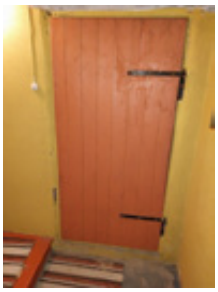
Hengslede uisolerte heltre slagdører ved terrengplan og i kjellerplan. Dører fremstår fra byggeåret.

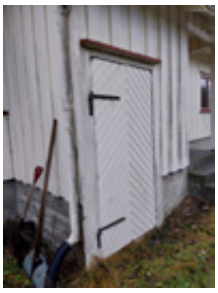
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Eldre tredører som fremstår som uisolerte. Dette medfører kald trekk og varmetap/kuldebroer, noe som kan gi økt risiko for kondens i tilstøtende konstruksjoner og dermed fare for fuktskader over tid. I tillegg har dørene preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør vurderes å etterisolere eller skifte ut de eldre tredørene for å redusere varmetap, kald trekk og risiko for kondens og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting eller utbedring vil også redusere faren for ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels overbygget terrasseplatting mot vest. Terrassekonstruksjonen fremstår hovedsakelig og være fra byggeåret og 1975. Påvist fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring under pilarer. I tillegg er terrassen understøttet av en synlig tresøyle plassert ned mot terreng. Det er opplyst at denne ble jekket opp og oppskolet med treverk i 2016. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk. Tretrapp plassert ned mot terreng, trapp med rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg tekket med shingel. Renne og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

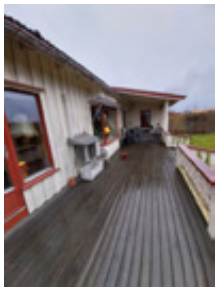
Rekkverk ved terrasse målt til 0,7 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Overflatebehandlinger med betydelig slitasje, avflassinger, svertesopp og mose/algevekster. Råteskader ved tresøyle under terrasse. Terrassegulv utført med 21 mm terrassebord på senteravstand 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Terrassen kan forventes å være noe utsatt for telehiv grunnet mangelfull frostisolering av fundamenter, men uten synlige tegn på skader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Terrasserekkverk må heves, krav 90 cm ved byggetidspunkt. Overflatebehandlinger bør fornyes, og svertesopp samt mose/algevekster fjernes for å hindre videre nedbrytning av treverket. Råteskadet tresøyle må skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skadeutvikling. Gulv ved terrasse utført med 21 mm terrassebord bør vurderes skiftet til tykkelse 28 mm. Det anbefales å overvåke terrassen for bevegelser og eventuelle skjevheter som kan oppstå som følge av telehiv. Dersom skader eller setninger blir synlige over tid, bør fundamentene forbedres med frostfri dybde eller tilleggsisoleres for å redusere risikoen for videre bevegelser. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales. Kostnadsestimat for utskiftning av råteskadet tresøyle. Kostnader for øvrige utskiftninger og utbedringer er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader ved tresøyle under terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Overbygget betongtrapp foran inngangsparti. Trapp med én håndløper montert på vegg, øvrige deler av trappen er uten rekkverk/håndløper. Malt tresøyle under overbygg, overbygget er tekket med betongtakstein. Renne og nedløp i metall.
Overbygget betongtrapp til kjeller, trapp uten rekkverk/håndløper.
Strekkmetalltrapp foran bi-inngang, trapp fremstår fra byggeåret for tilbygget (1975). To-sidig rekkverk, ukjent vedr understøttelse/fundamentering.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Rekkverk og håndløpere mangler ved trapp til inngangsparti og kjellertrapp. Trapper med avskallinger, mose/algevekster og slitasje. For lavt rekkverk ved strekkmetalltrapp (krav byggeår 0,9 m). Kontroll av understøttelsen til strekkmetalltrappen lot seg ikke gjennomføre på grunn av betydelig mengder vegetasjon.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres rekkverk og håndløpere ved trapp til inngangsparti og kjellertrapp for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker. Avskallinger, mose- og algevekster samt slitasje på trappene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for glatte overflater. Vegetasjonen rundt metalltrappen bør fjernes, og ytterligere kontroll av understøttelsen til strekkmetalltrappen bør foretas. Rekkverkshøyden ved strekkmetalltrappen bør økes til minimum 0,9 m i henhold til krav fra byggeåret, for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere fare for fall. Kostnadsestimat for etablering av rekkverk/håndløper ved betongtrapp til kjeller, samt betongtrapp ved overbygget inngangsparti.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg, behandlede tregulv og parkett. Vegger med malte plater, malt trepanel og malt strietapet. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger fra byggeårene 1964 og 1975. Opplyst laminatgulv i kjøkken og parkett i stue er lagt 2025. I tillegg er det utført malebehandlinger gjennom årenes løp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot kjeller ved opprinnelige del er utført med støpt dekke, mens etasjeskillet/stubbeloftet i tilbygget mot krypkjeller er utført med trebjelkelag. Ukjent vedr utførelse av tilfarergulv og isolering over betongplate i 1.etasje. Ukjent vedr isolering av etasjeskillet/stubbeloftet mot krypkjeller. Påstøp ved baderom.

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

Høydeavviksmålinger i begge stuer, spisestue, kjøkken, begge vindfang og begge soverom med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 20 mm i opprinnelige stue og 20 mm i vindfang/tilbygg. I tillegg registrerte avvik opp mot 15 mm i begge soverom.
Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Det må vurderes om utbedringer er regningssvarende.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, teglpipe med luftekanal. Helbeslått pipeløp over tak. Synlige pipevanger og brannmurer i kjeller og 1.etasje pusset/malt, forblendet med tegl i stue og dels med fliser/malt puss i kjøkken. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovn i stue 1.etasje, brannsikring mot gulv med metallplate. Toppmontert røykgassrør med feieluke. Tilknyttet vedovn i kjellerstue, brannsikring mot gulv med metallplate. Toppmontert røykgassrør uten feieluke. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Det er påvist andre avvik:

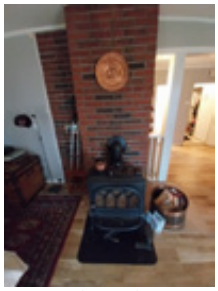
Åpent hull etter tidligere røykrørsinnføring i kjøkken. Manglende tetting medfører risiko for brann- og røykspredning. Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss. Flisforblendingen har sprekker, riss og ujevnheter, samt løsnede fliser fra underlaget. Det er også stedvis manglende fugemasse i flisfugene. Marginalt for kort brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør (< 30 cm). Vedovnen i kjellerstuen er plassert på treklosser, bør være av ubrennbart materiale. Løs og bulkete metallplate under vedovn i kjellerstue. Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilstandsrapport

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Åpne hull etter tidligere røykinnføringer i kjøkken må tettes forskriftsmessig for å hindre spredning av røyk og brann. Flisforblending med sprekker, riss, ujevnheter og løsnede fliser samt manglende fugemasse bør utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilknyttet vedovn i stue 1.etasje, brannsikring mot gulv med metallplate. Toppmontert røykgassrør med feieluke.

Sotluke i kjeller.

Tilknyttet vedovn i kjellerstue, brannsikring mot gulv med metallplate. Toppmontert røykgassrør uten feieluke.Vedovnen i kjellerstuen er oppklosset og plassert på treklosser.

Åpent hull etter røykinnføringer i kjøkken. Flisforblendingen har sprekker, riss og ujevnheter, samt løsnede fliser fra underlaget. Det er også partielt manglende fugemasse i flisfugene.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvoverflater består av teppe og med tregulv i én bod, ubehandlede betonggulv i øvrige rom. Ukjent vedr tilfarergulv og utførelse i rom med tregulv. Vegger dels er utlektet med trepanel, for øvrig pussede og delvis malte murvegger. Himlinger består av ubehandlet betong og trepanel. Overflatene i kjellerstue og øvrige kjellerrom fremstår i hovedsak å være fra byggeåret. Tretrapp mot betonggulv, samt lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong- eller murflater. Hulltaking foretatt ved kjellerstue ved hjørne mot nordvest. Påvist skadelig fuktinnhold ved innenforliggende konstruksjoner. Det ble målt fuktkvote med 20 vektprosent fukt i trevirke.

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 er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

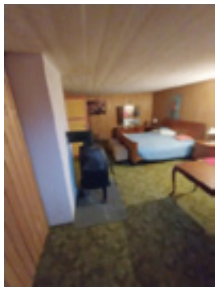
Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utforet og at gulv dels er utført med diffusjonsbegrensende overflater. Utførelsen vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng utsatt for fuktskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger og gulvkonstruksjoner. Drenering på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, slik at konsekvenser ved feil på drenasjen blir råte - og muggskader på organiske materialer i skjulte konstruksjoner. Ukjent vedr evt pussbehandling bak påforede kjellervegger.
Det ble målt fuktkvote med 20 vektprosent fukt i trevirke. I treverk med fuktkvote over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Forhøyet fuktnivå i innenforliggende konstruksjoner indikerer sviktende eller manglende drenering samt mulige fuktskader i konstruksjonen som helhet. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt.

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.
• Alt av organiske materialer må fjernes.
• Andre tiltak:

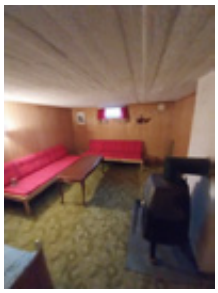
Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrenging i kjeller, herunder vurdering av drenering, fjerning av organiske materialer mot yttervegg og etablering av bedre ventilasjon. Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktskader og tilstanden bak utforede vegger og under gulv. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte- og muggskader i skjulte konstruksjoner, samt forringelse av inneklima og bygningsdeler over tid. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Kostnadsestimat kun for ytterligere kontroll av fagmann. Kostnader for evt riving av organisk materiale er ikke medtatt.

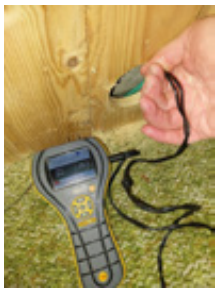
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellerstue.



Kjellerstue.



Det ble målt fuktkvote med 20 vektprosent fukt i trevirke.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tilbygget fra 1975. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

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

• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

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

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

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

Tilkomst til lukket kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av krypkjellere anbefales. Det må forutsettes fuktmiljø ved krypkjellere tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes. Kostnadsestimat for etablering av tilkomst, samt ytterligere undersøkelser med bistand fra fagmann er medtatt.
Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m2 krypkjeller. Plast mot grunnen kan vurderes som supplement til forbedret ventilering av kryperommet, utlegging av plast kan redusere avdamping fra grunnen og fuktbelastningen i kryperommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kryperom generelt med mangelfull ventilering, åpninger mangler sikring mot inntrenging av skadedyr.

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig tretrapp til kjeller. Trapp med ensidig rekkverk, manglende spiler. Uten rekkverk ved en trappeside. Lukkede opptrinn. Malte trinn med overlagt teppe. Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv.

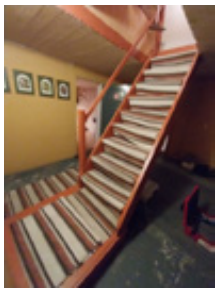
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Manglende rekkverk ved en trappeside i trappeløp. Lav rekkverkshøyde ved ensidig rekkverk uten spiler (krav 0,9 m). Noe lavt ved ganglinje trapp (krav min 2,0 m). Trappevanger mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må monteres rekkverk i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker. Rekkverkshøyde ved ensidig rekkverk bør økes til minimum 0,9 m, og fri høyde ved ganglinje bør være minst 2,0 m for å oppfylle gjeldende krav og sikre trygg ferdsel i trappen. Spiler må monteres ved ensidig rekkverk. Manglende eller lave rekkverk og håndløpere, samt lav frihøyde, medfører økt fare for fall og personskade. Vanger bør sikres mot fuktopptrekk. Kostnadsestimat for etablering og utbedringer av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Innerdører med malte finerdører, kjelleretasje med malte heltredører. Dører fremstår fra byggeåret

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører med justeringsbehov. Dører med preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

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

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Utskiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje opplyst rehabilitert etter brannskade i 2025. Gulv med belegg og oppbrett bak veggvinyl og opp mot høy terskel. Vegger med vinylbelegg. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med forheng. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Rehabiliteringen fra 2025 er opplyst utført av Recover AS. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med vinylbelegg. Beleggsoppbrett bak veggvinyl og opp på høy terskel. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Vindu i våtsone utsatt for fuktskader, ingen påviste skader ved befaringen. Kloakklufterøret mangler innkassing og løsningen fremstår å være uferdig, avviket er også nevnt under punktet for avløpsrør.

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

Vinduet i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut med materialer som tåler fukt, for å unngå fremtidige fuktskader. Kloakklufterøret bør kasses inn og ferdigstilles, for å sikre en forskriftsmessig og estetisk løsning samt redusere risiko for lukt- og fuktproblemer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinyl på betongunderlag. Elektrisk gulvvarme. Gulv med lokalt fall til sluk, Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 31 mm og fall i sluksone er målt mellom 16 og 31 mm. Beleggsoppbrett mot terskel, målt 50 mm. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett bak veggvinyl og opp mot terskel. Vegger med vinylbelegg. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring. Plastsluk i gulv fremstår å være av eldre dato, gjenbruk etter brannskade. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Gjenbrukt plastsluk i gulv fremstår å være av eldre dato. Skruer i plastsluk med rustdannelser. Vindu i våtsone utsatt for fuktskader, ingen påviste skader ved befaringen. Normal forventet levetid på støpejernsrør/sluk er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Dokumentasjon for tettesjiktet og utførelsen bør fremlegges. Skruer i plastsluk bør skiftes ut til syrefaste skruer. Rehabilitert våtrom uten tegn til skader eller vesentlige feil. Installering av dusjkabinett eller annen fuktbeskyttelse mot vindu i våtsone anbefales. Ingen tiltak anses som prekære. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjhjørne med forheng. Installasjoner opplyst fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med ventil på yttervegg, tilluft via åpen dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rom med kun naturlig ventilasjon. Tilluft via åpen dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørblad anbefales.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i vindfang mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1.etasje fra byggeåret. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Avtrekksvifte tilknyttet luftepipe. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser og malte plater på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (krav fra TEK10).

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

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med normal bruksslitasje. Umoderne løsninger. Kjøkken uten lekkasjevakt, ikke krav ved byggetidspunktet.

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

Det bør påregnes utskiftning av kjøkkeninnredningen grunnet alder, bruksslitasje og manglende bruksfunksjoner i henhold til dagens standard. Manglende lekkasjevakt og komfyrvakt medfører økt risiko for vannskader og brann, og det anbefales å vurdere installasjon av slike sikkerhetstiltak. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert da det avhenger av løsningsvalg.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Avtrekksvifte tilknyttet luftepipe.

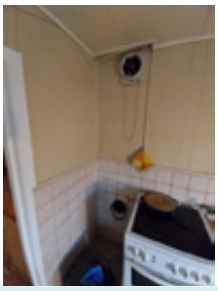
Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksvifte tilknyttet luftepipen er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Ventilator med ventilatorhette og avkast til friluft anbefales. Kostnadsestimat for montering av ventilator over komfyrplass, ventilator med avkast til friluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Inntak med jernrør. Stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil montert i teknisk kjellerbod. Vannførende rørinstallasjoner all hovedsak med Cu-rør og åpne koblinger. Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Armaturer og røropplegg hovedsakelig fra byggeåret, ved baderom fra 2025. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Tilstandsrapport

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

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

Stoppekran bør merkes. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør hovedsakelig med soil og noe PVC. Bunnledninger fremstår som utført med soil eller sementrør fra byggeåret. Avløp fremstår å være luftet over tak. Stakeluke i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

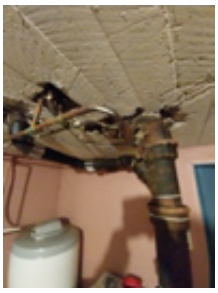
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men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

Kloakklufterøret mangler innkassing og løsningen fremstår å være uferdig. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

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

Kloakklufterøret bør kasses inn og ferdigstilles, for å sikre en forskriftsmessig og estetisk løsning samt redusere risiko for lukt- og fuktproblemer. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe av ukjent alder. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

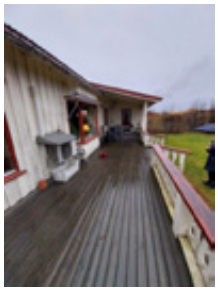
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

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

Tidspunktet for utskiftning nærmer seg, basert på levetidsbetraktninger. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Tilstandsrapport



utedel varmepumpe ved terrasse

TG 2 Varmtvannstank

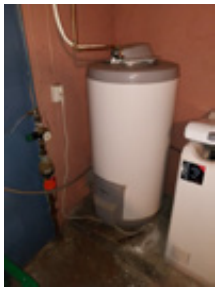
Bereder av ukjent alder. Bereder er plassert i teknisk kjellerbod med sluk i gulv. Bereder med volum på ca 200 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet bereder med stikkontakt. Funksjon og tilstand bør vurderes av fagmann

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



TG 3 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.

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

Inntak med luftstrekk. Inntakssikringer samt gammelt sikringsskap plassert på kaldtloftet. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler, plassert i kjøkkenskap. Gammelt sikringsskap på kaldtloftet fremstår å være benyttet som skjøtepunkt for videreføring av kurser til det nye sikringsskapet. Merkede kurser og kursfortegnelse. Åpent ledningsnett med jordede og ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.
   1964 Opplyst om oppgradering av sikringsskap fra 2010.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Samsvarserklæring fra autorisert installatør datert 20.01.2011.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplyst om utskiftning av sikringsskap med nye jordfeilautomater, hovedsikring og overspenningsvern. Samsvarserklæring fra autorisert installatør datert 20.01.2011.

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

kapslinger?
Ja

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

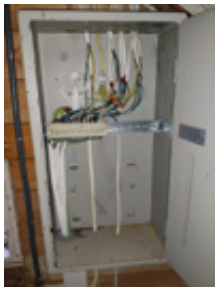
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Det gamle sikringsskapet fremstår å være utett og i tillegg benyttet som skjøtepunkt for videreføring av kurser til det nye sikringsskapet. Det er mangelfull mekanisk beskyttelse, åpne gjennomføringer, uoversiktlige skjøter og blanding av gammel og ny kabelstandard. Anlegget bør kontrolleres og gjennomgås i sin helhet av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

inntakssikringer på loftet



gammelt skap på loftet

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enebolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utplassert nytt brannslukningsapparat fra desember 2025

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Innkjøpt ny røykvarsler

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

kvittering nytt slukkeapparat og ny røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av breelvavsetninger med høy sandsortering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

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

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

Det bør etableres et fungerende dreneringssystem og utvendig fuktsikring ved grunnmurer for å redusere risikoen for ytterligere fuktproblemer i kjeller. Konsekvensen av manglende drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, muggvekst, avskalling av puss og forringelse av konstruksjonen over tid. Begrenset besiktigelse gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng. Kostnadsestimat kun for vurdering av fagmann. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer ved opprinnelige del fremstår som utført i parallellblokk. Tilbygget fremstår som utført med støpt betonggrunnmur. Grunnmurer og innvendige kjellervegger er pussbehandlet og innvendige kjellervegger er malt. Vegger utvendig og innvendig pusset og malt ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, påforinger, plattinger, terrasser, trapper, kjellernedgang, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Kjellergulv med noe omfang av oppsprekkinger. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Oppsprekkinger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales.

Grunnmurer ved opprinnelige del fremstår som utført i lettklinker -/lettbetongblokk.

TG 2 Terrengforhold

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntak med jernrør. Stoppekran, vannmåler og reduksjonsventil montert i teknisk kjellerbod med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement fra byggeåret. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 61 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Oljetank

Eier med kjennskap til eiendommen opplyser at det ikke finnes kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.
Evt oljetank må fjernes eller saneres når den ikke lenger er i bruk. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Dokumentasjon vedr sanering må fremlegges.

TG 2 Andre tomteforhold

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til riksvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen. Det må i tillegg forventes støy fra jernbane og industriområdet i nærheten av eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til riksvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen. Det må i tillegg forventes støy fra jernbane og industriområdet i nærheten av eiendommen. Ukjent om det er utført bygningsmessige tiltak for støyreduksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent om det er foretatt støymålinger. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	122			122	34	2	124
Kjeller	85			85			85
SUM	**207**				**34**	**2**	**209**
SUM BRA	**207**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Stue, stue (tilbygg), spisestue, kjøkken, bad, soverom, soverom (tilbygg), vindfang, vindfang (tilbygg)		
Kjeller	Kjellerstue, trapperom/gang, teknisk bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue med separat løsning. Spisestue og stue med separat løsning. Tilbygg med bi-inngang mot øst. Overbygget inngangsparti mot øst. Dels overbygget terrasse mot vest i 1. etasje, med adkomst fra stue i tilbygg og via terreng.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Kjellerrom med målte himlingshøyder 1,90 - 2,11 m. Utvendig bod i tilknytning inngangsparti, umålbart areal grunnet lav himlingshøyde, gulvareal er målt ca 2 m2. Kjellerstue uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Overbygget inngangsparti er målt 3 m2. Dels overbygget terrasse er totalt målt 31 m2, hvorav den overbygde delen er målt 11 m2 og den åpne delen er målt 20 m2. Arealer for terrasse og inngangsparti er medtatt som TBA i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst om diverse innvendige arbeider etter forsikringssak. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kjellerstue i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal).
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Garasje/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		46		46	
SUM		**46**			

SUM BRA	**46**

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal for garasje/vedskjul. Utedoen er ikke medtatt i arealoversikten på grunn av lav himlingshøyde, gulvarealet er målt til ca 1 m2. Overbygget areal foran vedskjul er målt ca 8 m2 og er ikke medtatt i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	47
Garasje/uthus	0	46

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue med separat løsning. Spisestue og stue med separat løsning. Tilbygg med bi-inngang mot øst. Overbygget inngangsparti mot øst. Dels overbygget terrasse mot vest i 1. etasje, med adkomst fra stue i tilbygg og via terreng.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Kjellerrom med målte himlingshøyder 1,90 - 2,11 m. Utvendig bod i tilknytning inngangsparti, umålbart areal grunnet lav himlingshøyde, gulvareal er målt ca 2 m2. Kjellerstue i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjellerstue samt trapperom/gang i kjeller er medtatt som primært bruksareal. Øvrige kjellerom er vurdert og medtatt som sekundært bruksareal. Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Overbygget inngangsparti er målt 3 m2. Dels overbygget terrasse er totalt målt 31 m2, hvorav den overbygde delen er målt 11 m2 og den åpne delen er målt 20 m2. Arealer for terrasse og inngangsparti er ikke medtatt i arealoversikten.

Garasje/uthus

Sekundært bruksareal for garasje/vedskjul. Utedoen er ikke medtatt i arealoversikten på grunn av lav himlingshøyde, gulvarealet er målt til ca 1 m2. Overbygget areal foran vedskjul er målt ca 8 m2 og er ikke medtatt i arealoversikten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Tove Helene Lund Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER (INNLANDET)	50	149		0	1195.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elsnesvegen 23

Hjemmelshaver

Lund Asle, Lund Kristoffer, Lund Ole Marius, Christiansen Tove Helene Lund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i Braskereidfoss med kort vei til bensinstasjon. Område med etablert boligbebyggelse og industri. Område med normale solforhold. Noe begrenset utsyn. Støy fra fylkesveg, industriområde og nærliggende jernbanetrase må påregnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Gruset innkjøring med oppstillingsplass for flere kjøretøy.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er underlagt reguleringsplaner for Braskereidfoss sentrum, planid 19780011 fra 1978.
Igangsatt områderegulering for Braskereidfoss sentrum 2018, planid 2018001.
Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Tilnærmet flat opparbeidet tomt med plen og noe beplanting.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag fra Våler kommune viser at en marginal del av garasje/uthuset mot syd er plassert inne på naboeiendommen. Privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

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

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

Eiendommen ligger innenfor definert gult støysoneområde i forhold til riksvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen. Det må i tillegg forventes støy fra jernbane og industriområde i nærheten av eiendommen.

Det er opplyst at baderommet ble rehabilitert etter en brannskade i 2025. Rehabiliteringen skal være utført av Recover AS i forbindelse med en forsikringssak. I samme forbindelse er det lagt nytt laminatgulv i kjøkken og nytt parkettgulv i stue. Dokumentasjon for utførelsen er ikke fremlagt. Skaderapport er ikke fremlagt eller vurdert i utarbeidelsen av rapporten.

Ifølge grunnboken er det angitt at det foreligger en bestemmelse om vann- og kloakkledning. Rettighetshaver: Braskereidfoss Vann og Kloakk AL. Bestemmelse er datert 05.10.1967.

Ifølge grunnboken er det angitt at det foreligger en avtale/erklæring med rettighetshaver Televerket, som omhandler bestemmelser om telefonledninger, stolper, kabler, grøfter m.v. Avtale/erklæring er datert 03.03.1969.

Boligen selges som et dødsbo. Det foreligger egenerklæringsskjema utfylt av arving, men informasjon om eiendommen er fortsatt begrenset.

Boligoppvarming/ventilasjon

Boligoppvarming med strøm- og vedfyring. Luft/luft varmepumpe i 1.etasje. Baderom med elektrisk gulvvarme. Ildsted med vedovn i stue 1.etasje. Naturlig ventilasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

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

Beskrivelse
Enkel dobbelgarasje med vedskjul og utedo med boder.
Fundamentert på Leca og konede betongpilarer. Jordgulv. Yttervegger i tungt bindingsverk med utvendig stående kledning. Labankdører til vedskjul og utedo, vippeporter til garasjer. Overbygget areal foran vedskjul, målt ca 8 m2. Saltak tekket med bølgeblikksplater. Renner med ett nedløp og én renne med utkast.

Det er montert provisorisk plast innvendig i garasjehimlingen som midlertidig oppsamling av vann fra en pågående taklekkasje. Plasten er tydelig fylt med vann, noe som bekrefter aktiv lekkasje. Dette bekrefter at taktekking og undertak har svikt som snarlig bør utbedres.
Bygning med skjevheter, skader, utett tak, og preg av elde/slitasje. Bygning med betydelig rehabiliterings- og vedlikeholdsbehov.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

bankID SIGNERT 10.12.2025
Christiansen Tove Helene Lund

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tove Helene Lund Christiansen

Boligen

Elsnesvegen 23
2435 Braskereidfoss

3419-50/149/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

- **Ja**

Brann. Badet er reparert i 2025 av fagfolk via Recover.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Via Recover
   Beskrivelse av arbeidet: Totalreparert

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

---

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**

Viser av takstmann

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny papp på tilbygg. Noe usikker på årstall, ca. 15 år siden

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Punktert vindu i tilbygg

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Terrassen ble jekket opp ved stolpen nær trappen, da den begynte å sige

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Ble jekket opp og lagt under klosser, ca 2016

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Kjøkkenvifte fungerer ikke

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Arneberg Elektro??

   Beskrivelse av arbeidet: Ny eltavle

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Ja**

Mottok brev fra Våler Kommune vedr. mulig reguleringsplan av Elsnesvegen, ca. 10 år siden. Skulle omreguleres til næringsareal, men har ikke hørt noe mer om det.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Tilbygg i 1975/76

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Ble bygget for at bestemor skulle bo der, vet at det ble søkt om og da regner jeg med at det er godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Fabrikkstøy

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

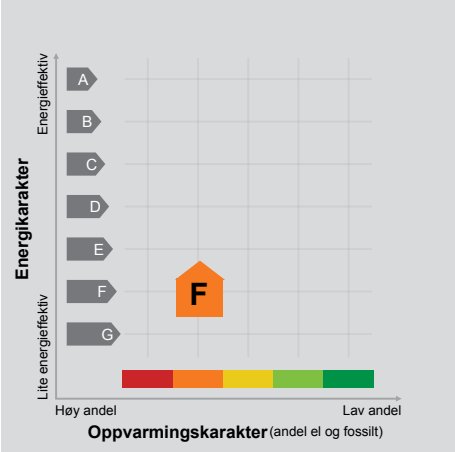
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Elsnesvegen 23
Postnummer	2435
Sted	BRASKEREIDFOSS
Kommunenavn	Våler
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153825408
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236686
Dato	17.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/fakta-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

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 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 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: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 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.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

EiendomsMegler 1

Elsnesvegen 23, 2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr 50, bnr 149, , i Våler kommune.
Oppdragsnr. 20250060 / Morten Norstrøm Surén

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

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

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Visste du at...

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

Morten Norstrøm Surén
Salgsleder og Eiendomsmegler

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

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

EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Solør
Kaffegata 2, 2270 FLISA

Eiendomsmegler1.no