

BRUVOLL

Løkkervegen 116

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling v/Gina Granli
(tlf. 99274052) har gleden av å
presentere Løkkervegen 116!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 490 000,-

ANTALL SOVEROM

5

OMKOSTNING KJØPER

82 240,-

BYGGEÅR

1957

TOTALPRIS

2 572 240,-

ENERGIKLASSE

D

BRA-I/BRA TOTAL

243/287 kvm

TOMTEAREAL

1709.6 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

+47 992 74 052

Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen.

Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Jeg er selv bosatt i Lillestrøm, og med solid lokalkunnskap og god forståelse for markedet på Romerike, får du en megler som kjenner området og vet hva som skal til for å skape gode resultater.

Jeg er opptatt av at kundene alltid skal vite at jeg er tilgjengelig, og legger stor vekt på god dialog og tett oppfølging fra start til slutt. Med en tydelig strategi for effektive prosesser og sterke resultater, jobber jeg målrettet for å sikre best mulig sluttresultat for deg.

Jeg setter kvalitet i hvert eneste ledd høyt, og mitt mål er at både selgere og kjøpere skal sitte igjen med en god og trygg opplevelse.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Koselig enebolig på stor tomt m/dobbelgarasje | 5 soverom og 2 bad | Landlige, rolige omgivelser | 8 km fra Sand Sentrum

Løkkervegen 116 er en meget sjarmerende og romslig enebolig i rolige og landlige omgivelser på Bruvoll. Eiendommen er opprinnelig fra 1957, og ble senere utvidet med et tilbygg i 1989. Boligen er noe oppgradert innvendig i nyere tid, men det må påregnes ytterligere oppgraderinger både innvendig og utvendig for å tilfredsstille dagens standard.

Her får du en familievennlig enebolig med bl.a. stue/spisestue, kjøkken fra 2020, 2 flotte bad fra 2020, toalettrom og 5 soverom. Kjelleren byr på svært gode lagringsmuligheter. Godt med parkeringsplass på asfaltert gårdsplass eller i dobbelgarasje m/ bod som ble oppført i 2012. På tomten er det oppført lekestue for barna samt huskestativ.

Fra eiendommen er det ca. 8 km til Sand sentrum, 25 km til Eidsvoll og 55 km til Hamar.

1. et

asje



Godt med parkeringsplass på asfaltert gårds plass eller i dobbelgarasje m/bod som ble oppført i 2012.

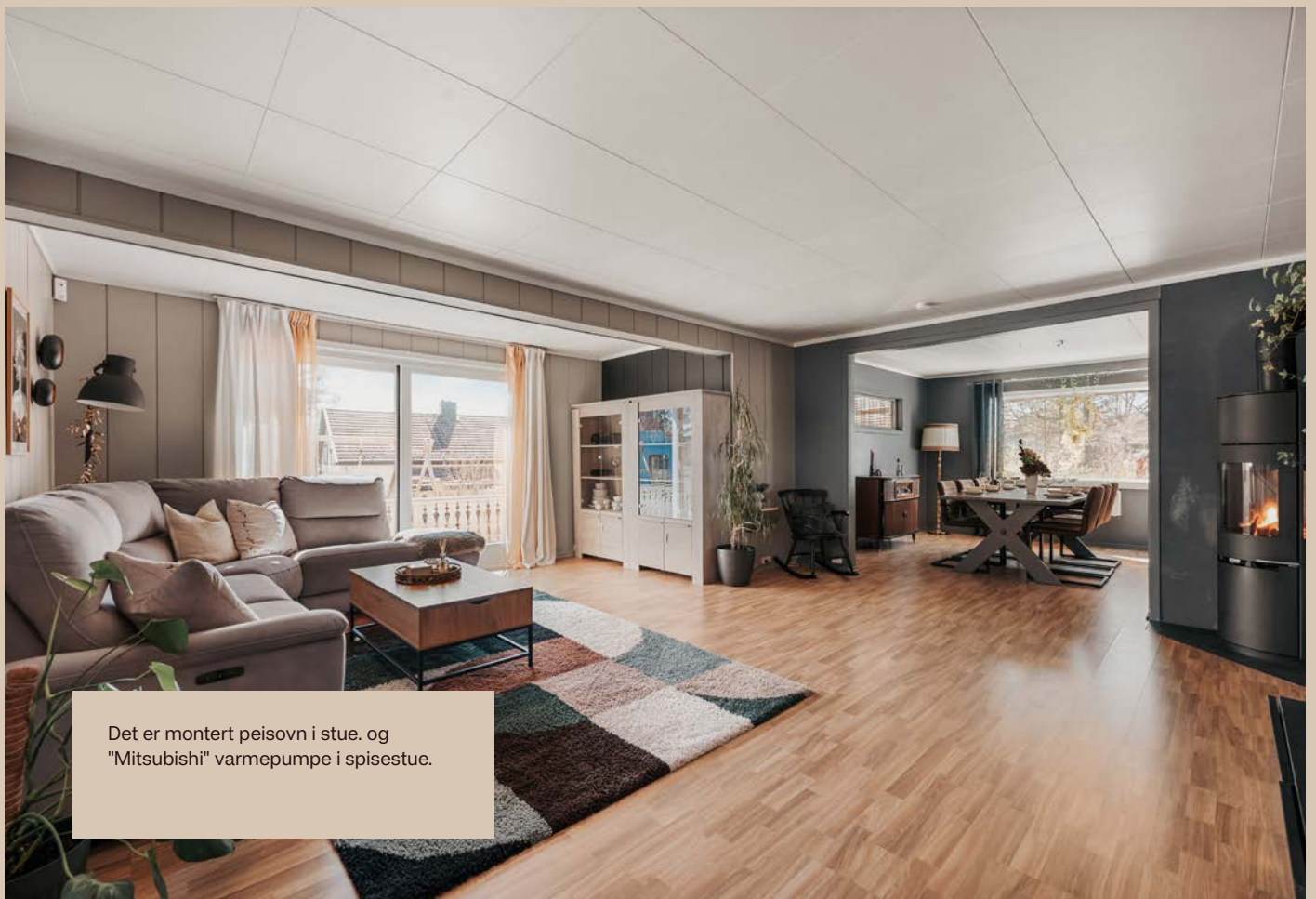


Boligen er oppgradert innvendig i nyere tid, men det må påregnes ytterligere oppgraderinger innvendig og utvendig.





Romslig og lys stue med åpen løsning mot spise­stue,.



Det er montert peisovn i stue, og "Mitsubishi" varmepumpe i spise­stue.



Stuen har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement.



Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 26,3 kvm og hage.



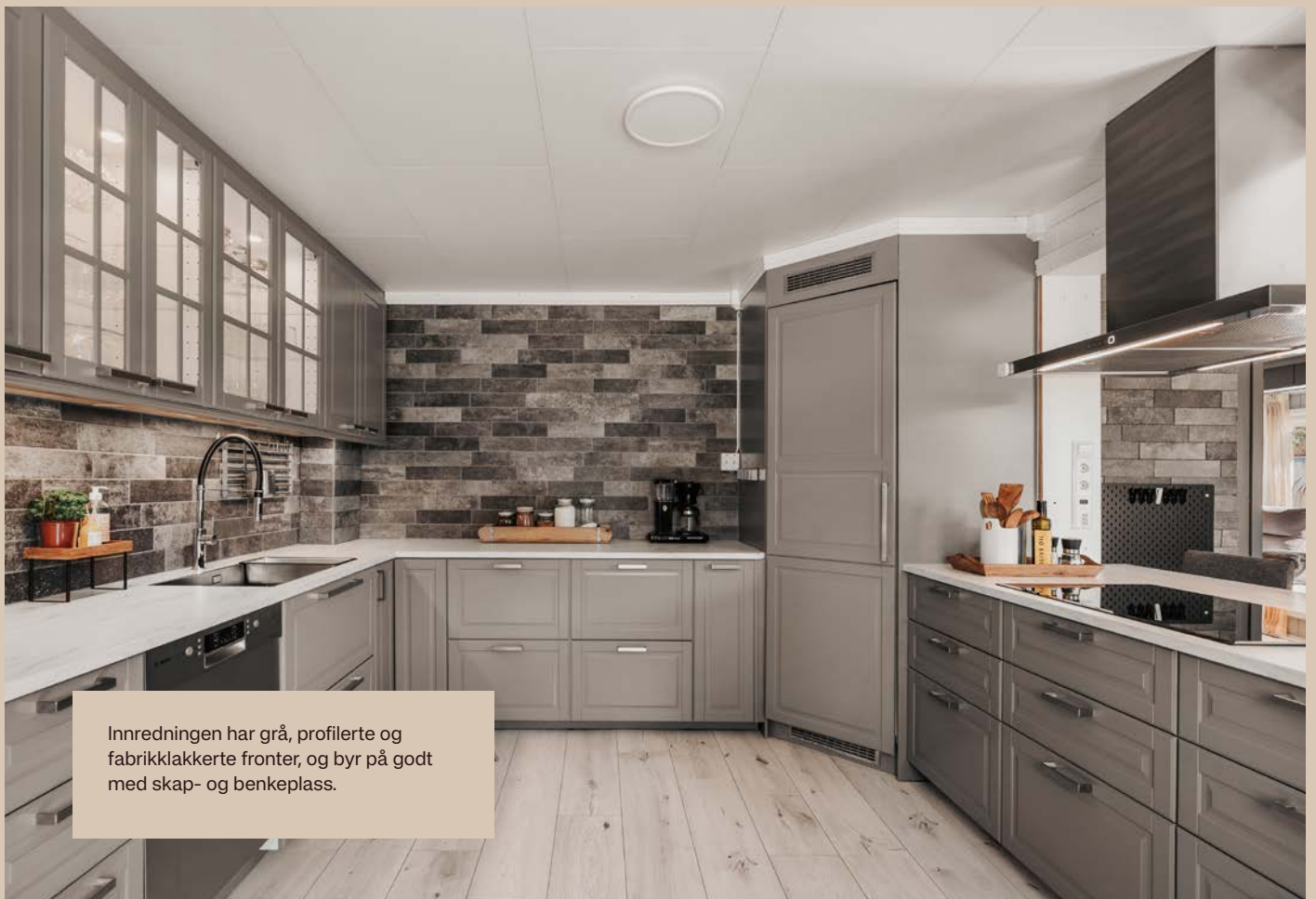


Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og har god plass til større spisebord. Peisovnen er plassert i rommet.





Pen og herskkelig kjøkkeninnredning fra Ikea montert i 2020, med en praktisk og åpen løsning, inkludert kjøkkenøy..



Innredningen har grå, profilerte og fabrikkklakkerte fronter, og byr på godt med skap- og benkeplass.







Pent og romslig baderom i 1. etasje, pusset opp i 2020, med en funksjonell og moderne standard.



Badet er flislagt og har varmekabler i gulv for ekstra komfort.





Toalettrom i 1. etasje er direkte tilknyttet gangen. Gulvet er belagt med belegg og har varmekabler.



Boligen har totalt 5 soverom. Soverom 1 i 1.etg.



Soverom 1.



Gang.

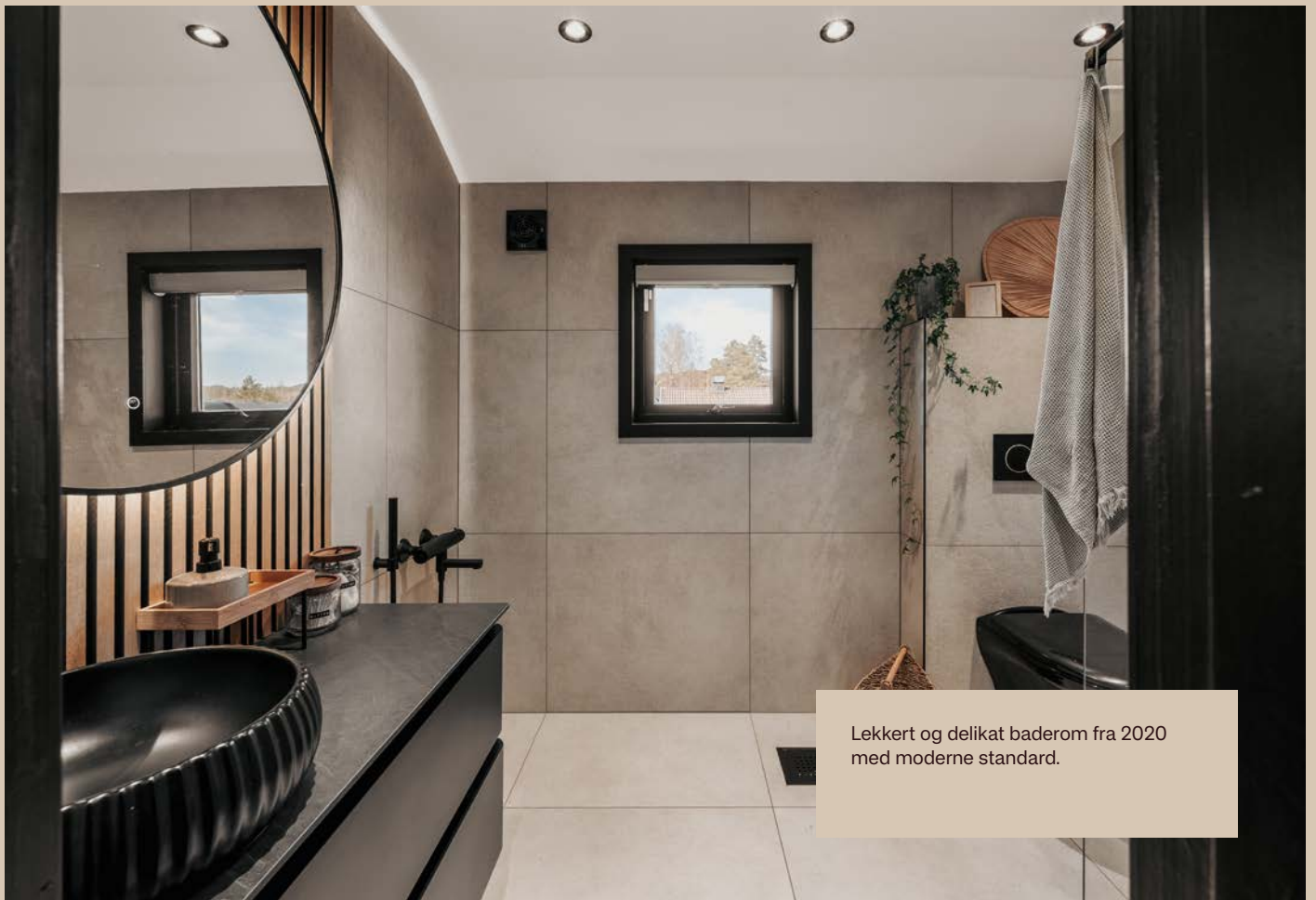
2. et

casje

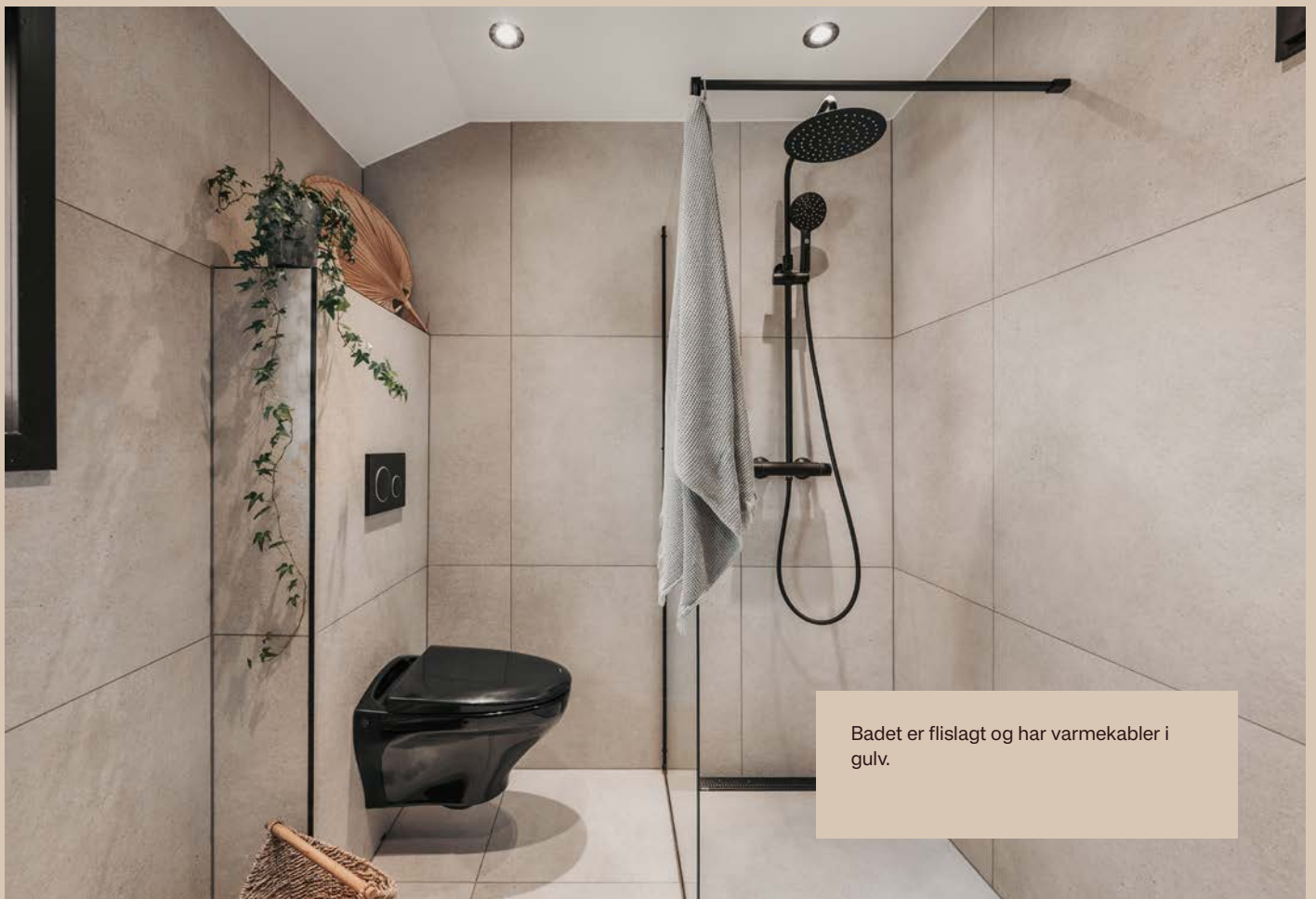


Stilig gang med spileplater, noe som gir et moderne uttrykk.





Lekker og delikat baderom fra 2020 med moderne standard.

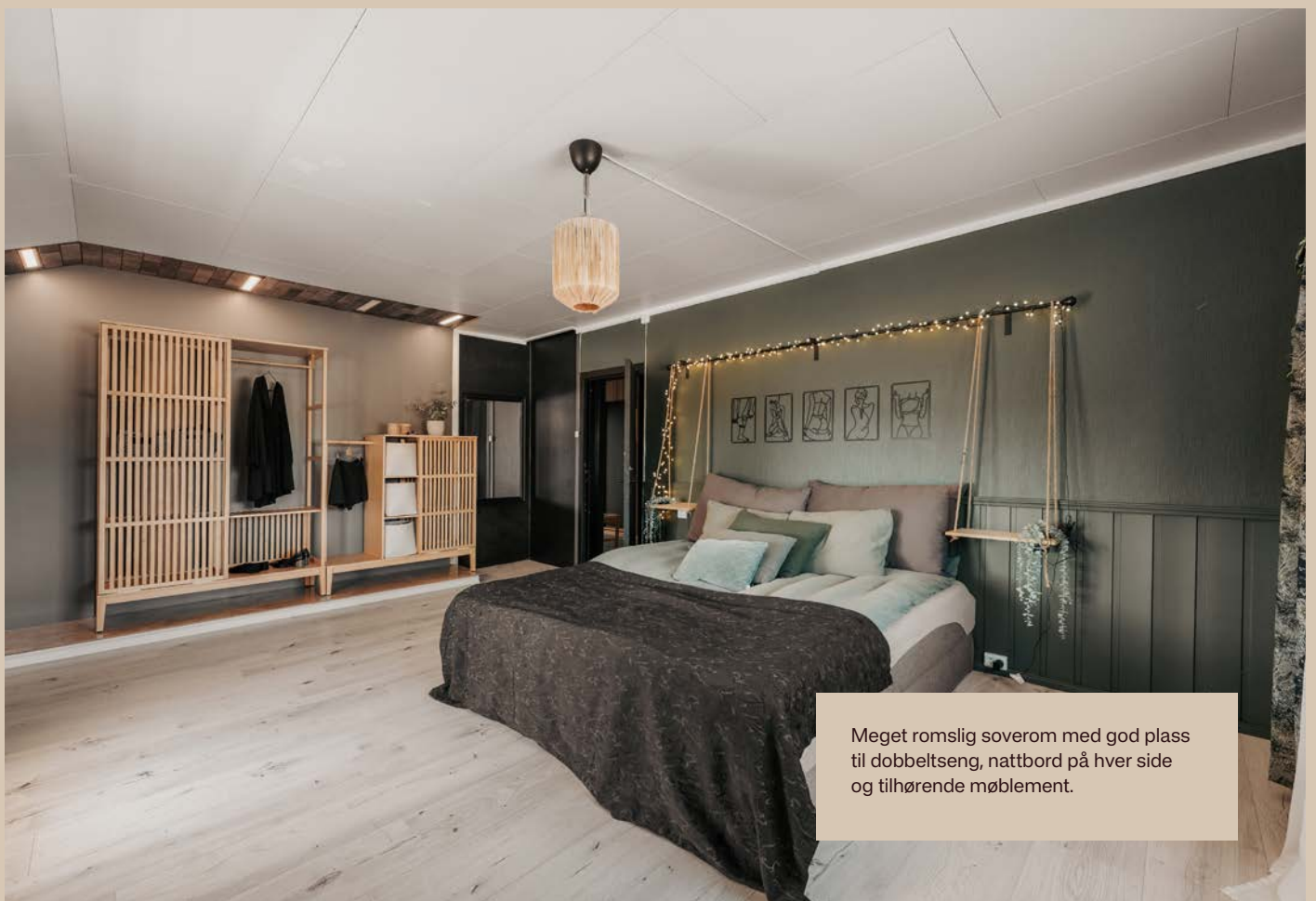


Badet er flislagt og har varmekabler i gulv.





Soverom 2 - hovedsoverommet med utgang til terrasse.



Meget romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og tilhørende møblement.





Utgang fra hovedsoverrommet til
terrasse på ca. 9,6 m².



Her er det plass til utemøbler og
beplantning.



Soverom 2.

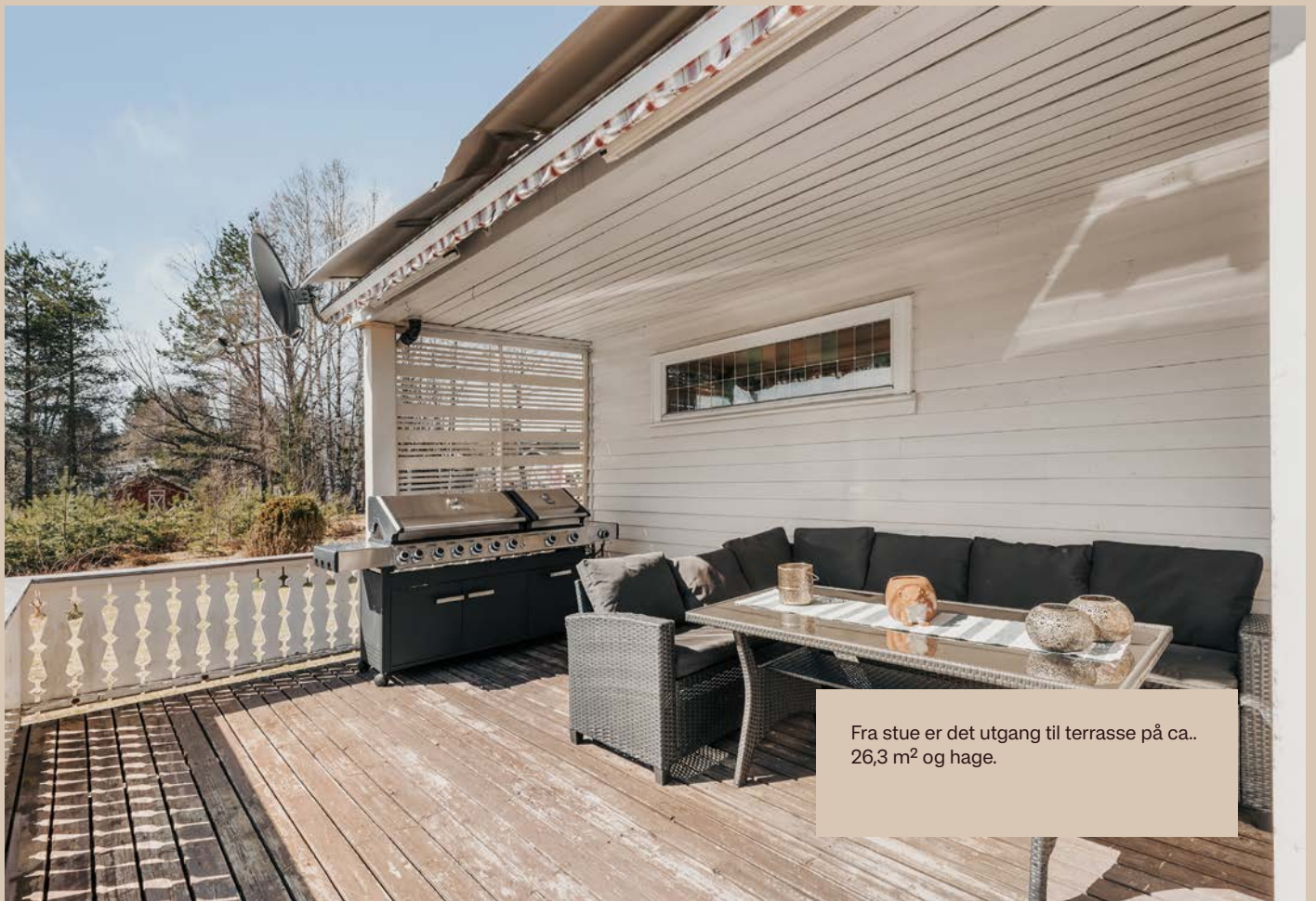




Soverom 3.



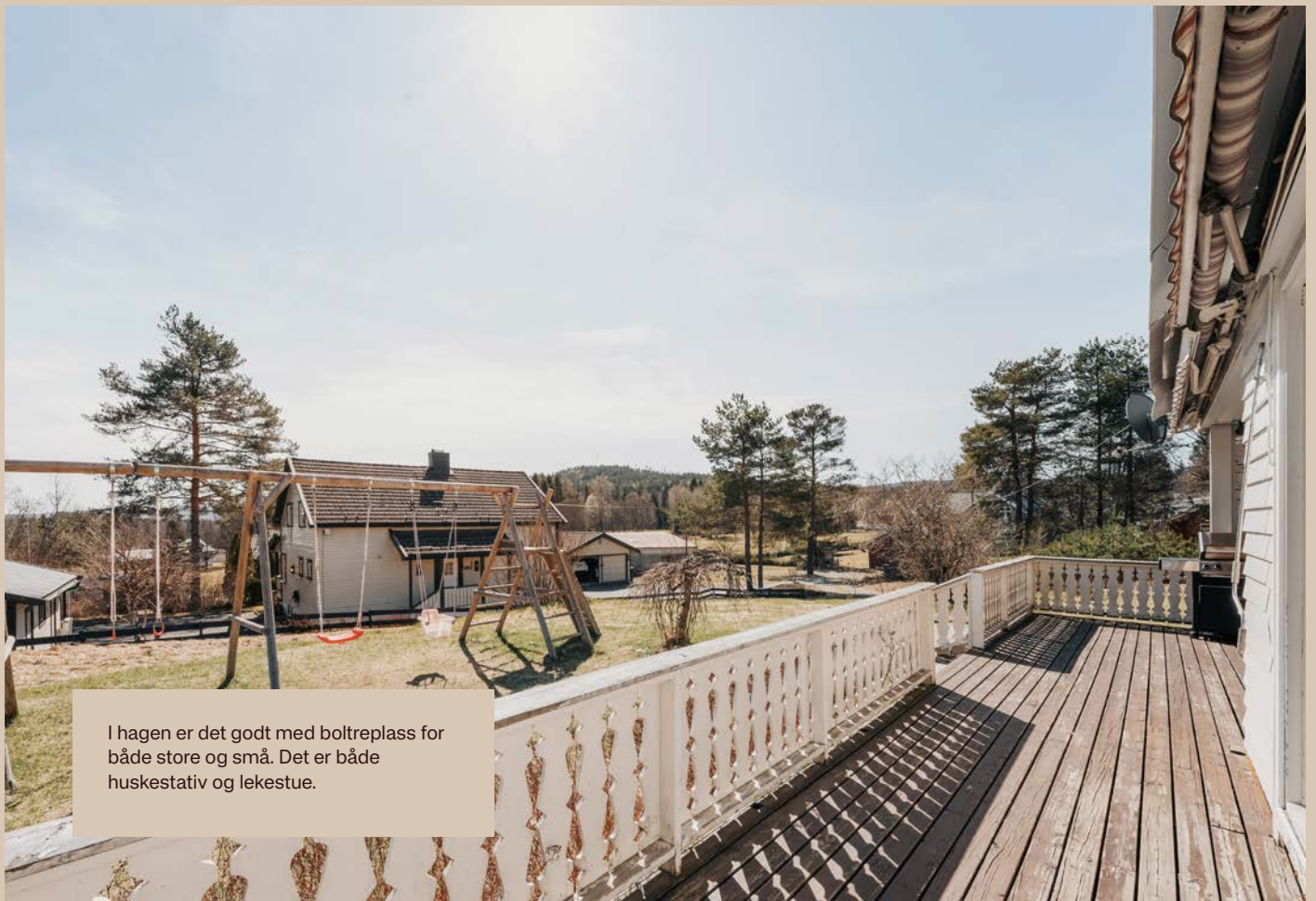




Fra stue er det utgang til terrasse på ca. 26,3 m² og hage.



God plass til utemøbler og grill.



I hagen er det godt med boltreplass for både store og små. Det er både huskestativ og lekestue.



Fra eiendommen er det ca. 8 km til Sand sentrum, 25 km til Eidsvoll og 55 km til Hamar.



Stor tomt på 1709,6 kvm. På tomten er det oppført dobbelgarasje og lekestue for barna.

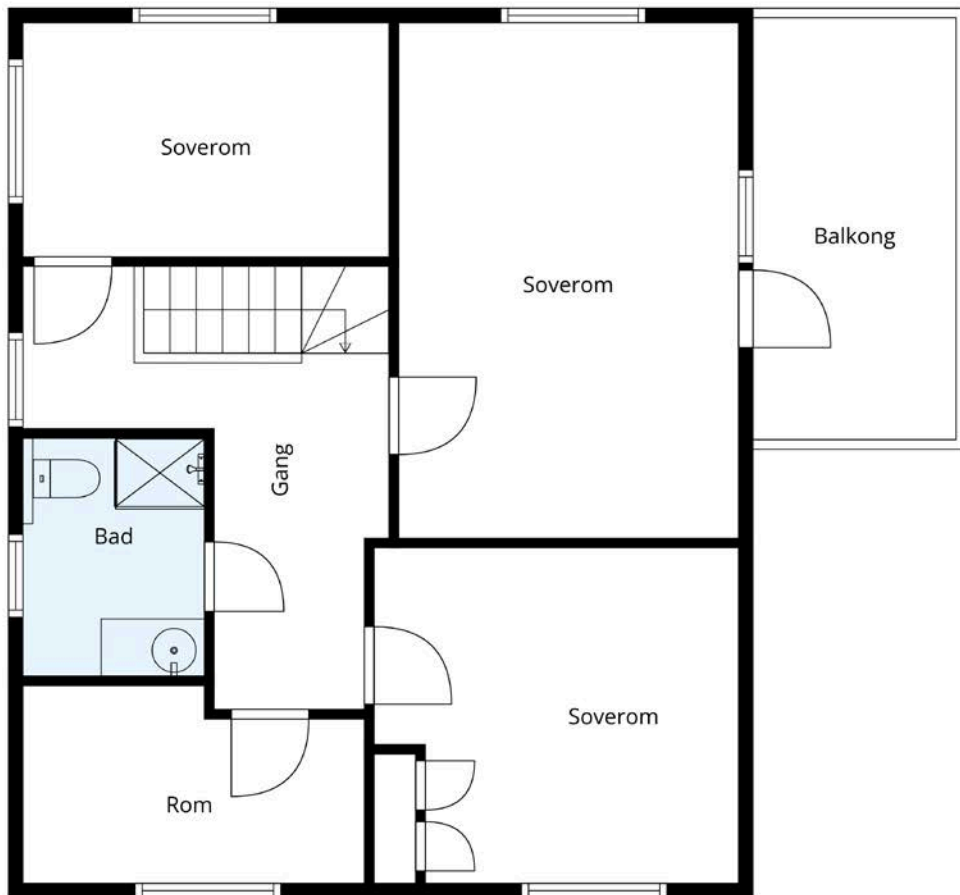


I kjelleren er det vaskerom og godt med lagringsplass i bodar.

Plantegning











1. Etage



2. Etage



1. Etage

LØKKERVEGEN 116

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 490 000

Omkostning kjøper

2 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

62 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

63 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

82 240 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 553 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 572 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 572 240

Eiendomsskatt

Se punktet om kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

Kr 24 795 (2026)

Informasjon: Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter - fakturert beløp i 2025:

Annet 143,76 kr

Avløp 11 326,65 kr

Vann 156,26 kr

Eiendomsskatt 6 031,00 kr

Feiing 585,00 kr

Renovasjon 6 483,76 kr

Sum 24 726,43

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Avløp etter måler 4 017,00 kr

Innbetalt avløp -3 746,63 kr

Målerleie 0,00 kr

Abonnement avløp 2 645,00 kr

Avregnet forbruk avløp i fjor 3 695,64 kr

Innbetalt forbruk avløp i fjor -3 446,89 kr

Forventet forbruk avløp 8 041,95 kr

Feiing/Tilsyn 585,00 kr

Eiendomsskatt 6 068,00 kr

Renovasjon 4 578,75 kr

Utvidet abonnement 2 357,50 kr

Sum 24 795,32 kr

Vann fra Juptjenn vannverk kommer i tillegg.

Se www.juptjenn.no for priser.

Bolig med vannmåler: grunnavgift kr. 2144,- + kr. 25,22 pr m³ (inkl. mva) + Målerleie 200kr/år.

Eiendommen har installert vannmåler.

Målernummer: 16168369

Stand: 1051

Dato: 30.11.2025

Avlesningstype: Årsavlesning - Ekstern kilde

Andre kostnader:

Eiendommen er tilknyttet Juptjenn vannverk.
Les mer under kommunale avgifter i salgsoppgaven.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 541 918 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 167 672 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

I Løkkervegen 116 befinner du deg i rolige og naturskjønne omgivelser. Nord-Odal er et attraktivt område for friluftsliv og aktivitet gjennom hele året. Kommunen har hele 115 innsjøer og vann, som gir gode muligheter for både fiske, bading og andre vannaktiviteter. I tillegg byr de skogkleddede åsene på varierte turmuligheter for både korte og lengre turer.

Til kommunesenteret Sand er det ca. 8 km. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, spisesteder, treningssenter, ulike forretninger og kommuneadministrasjonen. På Sand ligger også barnehage og barneskole, mens ungdomsskolen er plassert på Gardvik, ca. 17 km unna. På Gardvik finner du også treningssenter. For deg som pendler, går det buss fra Sand med timesavganger til Eidsvoll, hvor du enkelt kan ta toget videre til Oslo.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Barnehage/Skole/Fritid: Barneskole: Sand sentralskole (1.-7. klasse), ca. 8,3 km med bil.

Mo barne- og ungdomsskole (1.-10.klasse) ca. 17,5 km med bil)

Sand barnehage ca. 8,7 km med bil.

Mo barnehage ca. 16,9 km med bil.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje eller på asfaltert gårdsplass. Det er montert elbil-lader i garasjen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1709.6 m²

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper

en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsgrensene er usikre på tomten. Kjøper må påregne at arealet er 1709,6 kvm.

3 av grensene ligger som "mindre nøyaktig". Det er mindre nøyaktighet på $>30 \leq 200$ cm.

2 av grensene ligger som "lite nøyaktig". Det er lite nøyaktighet på ≥ 500 cm.

På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen. Se vedlagt "grunnkart" i salgsoppgave. Informasjon er hentet fra matrikkelen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kommunen opplyser om følgende:

- Eneboligen mangler ferdigattest, noe som er normalt for bygninger fra denne perioden. Tilbygg har byggetillatelse fra 1989, men ferdigattest er ikke utstedt. Manglende ferdigattest er vanlig for eldre tiltak og anses ikke som en mangel i seg selv, forutsatt at tiltakene er utført i samsvar med gitt tillatelse. Eneboligen og tilbygg anses lovlig for beboelse.

Det foreligger melding om at garasje er tatt i bruk datert. 30.08.2011.

Det foreligger ikke byggetegninger fra boligen fra byggeår. Eiendommen ble tilbygd i 1989.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommune datert. 03.10.1989, men det er noe avvik på fasade fra

disse tegningene og planløsning i kjeller.

Fasade mot syd: Det er bygd både terrasse og takoverbygg over deler av terrassen mot syd. På fasaden mot syd er også vindu byttet mot stor skyvedør samt en dør er tettet igjen. Det er også bygd takoverbygg på terrasse i 2.etg. Disse endringene anses å være en fasadeendring, og er et søknadspliktig tiltak.

Fasade mot øst: Det ene vinduet er byttet ut med et mindre vindu. Denne endringen anses å være en fasadeendring, og er et søknadspliktig tiltak.

Fasade mot nord: Det er bygd terrasse ved inngangsparti. Denne endringen anses å være en fasadeendring, og er et søknadspliktig tiltak.

Kjeller: Rom som benyttes som vaskerom i kjeller er benevnt som "div" i byggetegninger. Dette er omgjøring fra tilleggsdel (div) til hoveddel (vaskerom). Dette er et søknadspliktig tiltak, og er ikke bruksendret.

Kjøper påtar seg risikoen for de overnevnte forhold, derav. fremtidig bruk, bruksendring vaskerom, terrassene, fasadeendringene, takoverbygg, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for eventuelt søknader blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 03.10.1989.

Innhold

Planløsning:

1.etg: Entré, toalettrom, bad, gang, soverom, stue/spisestue/kjøkken.

2.etg: Gang, bad, 4 soverom.

Kjeller: Gang, 3 boder, vaskerom.

Krypkjeller.

Areal

BRA - i: 243 m²

BRA - e: 44 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 287 m²

TBA: 43 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Gang, 3 boder, vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 99 m² Entré, toalettrom, bad, gang, soverom, stue/ spisestue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, bad, 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse.

2. etasje

10 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje m/bod.

Ikke målbare arealer

Krypkjeller via luke i grunnmuren.

Arealet er ikke måleverdig i henhold til gjeldende målereglene, grunnet lav romhøyde og begrenset tilkomst.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Utgang fra soverom til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 9,6 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Terrasse ved inngangsparti.

Terrassen ble målt til ca. 7,1 m².

Utgang fra stue til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 26,3 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Frittstående garasje på tomten:

Garasjeplass ble målt til ca. 44,4 m².

Inkludert i arealet er det bygget en bod.

Boden ble målt til ca. 5,3 m².

Standard

Boligen fremstår som delvis vedlikeholdt innvendig. Det må på sikt påregnes modernisering og utbedring av utvendige forhold, herunder terrengforhold.

Videre må det forventes oppgradering av enkelte enkle innvendige overflater, særlig i kjeller, samt utbedring av registrerte symptomer på loftet.

Entré:

Du ønskes velkommen av et hyggelig inngangsparti med terrasse på ca. 7,1 m². Innenfor døren kommer du inn i en romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaringsmøbler.

Stue:

Romslig og lys stue med åpen løsning mot spisestue, som gir en god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og innbydende atmosfære. Stuen har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, og fremstår som et hyggelig oppholdsrom for både hverdag og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 26,3 kvm og hage. Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og har god plass til større spisebord. Peisovnen er plassert i rommet og bidrar til både varme og en hyggelig atmosfære.

Kjøkken:

Pen og herskkelig kjøkkeninnredning fra Ikea montert i 2020, med en praktisk og åpen løsning, inkludert kjøkkenøy. Innredningen har grå, profilerte og fabrikkklakkerte fronter, og byr på godt med skap- og benkeplass. Benkeplaten er i laminat med planlimt kum i rustfritt stål. Det er flislagt felt over benkeplaten, samt LED-belysning under overskapene som gir godt arbeidslys. Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for frittstående oppvaskmaskin, og har integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap. Uttrekkbar kran er montert. Komfyrvakt er installert. Det er ikke installert Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil. Ettermontering av dette anbefales for økt sikkerhet mot vannskader.

Bad 1.etg:

Pent og romslig baderom i 1. etasje, pusset opp i 2020,

med en funksjonell og moderne standard. Badet er flislagt og har varmekabler i gulv for ekstra komfort. Innredningen består av servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant, samt speilskap montert over servant. Videre er det dusjhjørne med skyvedører, utstyrt med regnfallsdusj, hånddusj og termostatstyrt blandebatteri.

Toalettrom 1.etg:

Toalettrom i 1. etasje er direkte tilknyttet gangen. Gulvet er belagt med belegg og har varmekabler. Veggene har glatte, malte flater, og himlingen er utført med takesplater. Rommet er utstyrt med servantinnredning med glatte, folierte fronter, samt gulvmontert toalett. Oppvarming via panelovn montert på vegg.

Bad 2.etg:

Lekker og delikat baderom fra 2020 med moderne standard. Badet er flislagt og har varmekabler i gulv. Innredningen består av servantskap med glatte fronter, benkeplate og servantbolle, samt speil med integrert belysning montert over servant. Badet har veggmontert toalett og dusjhjørne med glassfelt, hånddusj og termostatstyrt blandebatteri. Rommet har opplegg for badekar.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom med betonggulv og støpejernssluk. Rommet er ikke opprinnelig byggemeldt som våtrom, men benyttes i dag som vaskerom, og er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom. Det er ikke registrert tettesjikt på vegger eller gulv, og sluket er av eldre standard. Ved endret eller økt bruk bør det påregnes oppgraderinger for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav. Overflater består av betong på gulv, vegger og himling. Rommet har opplegg for varmtvannsbereeder og vaskemaskin, og er utstyrt med støpejernssluk og sikringssskap. Ventilasjon skjer via naturlig lufting med vindu.

Varmtvann fra bereeder plassert på vaskerom. Volum: 294 liter. Produksjonsår: 2018.

Soverom:

Boligen har 5 gode soverom, hvorav ett er beliggende i 1.etg og de fire andre i 2.etg.

Lagringsplass:

Det er godt med lagringsplass i boder i kjeller samt bod i garasje.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Eier av hus med nødvendige papirer

Arbeid: utført av Odal mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja.
Beskrivelse: Fullrenovert

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja.
Beskrivelse: Noe fukt langs gulv vegg i kjeller

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nytt sikringssskap, bad
Arbeid utført av: Minel Kongsvinger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.
Beskrivelse: i garasje

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.
15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei
15.2 Er tanken plombert? Nei

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Moderniseringer og påkostninger: Selger opplyser om følgende moderniseringer/påkostninger:

2020: Nytt kjøkken

2020: Nytt bad 1.etg.

2021: Nytt bad 2. etg.

2020-2021: Nytt sikringssskap

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Enebolig over 3 etasjer med veranda og terrasse. Frittstående dobbelgarasje på tomten. Boligen stod ferdig 1957 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner. Kledd med liggende bord og partier med stående "tømmersmannskledning" Saltak av plassbygde taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takplater og takpapp.

Frittstående dobbelgarasje:

Garasjen på støpt såle og er oppført med Leca-grunnmur og bindingsverk over grunnmur. Liggende utvendig kledning. OSB-plater på innvendige vegger. Saltak av W-takstoler i trekonstruksjon, sutakplater som undertak, tekket med takstein. Innvendig bod i garasjen. Det er installert elektrisk garasjeporter og en elbillader. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

-Utvendig > Taktekkning

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert normal og forventet bruksslisjase, samt klimapåkjenning på yttertaket.

Bemerkning: Det gjøres oppmerksom på at loftet er gitt TG3 som følge av registrerte fuktskader og påviste symptomer på befaringsstidspunktet.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak og rupanel bør vurderes. Tidspunkt for utskiftning av taktekkning bør vurderes.

Konsekvens -Når taktekkning 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.

Tiltak - For å lukke avviket må modernisering av taket gjennomføres.

Dimensjoner: Konsekvens - Smalere dimensjoner kan imidlertid gi redusert omlufting mellom undertak og taktekkning, noe som kan bidra til høyere fuktbelastning på materialene over tid.

-Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder. Herunder flassing, hakk, bulker.

Tiltak: For å lukke avviket må løsningen for bortledning av vann utbedres - utkastene for å sikre bedre avrenning og redusere risikoen for fuktskader på fasade og tilstøtende bygningsdeler. Samt montering av beslag under vinduer ved kjellerstue.

Konsekvens kan i dette tilfellet være at manglende bortledning av vann medfører økt fuktbelastning på fasaden, og kan bidra til fuktskader i fasade,

grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det kan også belaste den utvendige dreneringen unødvendig, noe som kan øke risikoen for råte- og muggutvikling i kjellerrom.

- Redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterede skader over tid.

Anbefalt tiltak: Justering, supplering eller lokal utbedring av nedløp og/eller beslag anbefales

-Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik:

Det er registrert generell aldring og slitasje på utvendig trekledning, herunder stedvis flassing, solpåvirkning, sprekker og enkelte vridde bord. Det er registrert på deler av boligen, begrenset/lite lufting i underkant og bak kledning. Omramming rundt vinduer og dører bærer preg av alder og slitasje, med stedvise mindre sprekker og vridninger. Enkelte omrammingsbord er montert tett mot beslag. Ytterveggene er oppført etter eldre byggestandard, typisk for byggetiden, og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav/anbefalinger til isolasjonsnivå og lufting.

Konsekvens:

Manglende utbedring kan over tid føre til økt varmetap, høyere energikostnader og redusert komfort. Begrenset lufting bak kledning og tett utførelse kan gi redusert uttørring av konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, herunder råteskader i bakenforliggende treverk/veggkonstruksjon. Aldrende vindspærre og redusert lufttetthet kan også påvirke innklima og energieffektivitet negativt. Det kan ikke utelukkes at det har forekommet fuktskader i veggkonstruksjonen, da dette ikke er synlig uten destruktive inngrep.

Tiltak:

For å lukke avviket må utvendig kledning moderniseres. Ved modernisering anbefales det samtidig å vurdere oppgradering av vindspærre, lufting bak kledning og isolasjon i ytterveggene. Tilleggs- eller etterisolering vil kunne heve den tekniske standarden og bidra til bedre energieffektivitet. Utbedring bør påregnes på sikt for å oppnå en mer tidsmessig og teknisk tilfredsstillende

utførelse.

-Utvendig > Vinduer

Avvik:

Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med

dagens/nye vinduer. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp. Noen vinduer er registrert punktert, enkelte subber noe mot karm, har behov for utskifting, enten glasset eller hele vinduet.

Tiltak: Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene. Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk. Som følge av slitasje og punktering må det påregnes utskifting av disse vinduene.

-Utvendig > Dører

Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme. Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp. Terrassedøren i 1.Etasje er hard å åpne/lukke, har behov for lokal justering, det ble også registrert klippe mellom dørbord og karm.

Konsekvens/tiltak

Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene. Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens krav, og utforming med liggende spiler tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav til åpninger/klatrevennlig utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takpappen.

Det er registrert normal bruksslitasje og klimapåvirkning på terrassen, herunder malingsavskalling på rekkverk og enkelte ujevnheter i bjelkelag/utførelse.

Deler av konstruksjonen fremstår som noe ufagmessig utført.

Konsekvens:

Rekkverkets høyde og utforming tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fall. Alderen på takpappen tilsier redusert gjenværende levetid og økt risiko for svekket tetthet over tid. Registrert slitasje og ujevnheter i konstruksjonen kan påvirke funksjon og levetid, men vurderes som delvis forventet ut fra alder og eksponering.

Tiltak:

Rekkverk bør oppgraderes til dagens krav med hensyn til høyde og utforming. Takpappen bør kontrolleres jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt. Det anbefales vedlikehold av overflater, samt vurdering av oppretting/forbedring av bjelkelag og utførelse ved fremtidig oppgradering.

-Innvendig > Overflater - Kjeller

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av at overflatene bærer preg av manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert saltutslag på enkelte vegger. I én bod er overflatene uinnredet, med synlig jord og rå betong. Det er påvist lite/begrenset ventilasjon i flere av rommene.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold, saltutslag og uinnredede overflater kan indikere fuktbelastning og redusert uttørking i rommene. Begrenset ventilasjon kan bidra til forhøyet luftfuktighet, redusert innelima og økt risiko for videre saltutslag, avflassing og sopp-/muggvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales videre oppfølging av fuktforholdene. Ventilasjonen bør forbedres i rom med begrenset luftutskifting. Innvendige overflater bør utbedres/vedlikeholdes, og uinnredede arealer med jord/rå betong bør vurderes oppgradert med egnet fuktsikring og overflatebehandling.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Kjeller: Bod: Det ble målt 23 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2). Bod: Det ble målt 19 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

1.Etasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2). Gang: Det ble målt 22 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

2.Etasje: Soverom: Det ble målt 16 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2). Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det ble observert stedvis knitring i parketten og laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Tiltak:

For å få lavere tilstandsgrad 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. Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer

kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

-Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik:

Gnistfanger (flislagt gulv) går ikke langt nok ut foran ildstedet. Dagens krav er på minimum 30 cm ut foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket må det etableres gnistfanger som går langt nok ut foran ildstedet (eksempelvis glassplate, ståplate eller tilsvarende).

Konsekvens: Utilstrekkelig gnistbeskyttelse foran ildstedet kan gi økt risiko for at glør eller gnister kan komme i kontakt med gulvet foran ildstedet.

-Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik:

Det ble stedvis observert avflassing, buler og saltutslag på betong-/murvegger under terreng. Forholdene er registrert på flere sider/rom i kjelleren og indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen over tid. Saltutslag oppstår typisk når fukt transporterer salter ut gjennom mur-/betongoverflater. Eldre bygninger har ofte begrenset eller manglende kapillærbrytende sjikt og fuksikring mot grunnen. Forholdene må også sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering rundt bygningen.

Konsekvens:

Fuktbelastning over tid kan føre til videre saltutslag, avflassing og nedbrytning av overflater. Det kan også gi økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ved vedvarende fukt kan dette påvirke inneklimate negativt og i enkelte tilfeller gi grunnlag for utvikling av sopp-/muggvekst, som kan være uheldig for helse og komfort.

Tiltak:

For varig utbedring bør utvendig drenering og fuksikring av grunnmur vurderes modernisert. Innvendige overflater med avflassing/saltutslag bør

utbedres etter at årsak til fuktbelastning er avklart. Det bør også vurderes tiltak for bedre inneklimate i kjeller, herunder jevn og moderat temperatur, forbedret ventilasjon/luftutskifting og regelmessig utlufting. Ved oppgradering kan etterisolering vurderes, men dette bør prosjekteres riktig for å unngå økt fuktrisiko i konstruksjonen. Modernisering/utbedring bør prioriteres.

-Innvendig > Krypkjeller

Avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken. Begrenset ventilasjon i rommet, ingen avtrekkventiler i vegger. Det er stedvis registrert manglende vindtetting ved gjennomføringer. Dette kan medføre trekk, kuldebroer og redusert energieffektivitet. Det gjøres oppmerksom på at årstid og værforhold kan påvirke både fuktforhold og synlige symptomer, på samme måte som ved drenering. Det anbefales

derfor rutinemessig oppfølging og observasjon over tid.

Konsekvens:

Manglende fuktsperre mot grunn kan medføre oppfuktning fra grunnen og gi økt fuktbelastning i konstruksjonen. Begrenset ventilasjon kan redusere uttørring og bidra til opphopning av fuktig luft. Mangelfull vindtetting ved gjennomføringer kan gi trekk og lokale kuldebroer. Samlet sett kan dette over tid påvirke inneklimate og bygningsdeler, men forholdene er ikke uvanlige for konstruksjoner av denne typen og alder.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforholdene over tid. Forbedring av ventilasjon bør vurderes, eksemplvis ved etablering av ventiler eller bedre luftgjennomstrømning. Tetting av gjennomføringer kan utføres for å redusere trekk og varmetap. Eventuelle tiltak mot fukt fra grunnen kan vurderes ved oppgradering, for eksempel etablering av fuktsperre eller plastdekke på bakken.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik:

Det er ikke installert lekkasjevarsler med magnetventil og

sensor på kjøkkenet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger av kobber. Det er registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Dette omfatter blant annet overflateslitasje, stedvis korrosjon og irr på eldre kobberrør.

Bemerkning: Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapet, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Det er ikke etablert overløp fra fordelerskapet i 2. etasje, og det er heller ikke montert lekkasjevarsler i bunnen av skapet. Samt varsler for rørstokken i kjeller, hvor det er montert åpen rørstokk (koblinger uten fordelerskap).

Det ble observert noe lavt trykk på enkelte kraner ved bruk, noe som kan indikere redusert kapasitet i vannforsyningen, herunder mulig avleiringer i rør, eldre rørdimensjoner eller stedvis trykktap i anlegget.

Tiltak:

- Lekkasjevarsler - kjøkken.

For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

- Alder

Konsekvens - Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. lfm.

oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Innholdsfortegnelse.

Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.

Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold

til hva de betjener.

Tiltak: Etablering av lekkasjespalte under toalett-kassen vil kunne lukke avviket og sikre at lekkasjevann synliggjøres.

- Overløp

Konsekvens: Uten overløp/lekkasjeavledning vil eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ikke nødvendigvis bli raskt oppdaget eller ledet til sluk. Dette øker risikoen for skjulte fukt-skader og større følgeskader ved en eventuell vannlekkasje.

Tiltak: Det vurderes i dette tilfellet at overløp fra skapet kan ettermonteres og føres inn til badet via tilgjengelig luke/veggtilkomst. Alternativt kan det monteres lekkasjevarsler med magnetventil i skapet.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg. Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må

påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

-Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Avvik:

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

Tiltak/konsekvens:

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.

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det bemerkes at konstruksjonene i tidligere prospekt ble vurdert til TG3 som følge av påviste symptomer på innvendige forhold. Fuktsøk på befaringstidspunktet ga ikke tilsvarende utslag/symptomer. Det er imidlertid fortsatt synlig saltutslag på innvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklimate og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen burde utføres og kan ikke utelukkes.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik:

Noe stedvis avflassing og sprekkdannelse er registrert. Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåvirkninger og naturlig slitasje over tid. Dette kommer til uttrykk gjennom mindre overflateavskallinger og misfarging ned mot terrenget. Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens:

For bygg fra denne perioden, hvor det normalt ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunnen, kan fukt fra byggegrunn trekke opp i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til avflassing av puss/maling og misfarging ned mot terrenget. De observerte overflateskadene vurderes å være forenlige med alder, naturlig slitasje og langvarig klimapåvirkning, og er vanlig for eldre grunnmurer.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell oppfølging og vedlikehold av grunnmuren, herunder lokal utbedring av avskallet puss og overflatebehandling der dette er hensiktsmessig. Ved større rehabilitering kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen

-Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak/konsekvens:

Modernisering av konstruksjonen vil være mest aktuelt i

forbindelse med en eventuell fremtidig oppgradering av dreneringssystemet. Tiltak kan blant annet innebære utbedring av fallforholdene, slik at overflatevann ledes bort fra bygningskroppen. Forholdet bør følges opp over tid – særlig ved tegn til fukt i rom under terreng eller ved utilstrekkelig bortledning av overvann i tilknytning til utvendig drenering.

Konsekvens – Mangelfull bortledning av overvann kan over tid føre til vannpåvirkning mot grunnmur og nedre deler av bygningen, med økt risiko for fuktbelastning og sekundære konstruksjonsskader.

-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Fallforholdet utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det er ikke etablert oppkant med tettesjikt ved terskel. Det gjøres oppmerksom på at partier på gulvet er tilnærmet flatt og nesten motfall.

Konsekvens/tiltak

Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel med tettesjikt, slik at tiltenkt oppkanthøyde oppnås og høydeforskjellen blir minst 25 mm. Forutsatt at det lar seg gjøre å etablere en tett overgang/tilslutning mellom eksisterende og nytt tettesjikt. Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

-Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk. Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på

rommet og innredningen, sett opp mot alder.

Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

Tiltak/konsekvens:

Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket.

Konsekvens: Naturlig avtrekk gir normalt mindre kontrollert ventilasjon enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning.

Ettermontering av lekkasjevarsler anbefales. Uten lekkasjevarsler kan en eventuell lekkasje bli oppdaget sent. Dette øker risikoen for mer/større følgeskader ved vannlekkasje. Ellers fungerer rommet som tiltenkt.

-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger.

Det er ikke etablert oppkant med tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak

Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

-Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik:

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

Tiltak/konsekvens:

Det bør etableres større luftespalte for tilluft, ved terskel. For liten luftespalte ved terskel kan føre til redusert tilluft, svekket ventilasjon og dårligere inneklime.

-Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av dagens bruk som vaskerom, kombinert med eldre oppbygning og standard. Rommet er ikke utført som fullverdig våtrom, og sluket har passert forventet brukstid. Dette kan medføre økt fuktbelastning i et rom som ikke er tilpasset dagens funksjonskrav. Rommet kun naturlig ventildjon, via åpning av vindu. og Det ble registrert liten/ingen tilluft under ved terskel, utbedring av luftespalte bør utbedres.

Tiltak:

Vaskerommet står foran modernisering for å tåle tiltenkt funksjon, herunder også utbedring av ventilasjonsløsningen. Bruken av rommet vil også påvirke nå dette bør gjennomføres.

Konsekvens:

Dersom rommet ikke moderniseres og ventilasjonen ikke utbedres, foreligger det økt risiko for fuktoppbygging, kondens og skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

-Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det ble ved befaring påvist fuktskader på loftet, herunder på innsiden av kledning og på undertaksbord/rupanel. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk, hvor det ble registrert utslag på rødt nivå - 37,9 %
 -Det ble i tillegg registrert sort sopp-/muggdannelse på flere av de samme stedene.
 -Loftet er isolert med eldre isolasjon som stedvis ligger mangelfullt og med åpninger. Dette kan gi kuldebroer og bidra til ujevn temperaturfordeling. Deler av loftet er også isolert med sagflis. Sagflisen ble registrert som fuktig på befaringstidspunktet, noe som kan bidra til økt

fuktbelastning i loftsrommet.

-Forholdene må også sees i sammenheng med begrenset lufting av loftet. Det er registrert mangelfull lufting ved raft/gesims, i overgangen mellom yttervegg og tak, samt få og små ventilasjonsåpninger i gavlvegger. Konsekvens:

Det er påvist forhøyede fuktverdier (målt til ca. 37,9 %), fuktskader og sopp-/muggdannelse på loftet. Dette indikerer en aktiv eller gjentakende fuktproblematikk. Mangelfull isolasjon, fuktig sagflis og begrenset ventilasjon bidrar til redusert uttørring og økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen.

Forholdene kan over tid føre til svekket bæreevne i treverk, ytterligere utvikling av råteskader og påvirkning av inneklime. Fuktskader i tilknytning til yttertak og undertak øker også risikoen for lekkasjer og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:

Modernisering og reparasjon av loft, yttertak og berørt utvendig kledning må utføres for å lukke avviket. Utbedring av lufting på loftet, herunder forbedring av lufting ved raft/gesims og etablering av tilstrekkelig ventilasjon i gavlvegger må gjennomføres. Fuktskaden i treverk, herunder undertak/rupanel og kledning, må kontrolleres og skiftes ved behov. Fuktig isolasjon og sagflis bør fjernes og erstattes med ny isolasjon. Det kan ikke utelukkes at enkelte bjelker har behov for reparasjon eller utskifting, spesielt i områder hvor sagflis har vært fuktpåvirket.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Ingen.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Utvendig rekkverk – Rekkverkene til terrassene er for lave i forhold til dagens krav.
- Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig trapp - Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappeløpet. Åpninger mellom rekkverket/spiler samt de åpne trinnene er for

stort og utforming er for lav i henhold til dagens standard.

Tiltak/konsekvens:

Det er behov for tiltak.

• Utvendig rekkverk:

Konsekvens: Rekkverkets lave høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.

Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk og trappeløp utbedres slik at høyde blir tilfredsstillende til dagens krav.

• Radon:

Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.

Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.

• Innvendig trapp:

Konsekvens: Større åpninger mellom trinnene og avvik på rekkverk kan gi økt risiko ved bruk av trappen - personskaide.

Tiltak: For å lukke avviket må trappen utbedres slik at åpningene mellom trinnene reduseres til max 10 cm, håndløpere og rekkverk må ettermonteres og høyde på rekkverket økes.

Øvrig informasjon

Adresse

Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL

Gnr. 25, bnr. 132

i Nord-Odal kommune.

Selger

Tommy Eugen Øiongen

Sameie

Sameiets forsikringselskap: Jernbanepersonalets bank og forsikring.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Peisovn i stue.

"Mitsubishi" varmepumpe er installert i spisestue.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2021, montert i 2023.

Varmekabler på toalettrom, bad 1.etg og bad 2.etg..

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med

mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømliverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 30.08.2006 avsatt til: Boligområde, Nåværende.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3414/25/132:

23.08.1958 - Dokumentnr: 2517 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:25 Bnr:137

Forklaring: Sammen med eier av gnr. 25, bnr. 137

(Løkkervegen 108) har man rett på vei langs grense mot gnr. 25, bnr. 99 (tomten mot sydvest).

14.06.1963 - Dokumentnr: 1443 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0418 Gnr:25 Bnr:146

Forklaring: Gjelder eldre skjøte, overdragelse av

eiendommen i Løkkervegen 116 fra 1963. Det står i

dokumentet at kjøperen overtar alt gjerdehold mot

selgers gjenværende eiendom. Det er uklart hvilken

eiendom som menes "selgers gjenværende eiendom", da

det ikke kommer tydelig frem hvilket gnr. og bnr. dette gjelder. Megler antar at det er jordet mot øst.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via privat vei. Det foreligger ingen tinglyst veirett over eiendommen gnr. 25, bnr. 100 (Løkkervegen 110) eller gnr. 25 bnr. 137 (Løkkervegen 108).

Selger informerer at de betaler ca. 3000,- pr. år for vedlikehold/snøbrøyting av veien. Men dette varierer årlig ut ifra faktiske kostnader.

Vann: Privat vannverk (Juptjenn vannverk).

Avløp: Offentlig.

Utleie

Adgang til utleie: Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Selger har informert at det ligger en nedgravd oljetank på tomten.

En nedgravd oljetank kan være både miljø- og helseskadelig. Som huseier er det du som er ansvarlig ved en eventuell oljelekkasje. Bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger ble forbudt fra 2020. Vi presiserer at oljetanker som ikke er i bruk skal fjernes eller saneres slik at forurensing ikke kan skje. Det vil være praktiske hensyn som avgjør om tanken skal fjernes eller ikke. Melding om fjerning av nedgravd tank eller at den er tømt og fylt med masser sendes kommunen i henhold til §1-9 i forurensningsforskriften.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper

eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av

budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte

skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt

sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 59 760,00
 Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Ukens bolig i 7 dager, Emera digital mm. kr 19 000,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 18 900,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 4 000,00
 Söderberg & Partners Boligselgerforsikring kr 15 961,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 32 943,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 146 303,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli
 Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
 Tlf: 992 74 052

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli
 Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
 Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
 Organisasjonsnummer 936357660
 Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA
 Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

30.04.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

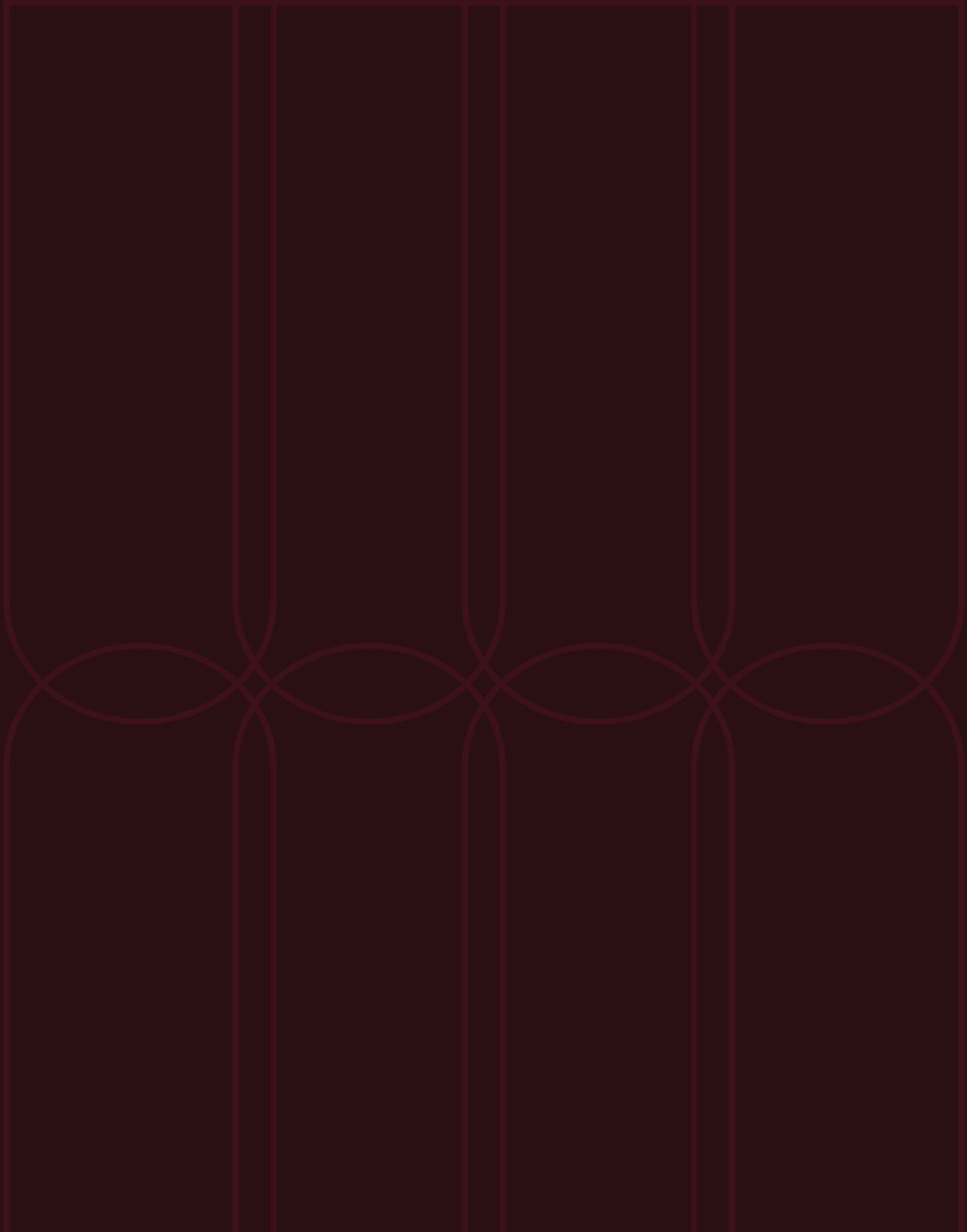
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Söderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
 Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LØKKERVEGEN 116

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260116	
Selger 1 navn	
Tommy Eugen Øiongen	
Gateadresse	
Løkkervegen 116	
Poststed	Postnr
BRUVOLL	2123
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260116

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: TEØ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Øiongen	e668b4c578e4fdfff933cb c9c4d346b9cbd9d0e1	20.04.2026 05:04:20 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 04260116

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



 ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED TERRASSER
OG GARASJE

 Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL

 NORD-ODAL kommune

 gnr. 25, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22179-26099

Eiendomsverdi ref nr: ZY1744

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

rb@taksator.no

900 60 067



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 fuktøk.

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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med terrasser.
Beliggende i Bruvoll.

Boligen fremstår som delvis vedlikeholdt innvendig.
Det må på sikt påregnes modernisering og utbedring av utvendige forhold, herunder terrengforhold.
Videre må det forventes oppgradering av enkelte enkle innvendige overflater, særlig i kjeller, samt utbedring av registrerte symptomer på loftet.

Utvendig:
Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takplater.
Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende og stående panel.
Grunnmur og drenering fra byggeårene.

Terrasse i 2.etg og to stk i 1.etg.

Teknisk:
Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken og badene, ellers naturlig ventilasjon.
Oppvarming via peis i stue, samt varmepumpe og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvan fra bereder plassert i kjeller.

Toalettrom i 1.Etg.

Bad i 1 og 2 etg, nyere standard.

Kjøkken i 1.etg med nyere standard.

Parkering inne på egen tomt og i garasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED TERRASSER OG GARASJE

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

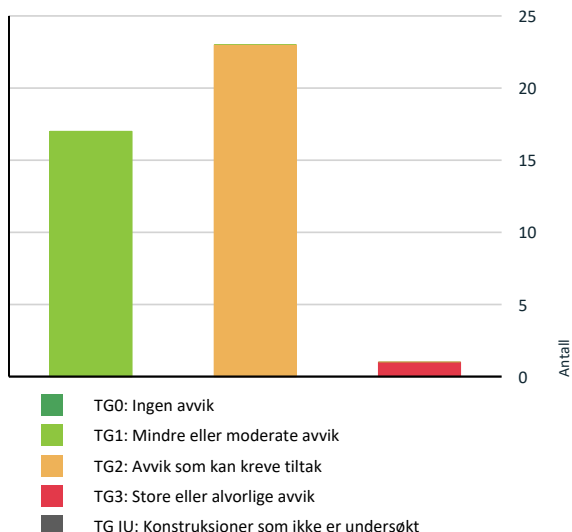
Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

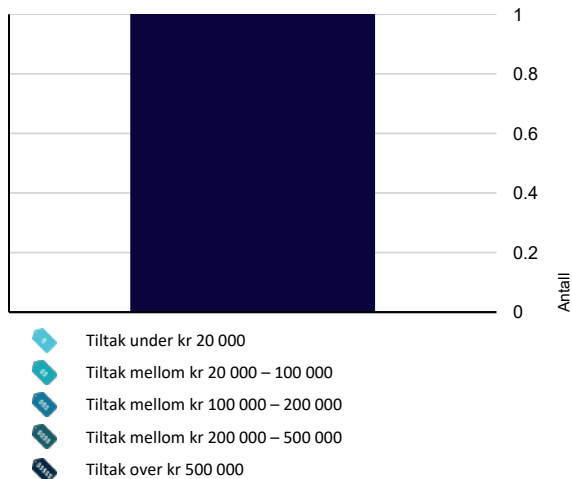
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED TERRASSE OG GARASJE

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 PLAN MED TERRASSER OG GARASJE



Byggeår
1957

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak av plassbygde taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takplater (stål) og partier med takpapp.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befaring utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering, basert på alder og registrert slitasje på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert normal og forventet bruksslisjase, samt klimapåkjenning på yttertaket.

Bemerkning:

Det gjøres oppmerksom på at loftet er gitt TG3 som følge av registrerte fuktskader og påviste symptomer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak og rupanel bør vurderes.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking bør vurderes.
- Konsekvens - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak - For å lukke avviket må modernisering av taket gjennomføres.

Dimensjoner:

Konsekvens - Smalere dimensjoner kan imidlertid gi redusert omlufting mellom undertak og takteking, noe som kan bidra til høyere fuktbelastning på materialene over tid.

Tilstandsrapport

1.02 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, stige, snøfangere og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stige for adkomst til pipeløp er montert.

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder. Herunder flassing, hakk, bulker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å lukke avviket må løsningen for bortledning av vann utbedres - utkastene for å sikre bedre avrenning og redusere risikoen for fuktskader på fasade og tilstøtende bygningsdeler. Samt montering av beslag under vinduer ved kjellerstue.

Konsekvens kan i dette tilfellet være at manglende bortledning av vann medfører økt fuktbelastning på fasaden, og kan bidra til fuktskader i fasade, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det kan også belaste den utvendige dreneringen unødvendig, noe som kan øke risikoen for råte- og muggutvikling i kjellerrom.

- Redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalt tiltak

Justering, supplering eller lokal utbedring av nedløp og/eller beslag anbefales.

1.02 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Kledd med liggende bord og partier med stående "tømmermannskledning"

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.

Enkelte bord kan med tiden forverres, ogutskiftninger må påberegnes.

Kledning har ingen lusing/musebånd som er typisk for byggeåret.

Ytterveggene er isolert i henhold til byggeårets standard.

Det påpekes at noe eldre standarder ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav/andbefalinger.
Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert generell aldring og slitasje på utvendig trekledning, herunder stedvis flassing, solpåvirkning, sprekker og enkelte vridde bord.
- Det er registrert på deler av boligen, begrenset/lite lufting i underkant og bak kledning.
- Omramming rundt vinduer og dører bærer preg av alder og slitasje, med stedvis mindre sprekker og vridninger. Enkelte omrammingsbord er montert tett mot beslag.

Ytterveggene er oppført etter eldre byggestandard, typisk for byggetiden, og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav/anbefalinger til isolasjonsnivå og lufting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Konsekvens:

Manglende utbedring kan over tid føre til økt varmetap, høyere energikostnader og redusert komfort. Begrenset lufting bak kledning og tett utførelse kan gi redusert uttørking av konstruksjonen.

Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, herunder råteskader i bakenforliggende treverk/veggkonstruksjon. Aldrende vindspærre og redusert lufttetthet kan også påvirke inneklima og energieffektivitet negativt.

- Det kan ikke utelukkes at det har forekommet fuktskader i veggkonstruksjonen, da dette ikke er synlig uten destruktive inngrep.

Tiltak:

For å lukke avviket må utvendig kledning moderniseres.

Ved modernisering anbefales det samtidig å vurdere oppgradering av vindspærre, lufting bak kledning og isolasjon i ytterveggene. Tilleggs- eller etterisolering vil kunne heve den tekniske standarden og bidra til bedre energieffektivitet.

Utbedring bør påregnes på sikt for å oppnå en mer tidmessig og teknisk tilfredsstillende utførelse.

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtloft i trekonstruksjon.
Undertaket består av bord i trevirke.

Loftet har stedvis gangbart gulv.
Adkomst til loft er via loftstige/luke i gangen - 2.etg.

Det påpekes at loftet har eldre standard og ikke nødvendigvis oppfyller like krav til isolasjon og tetthet som nyere krav/andbefalinger. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det ble ved befaring påvist fuktskader på loftet, herunder på innsiden av kledning og på undertaksbord/rupanel. Det ble utført fuktøk med pigger i treverk, hvor det ble registrert utslag på rødt nivå - 37.9 %
Det ble i tillegg registrert sort sopp-/muggdannelse på flere av de samme stedene.
- Loftet er isolert med eldre isolasjon som stedvis ligger mangelfullt og med åpninger. Dette kan gi kuldebroer og bidra til ujevn temperaturfordeling. Deler av loftet er også isolert med sagflis. Sagflisen ble registrert som fuktig på befaringstidspunktet, noe som kan bidra til økt fuktbelastning i loftsrommet.
- Forholdene må også sees i sammenheng med begrenset lufting av loftet. Det er registrert mangelfull lufting ved raft/gesims, i overgangen mellom yttervegg og tak, samt få og små ventilasjonsåpninger i gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Det er påvist forhøyede fuktverdier (målt til ca. 37,9 %), fuktskader og sopp-/muggdannelse på loftet. Dette indikerer en aktiv eller gjentakende fuktproblematikk. Mangelfull isolasjon, fuktig sagflis og begrenset ventilasjon bidrar til redusert uttørking og økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen.

Forholdene kan over tid føre til svekket bæreevne i treverk, ytterligere utvikling av råteskader og påvirkning av innneklimaet. Fuktskader i tilknytning til yttertak og undertak øker også risikoen for lekkasjer og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:

Modernisering og reparasjon av loft, yttertak og berørt utvendig kledning må utføres for å lukke avviket.

Utbedring av lufting på loftet, herunder forbedring av lufting ved raft/gesims og etablering av tilstrekkelig ventilasjon i gavlvegger må gjennomføres.

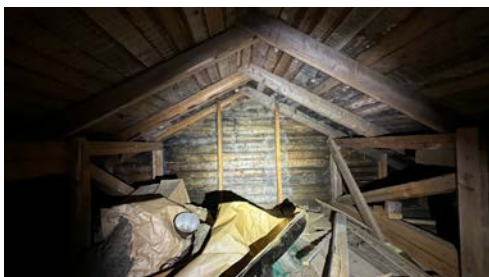
Fuktskadet treverk, herunder undertak/rupanel og kledning, må kontrolleres og skiftes ved behov. Fuktig isolasjon og sagflis bør fjernes og erstattes med ny isolasjon.

Det kan ikke utelukkes at enkelte bjelker har behov for reparasjon eller utskifting, spesielt i områder hvor sagflis har vært fuktpåvirket.

Kostnadsestimat:

Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i utbedring av loftsstrukturen, herunder isolasjon, samt utvendig tak med tilhørende undertak/rupanel som er påvirket av fuktskader. Det er også tatt høyde for at enkelte konstruksjonsdeler, som bjelker, kan ha behov for reparasjon eller utskifting.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1980, 1982, 1989, 2005. Enkelte vinduer har ikke isolerglass.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

Noen vinduer er registrert punktert, enkelte subber noe mot karm, har behov for utskifting, enten glasset eller hele vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Som følge av slitasje og punktering må det påregnes utskifting av disse vinduene.

102 Dører

Beskrivelse

Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.

Terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.
- Terrassedøren i 1. Etasje er hard å åpne/lukke, har behov for lokal justering, det ble også registrert klippe mellom dørbord og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

102 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 26,3 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående bord i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,81 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Det er montert markise på uteplassen.

Utgang fra soverom til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 9,6 m².
Terrassegulv i terrassefliser, lagt oppe på spikerslag, oppe på takpapp.
(tilstandsgrad på pappen er basert på alder, grunnet begrenset tilkomst).

Rekkverk med stående bord i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,77 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 7 m².
Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med stående bord i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,76 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, og utforming med liggende spiler tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav til åpninger/klatrevennlig utførelse.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for takpappen.
- Det er registrert normal bruksslitasje og klimapåvirkning på terrassen, herunder malingsavskalling på rekkverk og enkelte ujevnheter i bjelkelag/utførelse. Deler av konstruksjonen fremstår som noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Rekkverkets høyde og utforming tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fall. Alderen på takpappen tilsier redusert gjenværende levetid og økt risiko for svekket tetthet over tid.

Registrert slitasje og ujevnheter i konstruksjonen kan påvirke funksjon og levetid, men vurderes som delvis forventet ut fra alder og eksponering.

Tiltak:

Rekkverk bør oppgraderes til dagens krav med hensyn til høyde og utforming. Takpappen bør kontrolleres jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt. Det anbefales vedlikehold av overflater, samt vurdering av oppretting/forbedring av bjelkelag og utførelse ved fremtidig oppgradering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på badene.
Belegg på toalettrom og i gangen.
Ellers laminat.

Gulvvarme på badene.

—

Vegger:

Tilstandsrapport

Flissatte vegger på badene.
Ellers kombinasjon av panel og glatte, malte flater.

Himlinger:
Takessplater i det fleste rom.
Ellers glatte, malte flater.

Downlights i himling på badene.

Romhøyden ble i boden målt til ca. 2,04 m (Kjeller).
Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,35 m (1.etg).
Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,40 m (2.etg).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».
Og overflater for kjeller er vurdert i eget punkt "kjeller".

Bemerkning:

- Gulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, noe stedvis knirk, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper.
- Enkelte lister mangler og er noe ufagmessig utført.
Kan overflatebehandles eller moderniseres.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

102 Overflater - Kjeller

Beskrivelse

Gulv:
Rå betong, tilfarere og laminat i en bod.
Gulvvarme i denne boden.

Vegger og himling:
Rå betong, pusset.

Bod:
En bod fremstår uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er satt som følge av at overflatene bærer preg av manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert saltutslag på enkelte vegger. I én bod er overflatene uinnredet, med synlig jord og rå betong.
- Det er påvist lite/begrenset ventilasjon i flere av rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Manglende vedlikehold, saltutslag og uinnredede overflater kan indikere fuktbelastning og redusert uttørking i rommene. Begrenset ventilasjon kan bidra til forhøyet luftfuktighet, redusert innelima og økt risiko for videre saltutslag, avflassing og sopp-/muggvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales videre oppfølging av fuktforholdene. Ventilasjonen bør forbedres i rom med begrenset luftutskifting.

Innvendige overflater bør utbedres/vedlikeholdes, og uinnredede arealer med jord/rå betong bør vurderes oppgradert med egnet fuksikring og overflatebehandling.

TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i tre- og betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Kjeller:

Bod: Det ble målt 23 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Bod: Det ble målt 19 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

1. Etasje:

Stue/kjøkken: Det ble målt 21 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Gang: Det ble målt 22 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

2. Etasje:

Soverom: Det ble målt 16 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det ble observert stedvis knitring i parketten og laminaten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• For å få lavere tilstandsgrad 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.

Før vurdering av om etasjeskillene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker plate i front og under peisen.
Feieluke er lokalisert på loft og underetasjen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gnistfanger (flislagt gulv) går ikke langt nok ut foran ildstedet.
Dagens krav er på minimum 30 cm ut foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• For å lukke avviket må det etableres gnistfanger som går langt nok ut foran ildstedet (eksempelvis glassplate, stålplate eller tilsvarende).

Konsekvens: Utilstrekkelig gnistbeskyttelse foran ildstedet kan gi økt risiko for at glør eller gnister kan komme i kontakt med gulvet foran ildstedet.



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller ligger under terreng.

Det er utførte veggkonstruksjoner i et rom i etasjen.

Tilstandsrapport

Yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuksikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

—

Det ble utført hulltaking i nedre del av påforing på grunnmur, bod, hvor nedløprør er på yttersiden.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 55,8% ved 20,4 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Bemerkning:

Det gjøres oppmerksom på at den utvendige dreneringen har fått tilstandsgrad 2 som følge av alder og eldre standard.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble stedvis observert avflassing, buler og saltutslag på betong-/murvegger under terreng.

Forholdene er registrert på flere sider/rom i kjelleren og indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen over tid.

Saltutslag oppstår typisk når fukt transporterer salter ut gjennom mur-/betongoverflater.

Eldre bygninger har ofte begrenset eller manglende kapillærbrytende sjikt og fuksikring mot grunnen. Forholdene må også sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Konsekvens:

Fuktbelastning over tid kan føre til videre saltutslag, avflassing og nedbrytning av overflater. Det kan også gi økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ved vedvarende fukt kan dette påvirke innklimaet negativt og i enkelte tilfeller gi grunnlag for utvikling av sopp-/muggvekst, som kan være uheldig for helse og komfort.

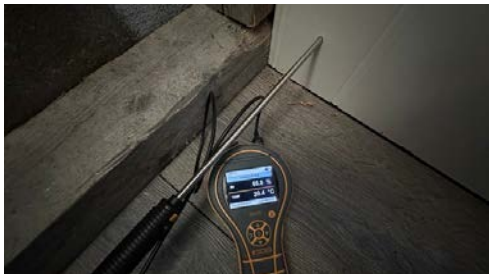
Tiltak:

For varig utbedring bør utvendig drenering og fuksikring av grunnmur vurderes modernisert. Innvendige overflater med avflassing/saltutslag bør utbedres etter at årsak til fuktbelastning er avklart.

Det bør også vurderes tiltak for bedre innklima i kjeller, herunder jevn og moderat temperatur, forbedret ventilasjon/luftutskifting og regelmessig utlufting. Ved oppgradering kan etterisolering vurderes, men dette bør prosjekteres riktig for å unngå økt fuktrisiko i konstruksjonen.

Modernisering/utbedring bør prioriteres.

Tilstandsrapport



TO 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det ble foretatt en visuell inspeksjon av kryptjelleren via luke i grunnmur.

Kryptjelleren har jord- og fjellbunn og fremstår som lavtliggende med begrenset høyde for ferdsel. Grunnet lav romhøyde er det noe begrenset atkomst, og det ble inspisert gjennom inspeksjonsluke og nærområdet.

Synlig asfalt plater montert under bjelkelaget.

Kryp Kjeller er inspisert i den utstrekning det har vært praktisk mulig å foreta visuell kontroll fra tilgjengelig adkomst. Tilgjengeligheten er begrenset som følge av lav høyde, trange forhold og manglende tilkomst til hele arealet. Videre ferdsel ville medført risiko for personskaade og skade på bygningsdeler.

Undersøkelsen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel i utilgjengelige deler av kryptjelleren, herunder skjulte konstruksjoner, isolasjon, fuktsperrer og underliggende bjelkelag, er ikke undersøkt eller vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Begrenset ventilasjon i rommet, ingen avtrekkventiler i vegger.
- Det er stedvis registrert manglende vindtetting ved gjennomføringer. Dette kan medføre trekk, kuldebroer og redusert energieffektivitet.

Det gjøres oppmerksom på at årstid og værforhold kan påvirke både fuktforhold og synlige symptomer, på samme måte som ved drenering. Det anbefales derfor rutinemessig oppfølging og observasjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Konsekvens:

Manglende fuktsperre mot grunn kan medføre oppfuktning fra grunnen og gi økt fuktbelastning i konstruksjonen. Begrenset ventilasjon kan redusere uttørking og bidra til opphopning av fuktig luft. Mangelfull vindtetting ved gjennomføringer kan gi trekk og lokale kuldebroer. Samlet sett kan dette over tid påvirke inn klima og bygningsdeler, men forholdene er ikke uvanlige for konstruksjoner av denne typen og alder.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforholdene over tid. Forbedring av ventilasjon bør vurderes, eksempelvis ved etablering av ventiler eller bedre luftgjennomstrømming. Tetting av gjennomføringer kan utføres for å redusere trekk og varmetap. Eventuelle tiltak mot fukt fra grunnen kan vurderes ved oppgradering, for eksempel etablering av fuktsperre eller plastdekke på bakken.

Tilstandsrapport



1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn til 2.Etasje, åpne trinn ned til kjeller.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,85 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og glatte innvendige dører.
Nyere og eldre stil.

Bemerkning:

- Baderomsdøren i 1.etg (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av dørenes funksjon. Det påpekes at noen bygningsdelene har en eldre standard.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt badrom fra 2021.

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Spiler og glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Vindu er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på listverk og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befarings tidspunkt.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 2 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdet utenfor dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det er ikke etablert oppkant med tettesjikt ved terskel.

Det gjøres oppmerksom på at partier på gulvet er tilnærmet flatt og nesten motfall.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel med tettesjikt, slik at tiltenkt oppkanthøyde oppnås og høydeforskjellen blir minst 25 mm. Forutsatt at det lar seg gjøre å etablere en tett overgang/tilslutning mellom eksisterende og nytt tettesjikt.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med delvis synlig klemring og membran7mansjett.
Sluk i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.



2.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, benkeplate og servantbolle.
Speil med belysning på vegg over servant.
Opplegg for badekar.
Dusjhjørne med glassfelt, håndholdt dusj og termostatstyrt blandeatteri.
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk inne i baderomsveggen, via luke, i tilstøtende rom (gang), uten å påvise unormale avvik/sympomer.

Søket med pigger i treverket viste en måling på --% (ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2020.

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og tekniske løsninger.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsrapport

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:

Dør og vindu er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad, listverk og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1. ETASJE > BAD

IG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 4 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger. Det er ikke etablert oppkant med tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

1. ETASJE > BAD

IG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under servant.

Linjesluk montert i dusjsonen, i plast og rustfritt stål.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

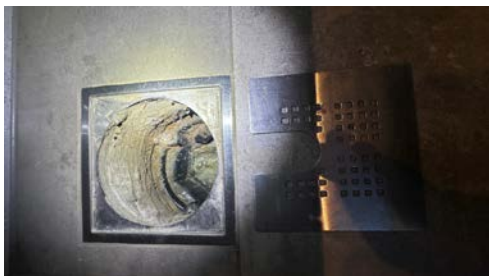
Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speilskap på vegg over servant.
Dusjhjørne med skyvedører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandeatteri.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i vegg.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres større luftespalte for tilluft, ved terskel.

Konsekvens:

For liten luftespalte ved terskel kan føre til redusert tilluft, svekket ventilasjon og dårligere inn klima.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entré/gang), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 31 % ved 23 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2020.

Åpen løsning med kjøkkenøy, som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning via ledlys under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/frysescap.

Komfyrvakt er installert.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke installert.

Det bør ettermonteres slik løsning for å øke sikkerheten mot vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er satt basert på en helhetlig vurdering av alder, utførelse og generell tilstand.



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Bemerkning:

Fleksible kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk. Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare. Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømsegenskaper.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. Etasje.

Overflater:

Belegg på gulv med varmekabler.

Ellers glatte, malte veggflater og takessplater i himling.

Installasjoner:

Servant med glatte, folierte fronter.

Gulvmontert toalett.

Panelovn på vegg.

Avtrekkventil i vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon - avtrekk.

Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet og innredningen, sett opp mot alder.

- Det anbefales å montere lekkasjevarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mekanisk avtrekk må monteres for å kunne lukke avviket.

Konsekvens: Naturlig avtrekk gir normalt mindre kontrollert ventilasjon enn mekanisk avtrekk. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning.

- Ettermontering av lekkasjevarsler anbefales.

Uten lekkasjevarsler kan en eventuell lekkasje bli oppdaget sent. Dette øker risikoen for mer/større følgeskader ved vannlekkasje.

Ellers fungerer rommet som tiltenkt.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

102 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv og støpejernsluk.

Rommet er ikke opprinnelig byggemeldt som våtrom, men benyttes i dag som vaskerom. Rommet er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom. Vurderingen er basert på rommets nåværende bruk, installasjoner og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det er ikke registrert tettesjikt på vegger eller gulv, og sluket er av eldre standard.

Ved endret eller økt bruk av rommet bør modernisering vurderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i tråd med dagens krav.

Overflater:

Betong - gulv, vegger og himling.

—

Installasjoner:

Opplegg for varmtvannbereder.

Opplegg for vaskemaskin.

Støpejernsluk.

Sikringskap.

Avtrekk - kun åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av dagens bruk som vaskerom, kombinert med eldre oppbygning og standard. Rommet er ikke utført som fullverdig våtrom, og sluket har passert forventet brukstid. Dette kan medføre økt fuktbelastning i et rom som ikke er tilpasset dagens funksjonskrav.

- Rommet kun naturlig ventildjon, via åpning av vindu. og Det ble registrert liten/ingen tilluft under ved terskel, utbedring av luftespalte bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vaskerommet står foran modernisering for å tåle tiltenkt funksjon, herunder også utbedring av ventilasjonsløsningen. Bruken av rommet vil også påvirke nå dette bør gjennomføres.

Konsekvens:

Dersom rommet ikke moderniseres og ventilasjonen ikke utbedres, foreligger det økt risiko for fuktoppbygging, kondens og skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller, vaskerom.
Og rørstokk er plassert i fordelerskap i gangen, 2.etg.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke installert lekkasjvarsler med magnetventil og sensor på kjøkkenet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger av kobber.
- Det er registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Dette omfatter blant annet overflateslitasje, stedvis korrosjon og irr på eldre kobberrør.

Bemerkning:

Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapet, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

- Det er ikke etablert overløp fra fordelerskapet i 2. etasje, og det er heller ikke montert lekkasjvarsler i bunnen av skapet. Samt varsler for rørstokken i kjeller, hvor det er montert åpen rørstokk (koblinger uten fordelerskap).
- Det ble observert noe lavt trykk på enkelte kraner ved bruk, noe som kan indikere redusert kapasitet i vannforsyningen, herunder mulig avleiringer i rør, eldre rørdimensjoner eller stedvis trykktap i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Lekkasjvarsler - kjøkken.

For å lukke avviket må lekkasjvarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

- Alder.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Innholdsfortegnelse.

Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.
Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

Tiltak: Etablering av lekkasjespalte under toalett-kassen vil kunne lukke avviket og sikre at lekkasjevann synliggjøres.

- Overløp

Konsekvens: Uten overløp/lekkasjeavledning vil eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ikke nødvendigvis bli raskt oppdaget eller ledet til sluk. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader og større følgeskader ved en eventuell vannlekkasje.

Tiltak: Det vurderes i dette tilfellet at overløp fra skapet kan ettermonteres og føres inn til badet via tilgjengelig luke/veggtilkomst. Alternativt kan det monteres lekkasjvarsler med magnetventil i skapet.



102 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, fra byggeår og renoveringsårene.

Lufting og stakemuligheter er observert i underetasjen.

—

Det foreligger ikke dokumentasjon fra ansvarlig utførende. Eventuelle skjulte koblinger/skjøter kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon.

—

Det påpekes at skjulte rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- 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 eldre avløpsrør nærmer seg.

—

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

TO2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via noen veggventiler og spalter i vinduer. Avtrekk skjer via kjøkken og badene.

—

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturofordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpassning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

TO2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade. Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet. Eventuelle kader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

"Mitsubishi" varmepumpe er installert i spisestue, med utendørs motorenhet montert på terrassen.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2021, montert i 2023.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjeller, vaskerom.

Volum: 294 liter.

Produksjonsår: 2018.

Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Tilstandsrapport

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i 2.Etasje - gangen.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret/utvidet.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 15 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

—

Sikringskap lokalisert i kjeller, vaskerom.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret/utvidet.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.

**Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggets oppføringstidspunkt.
Nye sikringskap montert i 2020-2021.**

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

Ja Ikke opplyst om annet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier ved befaring.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke opplyst om annet.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

- Kursene i sikringskapet er ikke identifisert med nummer eller tydelig merking. Konsekvens: Gir redusert oversikt over elanlegget og kan medføre usikkerhet ved bruk, kontroll, feilsøking og utkobling av de enkelte kursene.
- Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

IG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på dreneringssystemet, og vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av alder og forhold registrert ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet, samt fuktsøk og måleresultater utført for "rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det bemerkes at konstruksjonene i tidligere prospekt ble vurdert til TG3 som følge av påviste symptomer på innvendige forhold. Fuktsøk på befaringstidspunktet ga ikke tilsvarende utslag/symptomer.

Det er imidlertid fortsatt synlig saltutslag på innvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklime og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen burde utføres og kan ikke utelukkes.

IG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, og LECA-blokker på ringmur på deler av boligen, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning.

Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe stedvis avflassing og sprekkdannelser er registrert.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid. Dette kommer til uttrykk gjennom mindre overflateavskallinger og misfarging ned mot terreng.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Konsekvens:

For bygg fra denne perioden, hvor det normalt ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunnen, kan fukt fra byggegrunn trekke opp i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til avflassing av puss/maling og misfarging ned mot terreng. De observerte overflateskadene vurderes å være forenlige med alder, naturlig slitasje og langvarig klimapåvirkning, og er vanlig for eldre grunnmurer.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell oppfølging og vedlikehold av grunnmuren, herunder lokal utbedring av avskallet puss og overflatebehandling der dette er hensiktsmessig.

Ved større rehabilitering kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen.

102 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Dersom det benyttes relativt vannrette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Modernisering av konstruksjonen vil være mest aktuelt i forbindelse med en eventuell fremtidig oppgradering av dreneringssystemet. Tiltak kan blant annet innebære utbedring av fallforholdene, slik at overflatevann ledes bort fra bygningskroppen. Forholdet bør følges opp over tid – særlig ved tegn til fukt i rom under terreng eller ved utilstrekkelig bortledning av overvann i tilknytning til utvendig drenering.

Konsekvens – Mangelfull bortledning av overvann kan over tid føre til vannpåvirkning mot grunnmur og nedre deler av bygningen, med økt risiko for fuktbelastning og sekundære konstruksjonsskader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende

Tilstandsrapport

dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Utvendig rekkverk – Rekkverkene til terrassene er for lave i forhold til dagens krav.
- Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig trapp - Det er ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider av trappeløpet. Åpninger mellom rekkverket/spiler samt de åpne trinnene er for stort og utforming er for lav i henhold til dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Utvendig rekkverk:
Konsekvens: Rekkverkets lave høyde kan gi økt risiko for fall ved bruk.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverk og trappeløp utbedres slik at høyde blir tilfredsstillende til dagens krav.
- Radon:
Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.
Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.
- Innvendig trapp:
Konsekvens: Større åpninger mellom trinnene og avvik på rekkverk kan gi økt risiko ved bruk av trappen - personskaade.
Tiltak: For å lukke avviket må trappen utbedres slik at åpningene mellom trinnene reduseres til max 10 cm, håndløpere og rekkverk må ettermonteres og høyde på rekkverket økes.

Bygninger på eiendommen

GARASJE OG INTERN BOD



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittsåtende dobbelgarasje:

Garasjen på støpt såle og er oppført med Leca-grunnmur og bindingsverk over grunnmur. Liggende utvendig kledning. OSB-plater på innvendige vegger.

Saltak av W-takstoler i trekonstruksjon, sutaksplater som undertak, tekket med takstein.

Innvendig bod i garasjen.

Det er installert elektrisk garasjeporter og en elbillader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

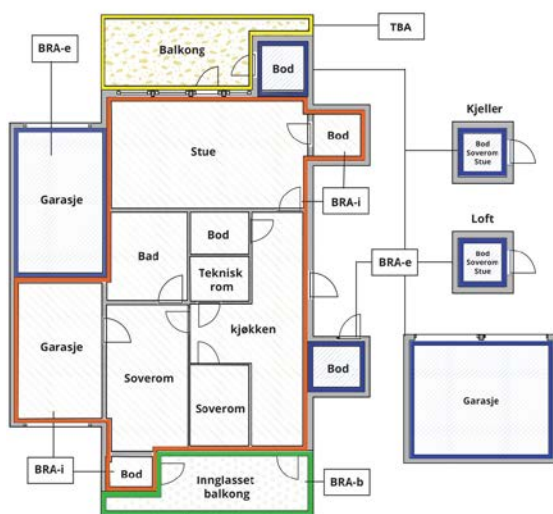
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 OVER 3 PLAN MED TERRASSER OG GARASJE

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	72			72	10
1.Etasje	99			99	33
Kjeller	72			72	
Krypkjeller					
SUM	243				43
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad, 4 soverom		
1.Etasje	Entré, toalettrom, bad, gang, soverom, stue/spisestue/kjøkken		
Kjeller	Gang, 3 boder, vaskerom		
Krypkjeller			



Kommentar

2. Etasje:

Gang, bad og 4 soverom.

Utgang fra soverom til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 9,6 m².

Aralet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

1. Etasje:

Entré/gang, toalettrom, bad, soverom og stue/spisestue/kjøkken.

Terrasse ved inngangsparti.

Terrassen ble målt til ca. 7,1 m².

Utgang fra stue til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 26,3 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

Kjeller:

Gang, 3 boder og vaskerom.

Utgang fra gang til hage.

—

Krypkjeller via luke i grunnmuren.

Aralet er ikke måleverdig i henhold til gjeldende måleregler, grunnet lav romhøyde og begrenset tilkomst.

—

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.



Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2020 Nytt Kjøkken
2020 Nytt bad 1 etg
2021 Nytt bad 2 etg
2020-2021 Nytt sikringsskap

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Romhøyde:
Enkelte rom har en romhøyde som er lavere enn dagens krav i TEK17. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ifølge dagens forskrift ha en minimumshøyde på 2,4 meter, mens rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) skal ha en minimumshøyde på 2,2 meter (ref. TEK17 § 12-7).

Boligen ble oppført i 1972, da andre krav og byggeskikk gjaldt. Eksisterende bygninger vurderes i utgangspunktet ut fra forhold på oppføringstidspunktet, og det stilles normalt ikke krav om oppgradering til dagens standard uten ved søknadspliktige tiltak.

Romhøyden i de aktuelle rommene er målt til blant annet ca. 2,04 meter. Dette er lavere enn dagens anbefalte nivå, men vurderes som normalt ut fra byggets alder og oppføringstidspunkt.

GARASJE OG INTERN BOD

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje på tomten:
Garasjeplass ble målt til ca. 44,4 m².

Inkludert i arealet er det bygget en bod.
Boden ble målt til ca. 5,3 m².



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Tommy Eugen Øiongen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	25	132		0	1709.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkkervegen 116

Hjemmelshaver

Øiongen Tommy Eugen

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig og privat (XX), interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Selveier tomt: 1 710 m².

- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Værforhold ved befaring: Tørt.

Utvendig temperatur: ca. 10 °C.

Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.

Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer med veranda og terrasse.

Frittstående dobbelgarasje på tomten.

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Boligen stod ferdig 1957 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.

Kledd med liggende bord og partier med stående "tømmermannskledning"

Saltak av plassbygde taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takplater og takpapp.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger. (ikke sendt over/fremlagt)	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestrørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	23.04.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestrørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksatorbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattede beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstands vurderes ikke. Opplystingen er ikke uttømmende. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent



Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

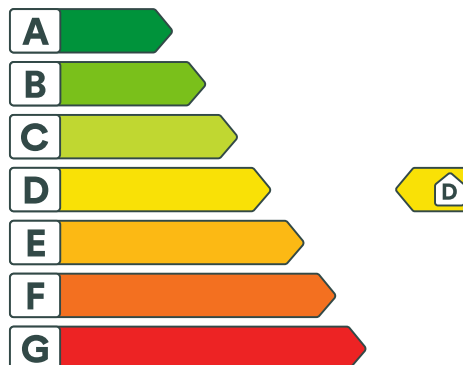
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten. Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport. Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen. Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter. Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.



Adresse Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL	
Dato for energimerking 23.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285692
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 153182698
Gårdsnummer 25	Bruksnummer 132
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1957	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 241,0 m²	Oppvarmet bruksareal 200,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
229,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
268,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år
57 894 kWh



Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL



Detaljering

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



Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: 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 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Nord-Odal kommune

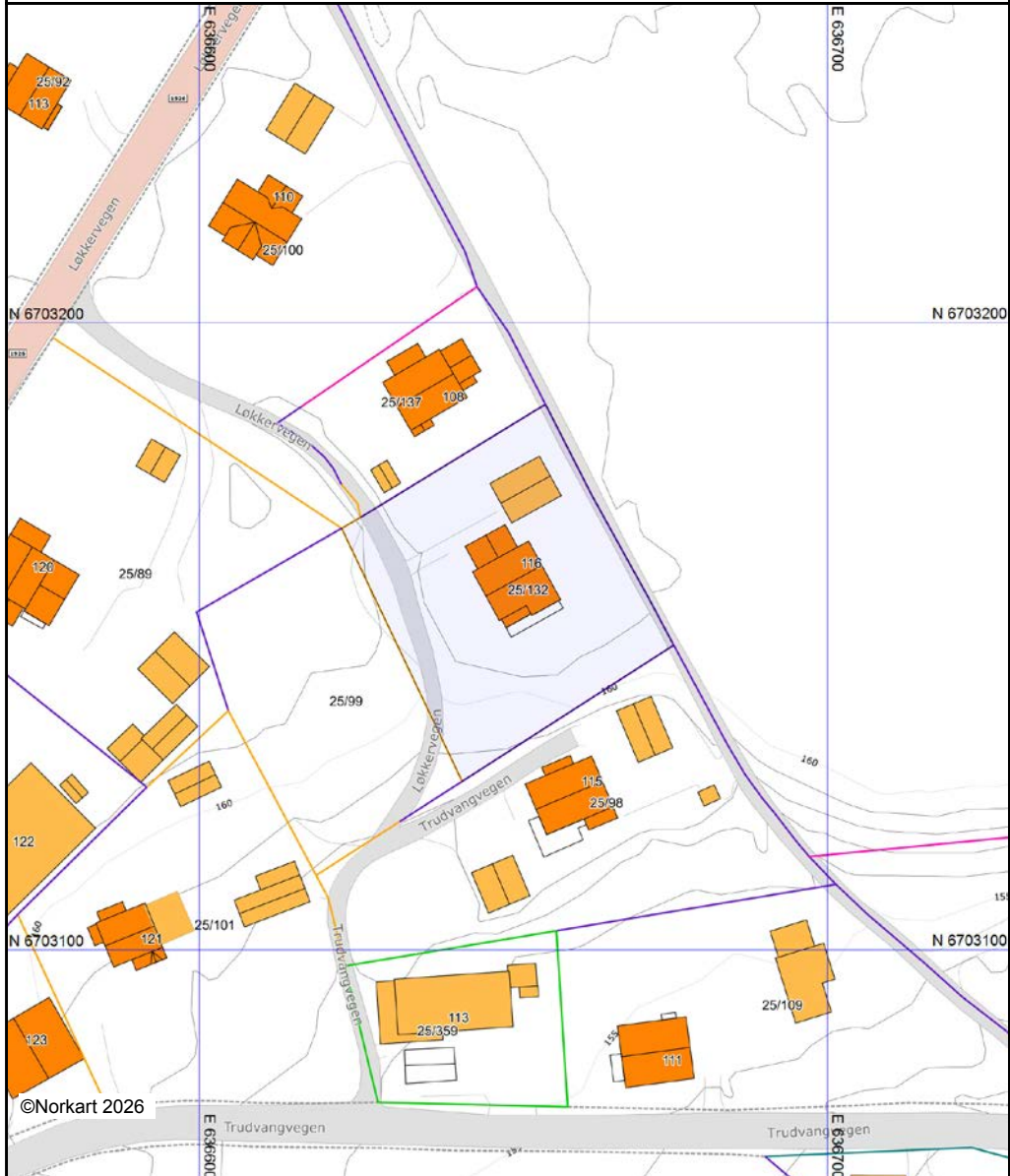
Grunnkart

Eiendom: 25/132
Adresse: Løkkervegen 116
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktflate	



©Norkart 2026

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



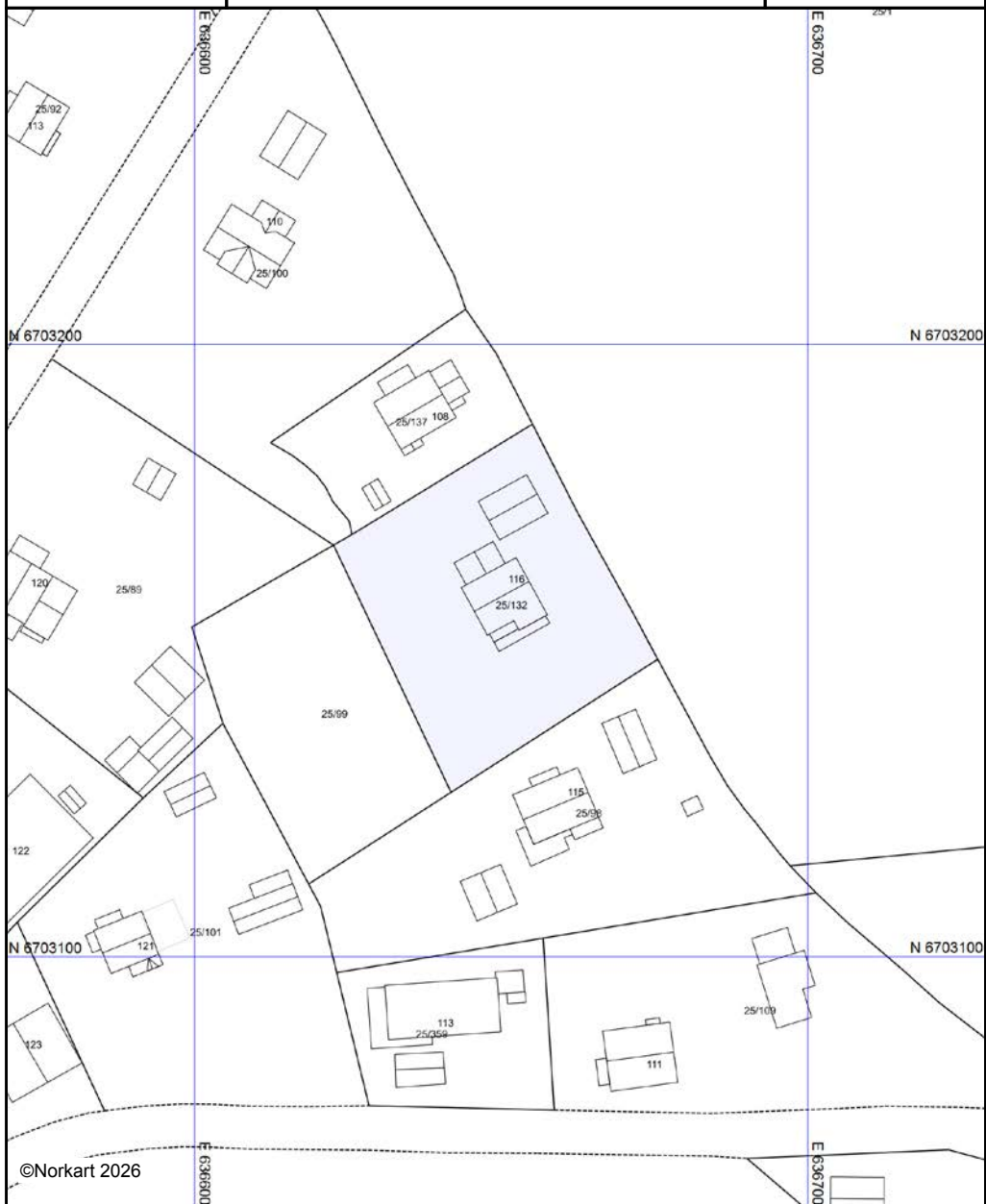
Nord-Odal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/132
Adresse: Løkkervegen 116
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



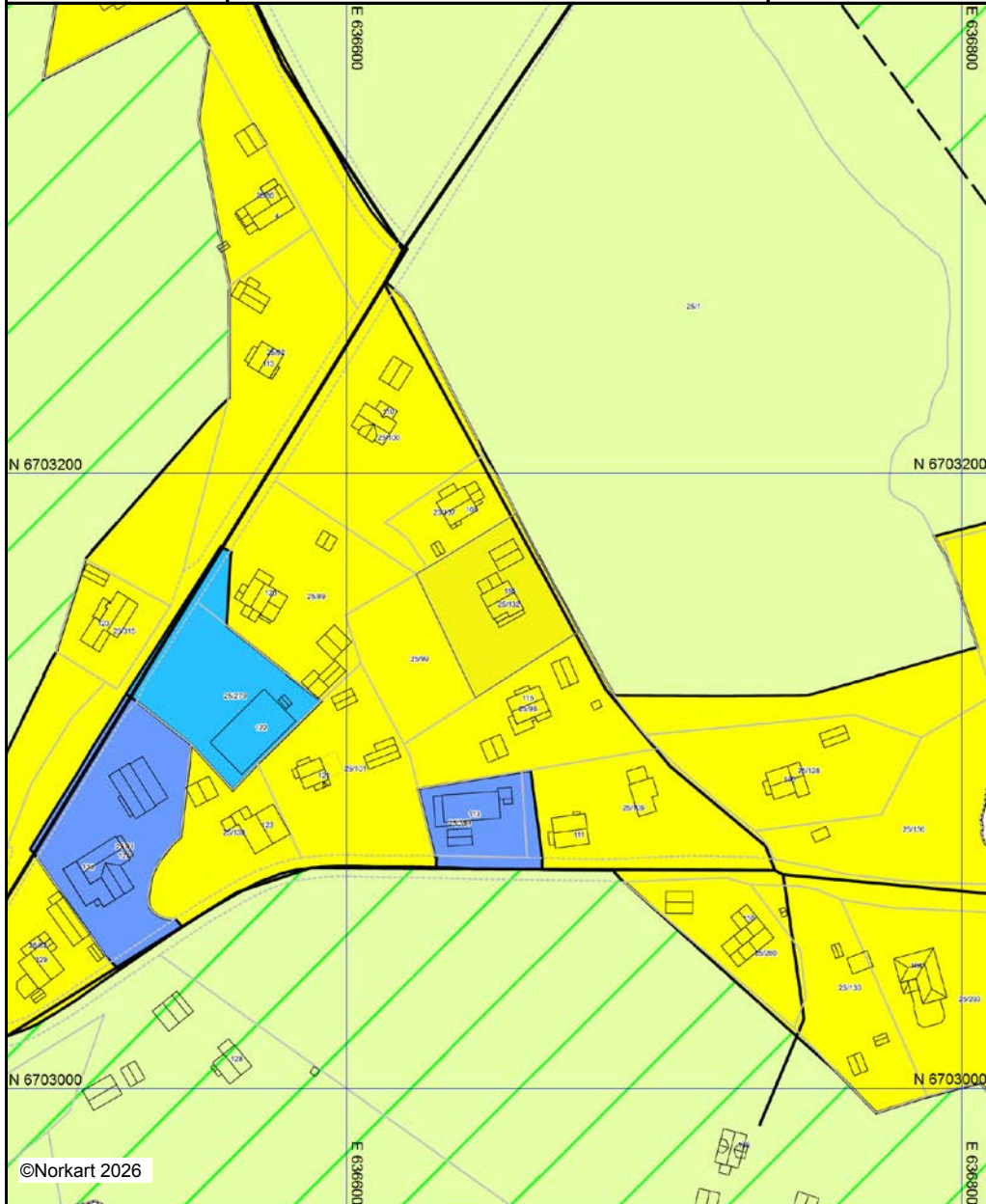
Nord-Odal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/132
Adresse: Løkkervegen 116
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000



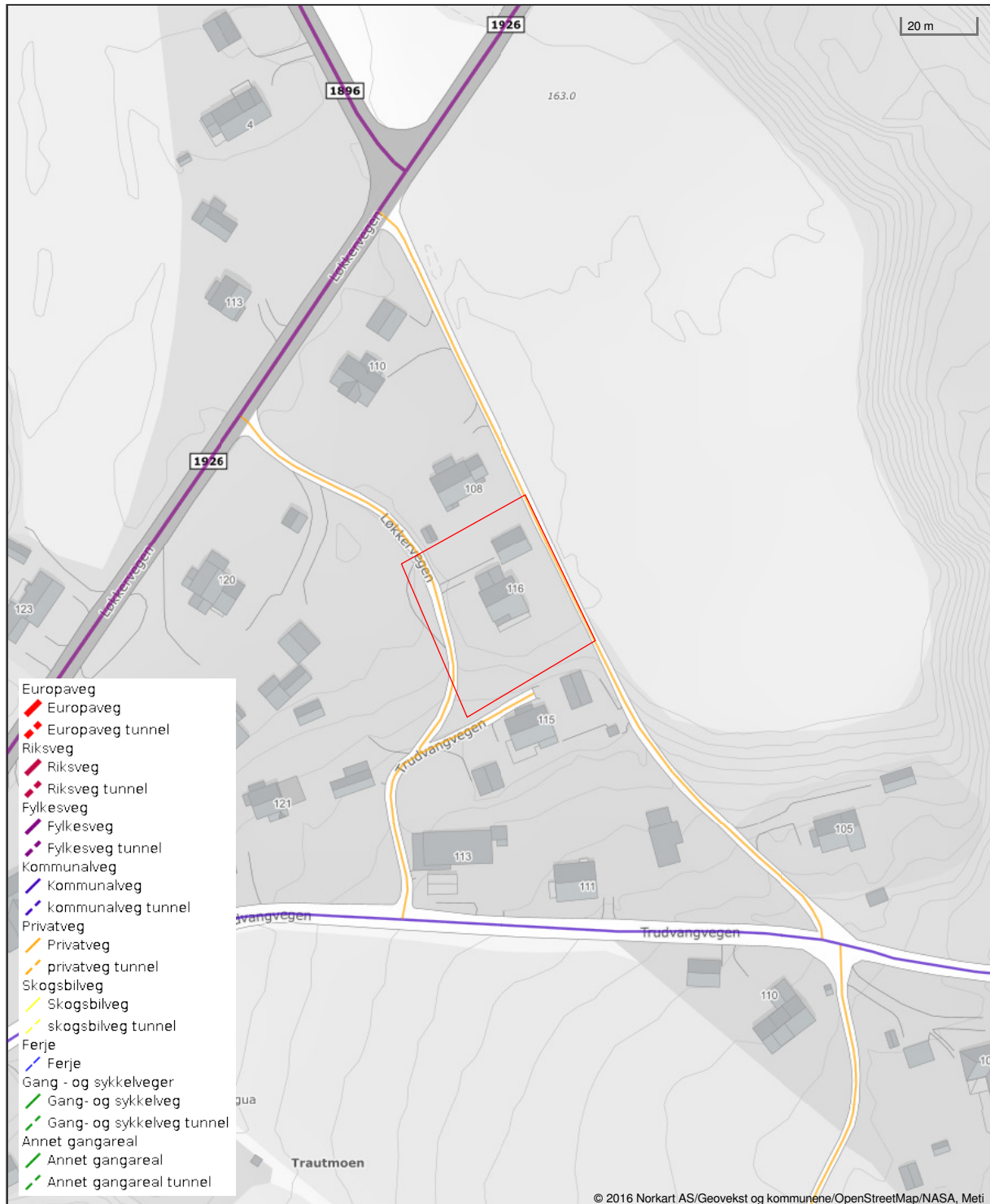
UTM-32



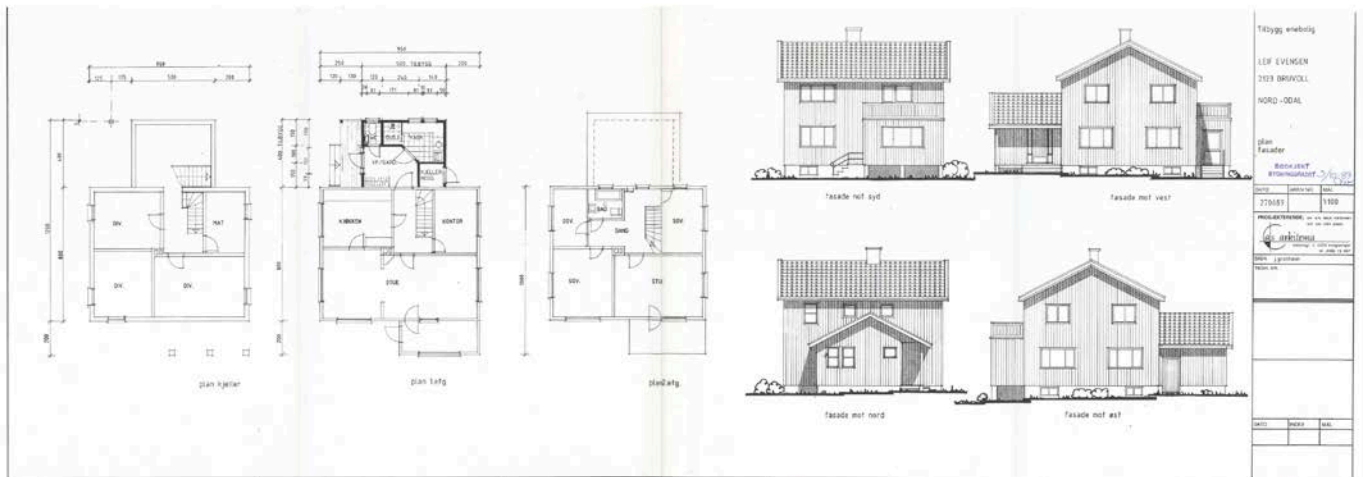
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



Vegstatuskart for eiendom 3414 - 25/132//



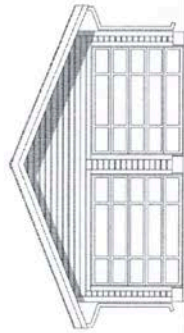
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



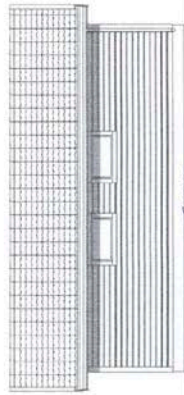
GAUSDALGARASJEN

FOLLEBU - 6x7,8

LIGGENDE KLEDNING

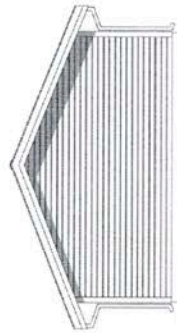


FASADE MOT: *Vest*

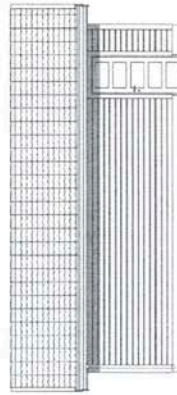


Syd

FASADE MOT:



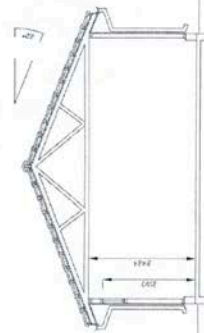
FASADE MOT: *Øst*



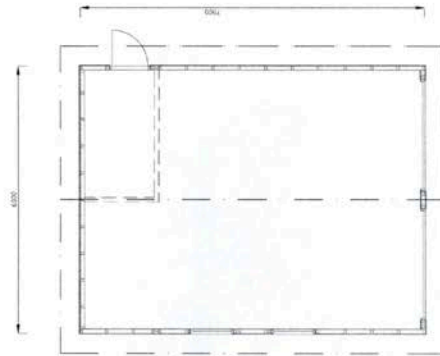
Nord

FASADE MOT:

MÅLSTOKK A4 = 1:100



HOVEDSNITT



PLAN GARASJE

GAUSDAL
LANDHANDLERI AS



Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62978100

Utskriftsdato: 15.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	111123633	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	153182698	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
	Innsatspeis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		07.07.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 111123633

BruksenhetId	385257632	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer 300235696

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Meldingssak tiltak fullført

Bruksenhetsadresse Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 385257632.

BruksenhetId 111123681

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 153182671

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Bygning revet/brent

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 111123681.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62 97 81 00

Epost: postmottak@nord-odal.kommune.no

Utskriftsdato:
16.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Kommunale pålegg

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL								

Informasjon om kommunale pålegg

Det foreligger ingen informasjon om kommunale pålegg på denne eiendommen i våre arkiver.	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 15.04.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
16168369	1051	30.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62978100

Utskriftsdato: 15.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	6 031,00 kr
Feiing	585,00 kr
Renovasjon	6 483,76 kr
Sum	13 099,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/Tilsyn, boliger	0%	1 stk	585.00	1/1	0 %	585,00 kr	146,25 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1516900 promille	4.00	1/1	0 %	6 068,00 kr	1 516,75 kr
Renovasjon normalab	25%	1 pr.stk	4578.75	1/1	0 %	4 578,75 kr	1 144,69 kr
Utvidet abonnement	25%	1 pr.stk	2357.50	1/1	0 %	2 357,50 kr	589,38 kr
					Sum	13 589,25 kr	3 397,07 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkervegen 116, 2123 BRUVOLL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	6 483,76 kr
Sum	6 483,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4578.75	1/1	0 %	4 578,75 kr	1 144,69 kr
Utvidet abonnement	25%	1 pr.stk	2357.50	1/1	0 %	2 357,50 kr	589,38 kr
					Sum	6 936,25 kr	1 734,07 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Odal kommune

Utskriftsdato: 03.05.2021

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62 97 81 00

E-post: postmottak@nord-odal.kommune.no

Tilleggsopplysninger kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Oppgitte tall tar ikke hensyn til korrekt prognose på renovasjonsgebyr.

Prognose tallene viser korrekt årsbeløp i kolonnen Enhetspris, men i kolonnen Årsprognose vises kun summen av det som er fakturert hittil i år.

For renovasjon oppgir korrekte tall direkte fra GIR IKS.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Løkkervegen 120

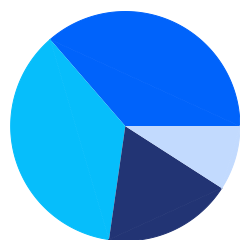
Offentlig transport

🚶 Moen landhandel Linje 703, 706, 707	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Sand Totalt 15 ulike linjer	8 min 🚏 8.5 km
🚉 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	24 min 🚉 25 km
✈️ Oslo Gardermoen	47 min 🚉

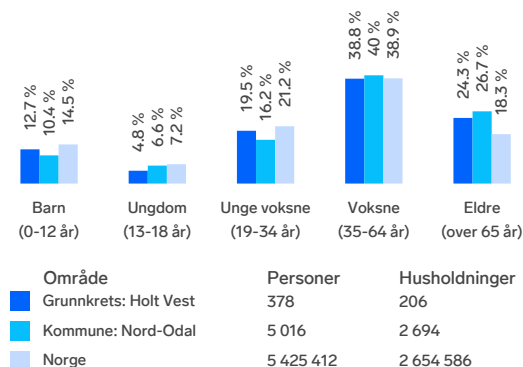
Skoler

Sand sentralskole (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	7 min 🚶 8.3 km
Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 257 elever, 17 klasser	16 min 🚶 17.5 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	36 min 🚶 48 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	38 min 🚶 51.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Sand barnehage (1-5 år) 86 barn	9 min 🚶 8.7 km
Mo barnehage (1-5 år) 51 barn	15 min 🚶 16.9 km
Oppstad Gårds- og naturbarnehage (1-5 år) 26 barn	19 min 🚶 22.6 km

Dagligvare

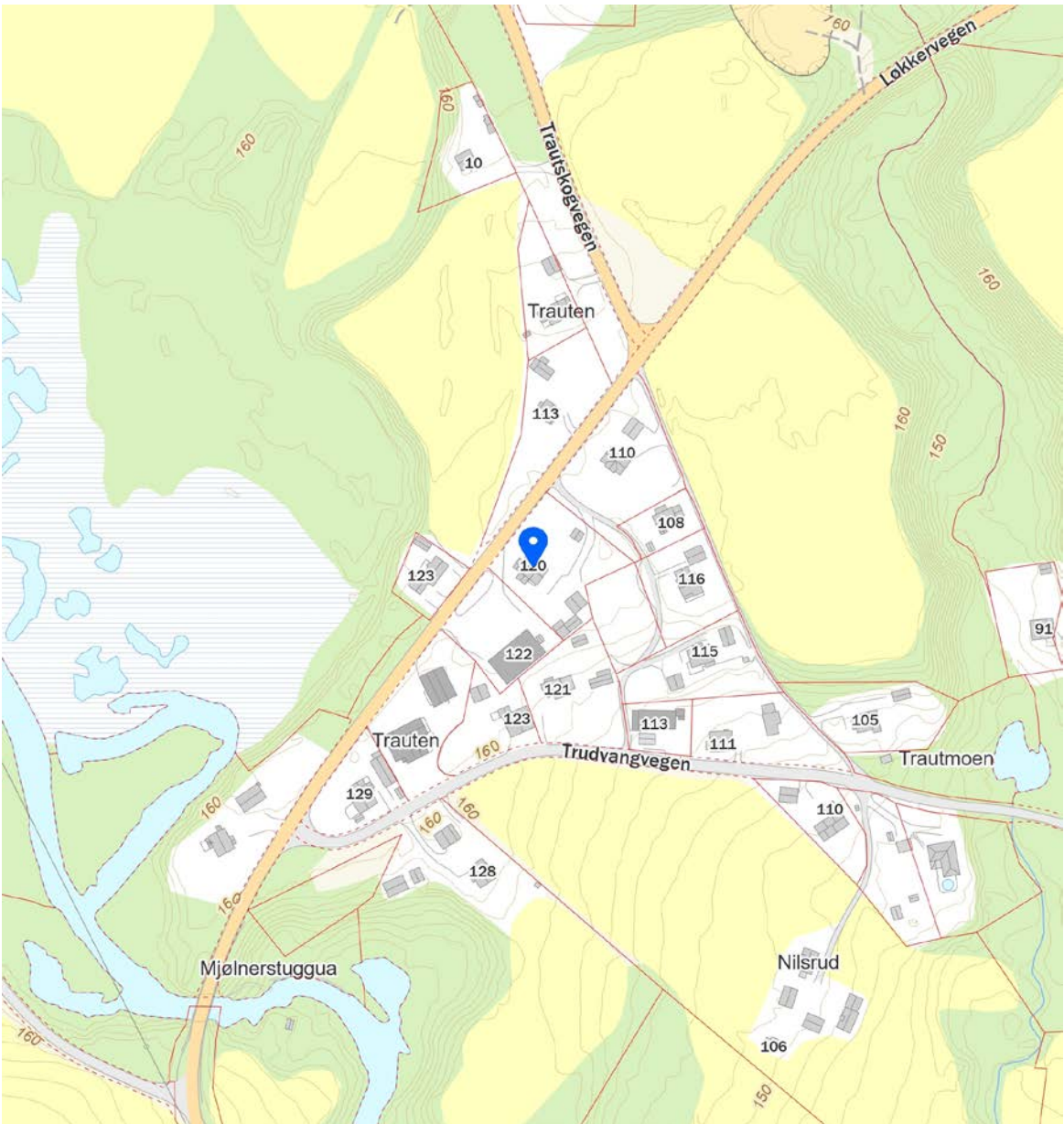
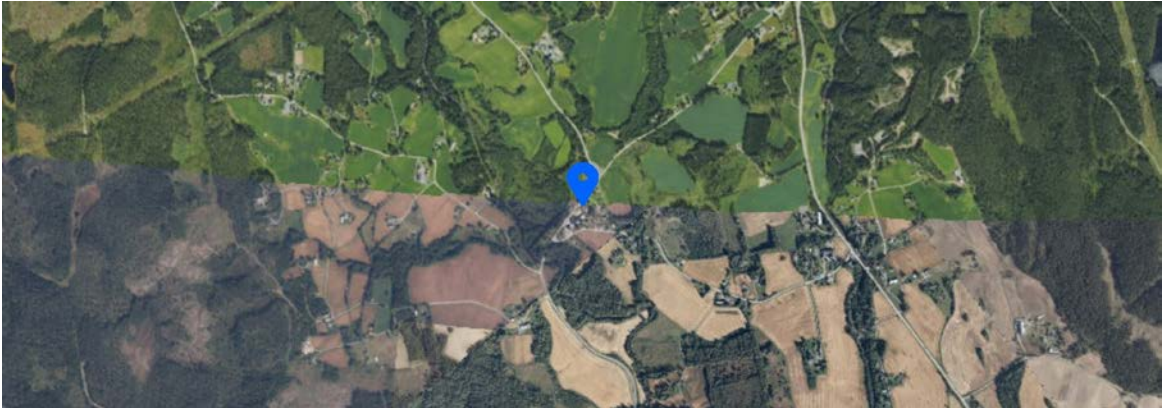
Kiwi Sand	7 min 🚶
Coop Extra Sand Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 8.6 km

Sport

🏀 Korsholen nærmiljøanlegg kunstgres... Ballspill, fotball	17 min 🚶 1.5 km
🏀 Ruud ballbane Ballspill	4 min 🚶 4.1 km
🏃 NEXT Sand	9 min 🚶
🏃 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	22 min 🚶



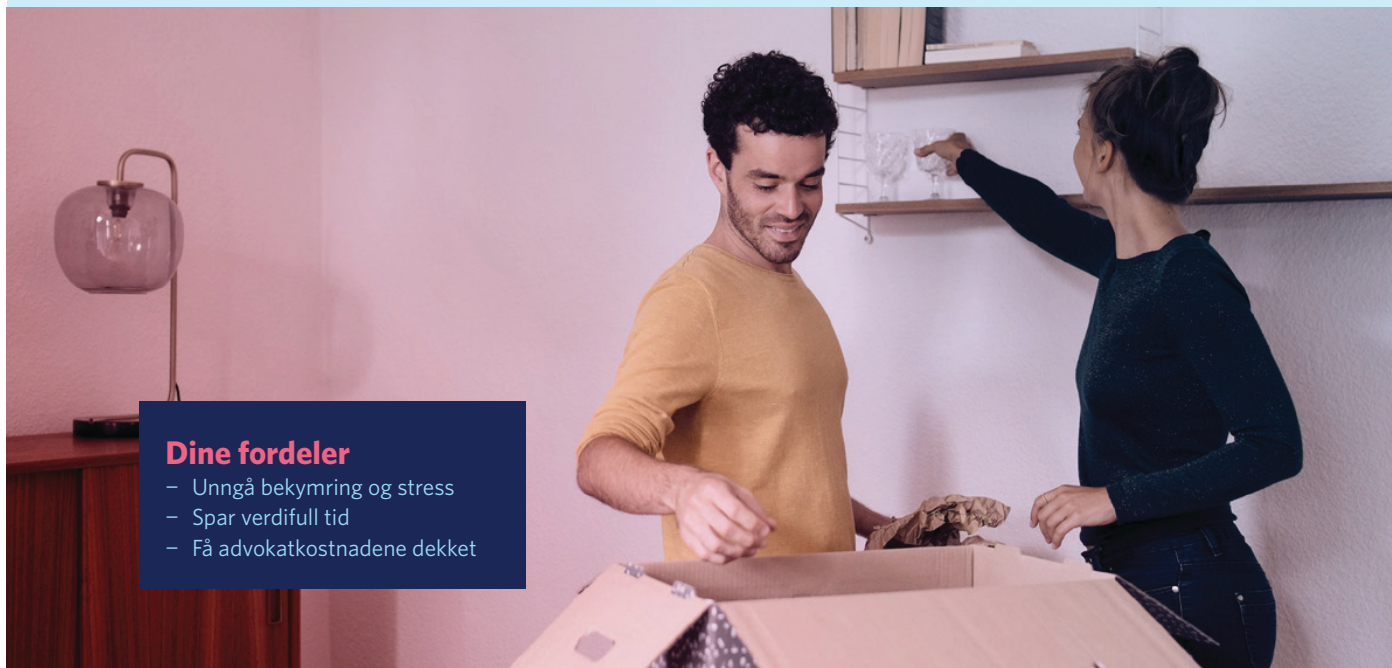
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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 denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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



Gina Cecilie Løkker Granli
gina.granli@emera.no
992 74 052

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING