PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG
TRANDEMSÆTRA 108

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

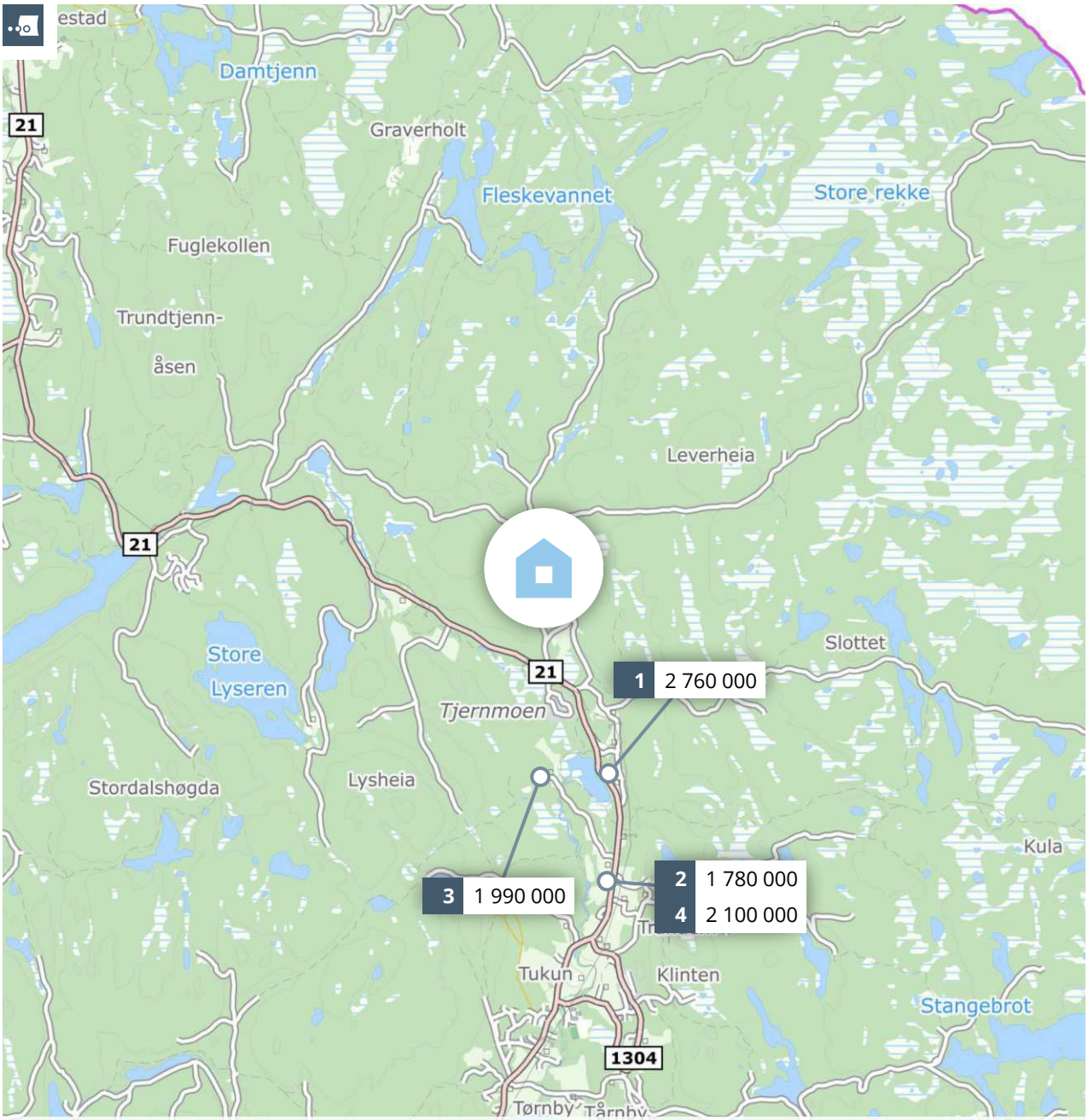
Kommunale opplysninger

Ferdigattest - Anneks

Tinglyst erklæring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRANDEMSÆTRA 108

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 17.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vetle G. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trandemsætra 108, 1950 RØMSKOG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 273 BNR 49 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3226
AURSKOG-HØLAND GRUNNKRETS Trandem

Verdivurdert til
3 350 000

-	3 350 000	13 900
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	241 m²	143 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 144 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klubbeveien 103 104 m² 1938		2 754 m²	2 sov	26.05.2026	2 990 000	**2 760 000**	0	2 760 000	**26 538**
2	Storveien 331 99 m² 1960		1 306 m²	1 sov	05.05.2020	1 680 000	**1 780 000**	0	1 780 000	**17 980**
3	Nylendveien 104 91 m² 1937		1 922 m²	2 sov	25.04.2022	1 990 000	**1 990 000**	0	1 990 000	**21 868**
4	Storveien 331 99 m² 1960		1 306 m²	1 sov	19.06.2025	2 250 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**21 212**

Velkommen til Trandemsætra 108 - Granly Gård! Dette er et idyllisk og sjarmerende eiendomstun beliggende i et naturskjønt og stille område ca. 4 km fra Rømskog sentrum.

Eiendommen er på ca. 3 144 kvm med skogen som nærmeste nabo. Her er det mange fin rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter - rett utenfor døren.

Hovedhuset inneholder bl.a. et koselig kjøkken, sjarmerende stue med åpen løsning til spisestue, bad og 2 soverom, samt en stor uinnredet kjeller på ca. 79 kvm med mange muligheter.

Videre har eiendommen bl.a. et koselig anneks innredet med kjøkkenkrok, bad og 2 stk innredede rom. Samt et ytterligere anneks på ca. 13 kvm.

Uthus/garasje på ca. 40 kvm med del innredet som kjøkkenhage. Et eldre hønsehus/redskapshus/utedo på ca. 37 kvm.

Det er i tillegg en stor lavvo i trekonstruksjon med plass til 20-25 personer som gir mulighet for mange hyggelige kvelder.

Bygningene er omkranset av et tun med skog, delvis plenarealer og naturtomt.

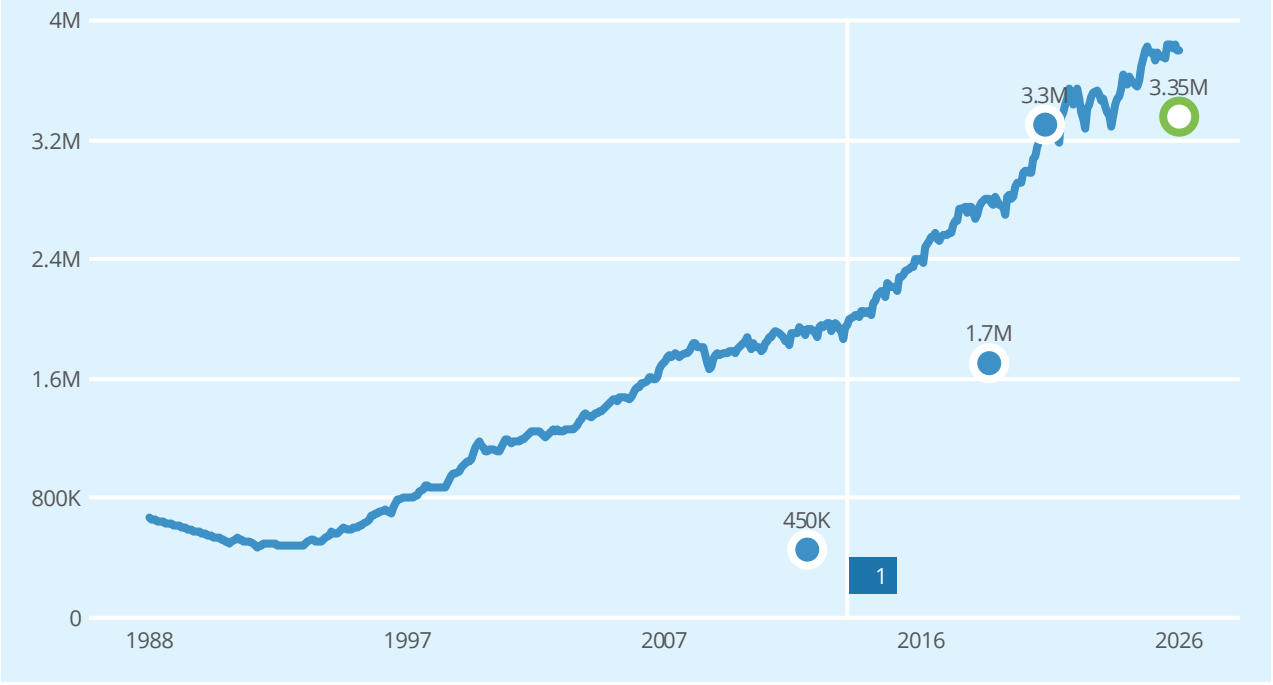
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2021	21.06.2021	21.07.2021	2 850 000	3 300 000	0	3 300 000	2
25.08.2018	29.05.2019	26.06.2019	1 950 000	1 700 000	0	1 700 000	
16.08.2012		16.08.2012	-	450 000	-	450 000	
16.12.1988		16.12.1988	-	370 000	-	370 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert verdi anses å være for høy ihht. eiendommens tilstand og salg av sammenlignbare objekter.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i AURSKOG-HØLAND kommune nå

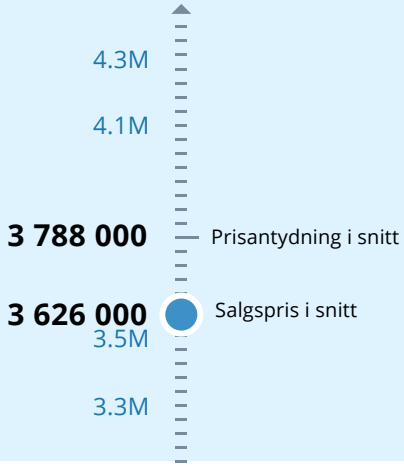
56
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Eneboliger solgt i AURSKOG-HØLAND kommune siste 3 mnd

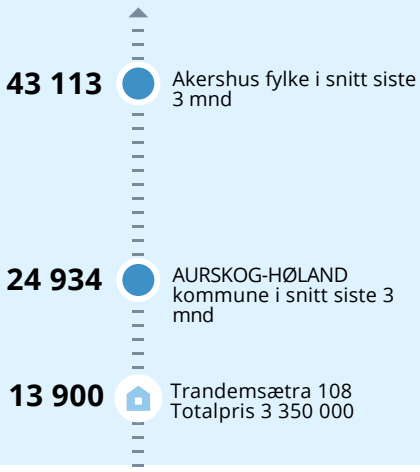
46
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Trandemsætra 108 , 1950 RØMSKOG

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 273, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 384 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22713-1031 **PropCloud ref nr:** WI4898

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Lasse Sandaker

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse.sandaker@ramboll.no
965 12 654

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan og kjeller, oppført i 1953 basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.
Boligen har privat vannforsyning fra brønn og privat avløpsanlegg/minirenseanlegg, hvor minirenseanlegg er opplyst etablert i 2020. Kjøkken, deler av VVS-anlegg og enkelte innvendige overflater er oppgradert i senere tid.

For øvrig fremstår boligen i hovedsak med standard, konstruksjoner og utførelse fra byggeåret. Flere bygningsdeler har alder, bruksslitasje og begrenset dokumentasjon. Det er registrert forhold som tilsier behov for videre vedlikehold og enkelte utbedringer, blant annet knyttet til grunnmur/fukt, takrenner, vinduer, ytterkledning, trapper og våtrom.
Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Eiendommen har flere tilleggsbygninger, herunder 2 anneks, uthus/garasje, lavvo, og hønsehus/redskapsbod/utedo. Disse fremstår i hovedsak som enkle bygninger med varierende alder, bruksslitasje og vedlikeholdsbehov.

Biloppstillingsplasser i garasje og på gruset gårdsplass.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler henvises det til rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Bygningens tak er konstruert som et enkelt saltak. Taket er tekket med stålplater. Loftet er utformet som kaldt loft og er tilgjengelig fra gang via inspeksjonsluker i himling og vegger.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygd sperrekonstruksjon i tre. Undertaket består av rupanel/taktro med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Undertaket fungerer som et sekundært beskyttende lag under taktekkingen og bidrar samtidig til å avstive takkonstruksjonen. Isolasjonen bidrar til å redusere varmetap fra underliggende rom.

Ventilasjon av loftet skjer via lufting i gesims. Dette skal bidra til luftgjennomstrømning på loftet og redusere risiko for kondens.

Taket mangler beslag og takrenner. Stigetrinn til pipe er utført i metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Oppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt ved befaringen.

Ytterveggene er utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen fungerer som beskyttelse mot vær og ytre påkjenninger, og fremstår i hovedsak som fra byggeåret.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og malte ytterdører.

Det er etablert frittliggende overbygd platting på mark på ca. 17 m². Plattingen er utført i trekonstruksjon og belagt med terrassebord i tre.

Utvendig trapp til hovedytterdør er utført i metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Laminat,
Veggoverflater av: Malte flater og panel/panelplater.
Himlingsoverflater av: Panel og tak-ess.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskiller:
Stue 1. etasje: ca. 12 mm.
Kjøkken 1. etasje: ca. 13 mm.
Gang 2. etasje: ca. 19 mm.
Soverom 2. etasje: ca. 22 mm.

Det ble foretatt stikkprøvemålinger av takhøyde i enkelte rom:
Stue 1. etasje: ca. 231 cm.
Kjøkken 1. etasje: ca. 233 cm.
Gang 2. etasje: ca. 217 cm.
Soverom 2. etasje: ca. 216 cm, med skråhimling.

Boligen har mursteinspipe, peis/peisinnsats i stue samt to ovner. Pipeløp er opplyst å være fra byggeår.

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner i betong, herunder vegger og gulv.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Det er også trapp ned til kjeller, med adkomst via luke i gulv i gang.

Innvendig har boligen malte 3-speils dører.

Oppvarming skjer med elektrisitet og vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst bygget på egeninnsats av tidligere eier i 2020, jf. tidligere salgsoppgave. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygningen.

Rommet har laminat/klikkvinyl på gulv, panel og laminat/klikkvinyl på vegger, samt himling med panel. Badet er innredet med vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur, samt garderobeskap med skyvedører.

Dusjkabinett er plassert på gulv i hjørne. Dusjbatteri er tilkoblet veggmontert hånddusj. Rommet har i tillegg frittstående badekar og gulvmontert toalett.

Vannrør og avløpsrør er av plast. Avløp fra dusjkabinett og badekar er ført direkte ned i hvert sitt sluk. Rommet mangler ventilasjon.

Hulltaking/kontroll er foretatt fra kjeller i undergulv rundt slukene, uten at det ble påvist unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 10,2 % og 10,7 %. Instrumentet er kalibrert for tresorten det er målt i, nordisk gran. Måleresultatene vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og består av benkeskap. Benkeplatene har laminert overflate, som er slitesterk og lett å rengjøre. I benkeplaten er det nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr og nedfelt platetopp.

Vannrør er utført som rør-i-rør-system, og avløpsrør er av plast. Det er ikke installert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Det er ikke etablert ventilering fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og/eller vindusventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på soverom i 2. etasje. Det elektriske anlegget er basert på både skjulte og åpne føringsveier. Det er supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår. Anlegget har hovedsikring på 50 A og 230 V-anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Grunnmur er utført i lettklinkerbetong, og det er støpt betongplate på grunn.

Eiendommen har naturtomt/skrånende terreng med stedvise nivåforskjeller.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er opplyst å være fra 2020. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), men eksakt alder er ukjent.

Eiendommen er opplyst å ha privat vannforsyning fra brønn og privat avløpsløsning med minirenseanlegg. Eventuell kjøper anbefales å sette seg inn i hva dette innebærer, herunder krav til periodisk vedlikehold, service og kontroll.

Anneks - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flatt tak på selve brakkene, med overliggende enkelt saltak. Takkonstruksjonen på brakkene er ukjent og gjenbygget. Det overliggende taket er utført med plassbygde takstoler/sperrer i tre.

Taktekkingen på brakkene er utført med glassfiber. Bygningen er i tillegg overbygget med takkonstruksjon tekket med stålplater. Overbygget har åpen takkonstruksjon i gavlene. Beslag er utført i metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utvendig er veggene kledd med liggende bordkledning i treverk.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 1981. Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er etablert balkong på ca. 4 m², som fungerer som adkomst til tak/hems. Balkongen er belagt med terrassebord i tre og har rekkverk i tre. Utvendig trapp i treverk gir adkomst til balkong og hems.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett, laminat og belegg.
Veggoverflater av: Malte slette overflater og panel.
Himlingsoverflater av: Panel.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskiller:
Kjøkken: ca. 70 mm.
Soverom: ca. 53 mm.

Det ble foretatt stikkprøvemålinger av takhøyde i enkelte rom:
Kjøkken: ca. 239 cm.
Soverom: ca. 238 cm.

Boligen har stålpipe og vedovn.

Innvendig har boligen tredører i ulike utførelser.

Oppvarming skjer med elektrisitet og vedfyring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og spiseplass. Kjøkkeninnredningen er enkel, med glatte og profilerte fronter, benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminert overflate, og det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

Det er montert belysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet har plass til komfyr og kjøleskap. Ventilering skjer via vegghengt kjøkkenventilator.

Vannrør er av kobber, og avløpsrør er av plast. Det er ikke installert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Annekset får vann fra hovedboligen, og det er opplyst at vannet kun skrus på når annekset er i bruk/har gjester.

Avløpsrør er av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i vinduene.

Benkebereder er plassert på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Brakkene er plassert på punktfundamenter direkte mot grunn/terreng.

Det er ikke innlagt avløp. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Vannforsyning er opplyst å komme fra samme brønn som hovedbygningen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

Anneks

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

Ifølge kommunekart.com ser annekset ut til å være plassert noe utenfor eiendommens/tomtens grenser. Kommunen bør kontaktes for nærmere avklaring av plassering og eventuelle bygningsmessige/eiendomsrettslige forhold.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

Lavvo

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

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

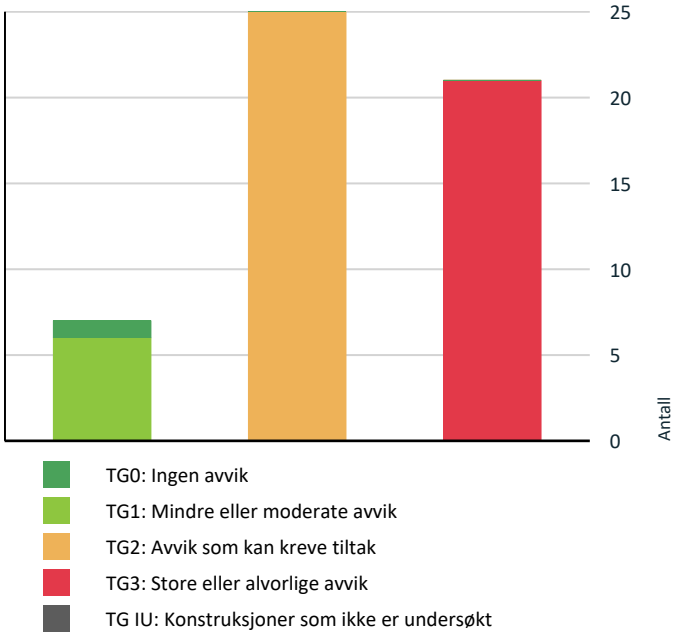
Vedskjul/utedo/hønsehus

• Det foreligger ikke tegninger

Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

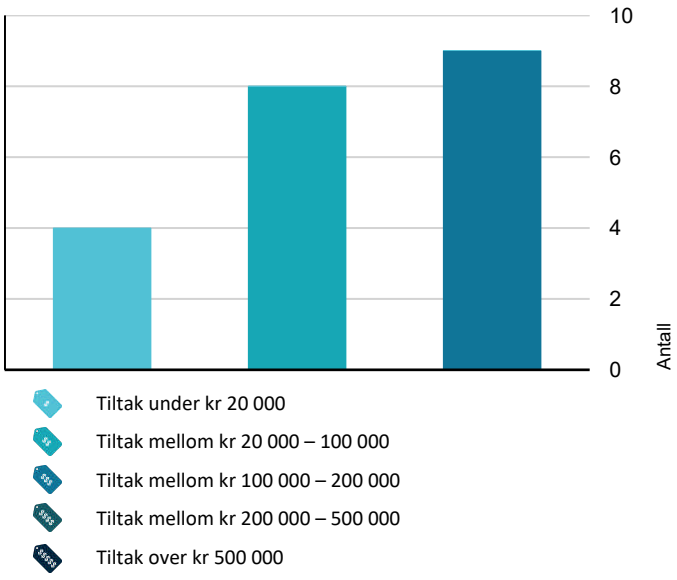
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert at takrenner, nedløp og tilhørende beslag mangler. Pipebeslagene vurderes også som eldre og må påregnes vedlikeholdt eller skiftet ut over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer og karmer er av eldre type og bærer preg av mangelfullt vedlikehold. Det observeres værslitte karmer, avflassing av maling, begynnende råte og sprøtt vinduskitt som har falt av på flere vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Overbygd platting/terrasse fremstår med synlig overflateslitasje og behov for overflatebehandling. Overbygget bør forankres bedre, og konstruksjonen har synlige avvik sett opp mot tekniske løsninger og utførelse. Det registreres også råteskader i søyler under bæringene i gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert rust ved sveise- og innfestingspunkt til trappens gulv, og sveisen har løsnet fra trappens ramme.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er registrert knirk i gulvet.

Baderomsgulvet er utført med laminat/klikkvinyl som overflate. Det registreres knirk i gulvet, gulvet fremstår tilnærmet flatt uten tilfredsstillende fall, og det observeres buling i gulvet foran vasken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Badet har klikkvinyl/laminat på gulv, og det er ikke påvist tettesjikt på gulvet eller i våtsonen rundt dusjkabinettet. Det er registrert manglende eller ikke tilfredsstillende tettesjiktfunksjon i overgang mot sluk. Dusjkabinett og badekar har avløpsrør som er ført rett ned i hvert sitt sluk, og ved en eventuell lekkasje er det ikke gitt at lekkasjevann ledes kontrollert til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lufting av kledningen er i hovedsak kun etablert under overliggerne. Normalt ut fra byggeår, men vurderes som begrenset etter dagens anbefalte løsninger. Det registreres også stedvis råte og begynnende råte i kledningen, og kledningen fremstår stedvis værslitt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset og stedvis dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert svertesopp og fuktskjolder i undertaket, men verdiene var under målbart nivå på befaringsdagen. Loftsluker og dører til kaldtloft er uisolerte, noe som kan medføre varmluftlekkasje fra tilstøtende oppvarmede rom. Det observeres også muselort på loftene. Isolasjonen i etasjeskillet ligger ujevnt og usystematisk, og har behov for utbedring. Videre registreres det fuktskjolder i panel og rennemerker langs piper. Forholdene vurderes å kunne være av eldre dato, da det ikke ga utslag ved fuktsøk på befaringsdagen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler beslag under terskelen på døren, og dørbladet fremstår værslitt utvendig. Videre går hovedytterdøren i overliggende balkongtak montert over døren.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det registreres knirk i gulv, mindre svelling enkelte steder i laminatgulvet, samt at himling og gulv på soverom i 2.etasje er utført med sprekkpanel hvor det observeres åpninger mellom panelbordene med synlig isolasjon. Det er også noen uferdige elementer i stue.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I tillegg observeres det fuktskjolder i panel/himling rundt pipen og rennemerker ned langs pipen i trappeløpet. Det ble utført fuktsøk og måling med pigger uten at dette ga indikasjoner på aktiv fukt på befaringsdagen.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og mur. Det observeres også stedvise avleiringer av salt- og kalkutslag på grunnmuren.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Det registreres at enkelte innvendige dører tar noe i karm ved åpning og lukking.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsanlegget er ikke luftet over tak, men er utført med Durgo-/lufteventil i kjøkkenskap. Videre mangler avløpsrør i kjeller tilfredsstillende klamring/oppheng, og røret er midlertidig støttet opp med jekk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Ikke kontrollert avrenning fra trykkventil.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utskillingsprodukter som indikerer fuktighet som vurderes sannsynlig ha sin årsak i svekket drenssystem.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert områder rundt boligen hvor vann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist drypplekkasje fra blandebatteri/armatur til badekaret. Selger opplyser at forholdet skal repareres eller at armaturet skal skiftes før salg.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Anneks

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler takrenner og nedløp. Der takvann føres ned ved grunnmur, er det ikke etablert tilfredsstillende bortledning av vannet bort fra bygningsmassen. Det mangler også snøfangere på hele eller deler av taket, noe som opplyses å ha vært krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur/terreng. Det er påvist omfattende skader i fasaden, herunder spredte råteskader i bordkledningen, skjevheter og værslitt/oppsprukket trevirke og trepaneler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer ved ytterdør. Karm og utvendige treoverflater fremstår værslitte og svertesopp, og det er registrert sprekker i trevirket. Døren til utvendig bod er egentlig beregnet for innvendig bruk, døren er ødelagt og må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Balkongen er utført i tre, og det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen. Skadeomfanget tilsier at det må påregnes utbedring av balkongen i sin helhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulver er uferdig og mangler listverk. Svikt i undergulv, et område virker det som undergulvet har sviktet og det bare belegget som gjør at man ikke tråkker igjennom gulvet. Det må påregnes utbedringer av en del overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres også svertesopp under etasjeskillet mot terreng/grunn, samt rørgjennomføringer med usikker tetthet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Fuktutsatt rom/dusj Gå til side

Det er avvik:

Rommet tilfredsstiller ikke tekniske krav til våtrom. Det er benyttet baderomspanel, og hjørnene på platene kan trykkes inn, noe som indikerer mangelfull liming/fuging eller utilstrekkelig innfesting. Platene mangler også bunnlist/fuge, slik at kappsnitt i nedkant av platene blir utsatt for oppfukting. Rommet er ikke tilkoblet avløp, og dusjvann vil derfor ledes direkte til grunnen/terrenget under bygningen. Sanitærutstyret er ikke funksjonstestet, da det ikke var vann i bygningen på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Annekset er ikke tilkoblet godkjent avløpsnett eller annen avløpsløsning. Avløpsvann er opplyst/registrert å gå direkte til grunnen under annekset. Dette vurderes som et klart avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Selger opplyser at varmtvannsberederen har lekkasje, og at denne skal skiftes før salg. Varmtvannsberederen var derfor ikke nærmere funksjonstestet på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert tegn til setninger/skjevheter i fundamenter. Det observeres også svertesopp under etasjeskillet mot terreng/grunn, noe som indikerer at området har vært fuktpåvirket. Forholdet kan tyde på at overflatevann ikke blir tilstrekkelig ledet bort eller infiltrert i grunnen. Forholdet må ses i sammenheng med grunnmur/fundamentering og terrengforhold rundt bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres setninger/skjevheter i fundamentene. Punktfundamentene er plassert direkte på terreng og fremstår ikke tilstrekkelig fukt- og frostsikret. Enkelte fundamentpunkter er også utført med organisk materiale direkte mot terreng, noe som er en utsatt løsning. Det er registrert følgeskader i kledning/yttervegger, og forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevhetene som er registrert i etasjeskillet. Det vurderes også at det stedvis er for stor avstand mellom understøttingspunktene for enkelte bærebjelker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Vannforsyningen er ikke testet, da bygningen ikke hadde vann tilkoblet på befaringsdagen. Funksjon, kapasitet og tetthet på vanninstallasjonene er derfor ikke nærmere vurdert. Bygningen er heller ikke tilknyttet avløpsnett eller annen dokumentert avløpsløsning, og avløpsvann går direkte til grunnen under annekset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket. Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen, usikre overganger i skjøtene mellom brakkene/modulene, samt mangelfull tetting rundt gjennomføring for lufting av avløp. Gjennomføringen er tettet med skum, noe som ikke vurderes som en tilfredsstillende eller varig tetting. Det observeres også begynnende råte i vindskier.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er også påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten, og det observeres fuktskjolder/skader i tilknytning til takkonstruksjonen, blant annet rundt innvendig rørgjennomføring for avløp. Hele takkonstruksjonen på brakkene er gjenbygget/lukket, og det er derfor ingen mulighet for full vurdering utover alder, tilgjengelige observasjoner og synlige forhold fra underliggende etasje. På bakgrunn av takkonstruksjonens utførelse som flatt tak vurderes det som sannsynlig at luftingen er begrenset eller manglende.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er også registrert avvik ved innsettingsdetaljer, og karmene fremstår slitte med sprekker i trevirket.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er registrert for liten avstand mellom ildstedet/pipe og brennbart materiale. Forholdet vurderes som et avvik, da avstand til brennbare materialer er en viktig del av brannsikkerheten rundt ildstedet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Det er påvist avvik på enkelte innvendige dører. Enkelte dører tar i karm/terskel, og det registreres skjevheter eller justeringsbehov.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Anlegget ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, da det ikke var vann tilkoblet annekset som følge av lekkasje i bereder. Vannledningenes funksjon og tetthet er derfor ikke mulig å vurdere.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er registrert områder rundt/under boligen hvor vann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen/fundamenter.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen mangler håndtak på enkelte fronter. Det er registrert skade i lamineringen på én av benkeplatene, og kjøkkenet har forskjellige benkeplater. Forholdene fremstår hovedsakelig som mangler/slitasje ved innredning og overflater.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert dårlig trekk i ventilator. Dette kan skyldes redusert kapasitet i ventilatoren, tilsmussede filter, mangelfull tilluft eller begrensninger i kanal -/avtrekksføringen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har yttertaktekking av metallplater, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Det er ikke tilgjengelig informasjon om undertakets utførelse eller tilstand. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra takets opplyste/vurderte alder og normal forventet levetid for tilsvarende konstruksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagkyndig personell for fremtidige vedlikeholdsbehov.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å holde taket under jevnlig oppfølging med tanke på alder, tilstand og framtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov. Ved tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller andre skadeforhold bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

Alder på både taktekking og undertak medfører økt risiko for slitasje, svekket funksjon og behov for utbedringer eller utskifting over tid sammenlignet med et nyere tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taket mangler beslag og takrenner. Stigetrinn til pipe er av metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er registrert at takrenner, nedløp og tilhørende beslag mangler. Pipebeslagene vurderes også som eldre og må påregnes vedlikeholdt eller skiftet ut over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere takrenner, nedløp og tilhørende beslag slik at takvannet ledes kontrollert bort fra bygningen. Eldre pipebeslag bør samtidig holdes under oppsikt og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov. Ved en framtidig helhetlig takutbedring vil det være naturlig å se disse forholdene i sammenheng.

Manglende takrenner og nedløp kan føre til økt fuktbelastning på forkantbord, kledning, nedre deler av fasaden, grunnmur og drenering. Eldre pipebeslag kan over tid få redusert funksjon og tetthet, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. .

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende takrenner.



Tetting rundt pipe fremstår noe ufagmessig, det må påregnes utbedringer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Oppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep som ikke ble foretatt ved befaringen.

Ytterveggene er utvendig kledd med stående trekledning, som gir et tradisjonelt uttrykk og fungerer som beskyttelse mot vær og ytre påkjenninger. Kledningen er i hovedsak fra byggeåret.

Kledningen er enkelte steder ført nærmere terreng/gulv enn anbefalt avstand på 15 cm, uten synlige sikringstiltak. Forholdet opplyses til informasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lufting av kledningen er i hovedsak kun etablert under overliggerne. Normalt ut fra byggeår, men vurderes som begrenset etter dagens anbefalte løsninger. Det registreres også stedvis råte og begynnende råte i kledningen, og kledningen fremstår stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å skifte ut bord med råteskader og begynnende råte, samt å utføre nødvendig vedlikehold av øvrig kledning, herunder rengjøring, skraping og overflatebehandling. Ved framtidige utskiftinger eller større fasadearbeider bør det også vurderes forbedring av luftingen bak kledningen i tråd med dagens anbefalte løsninger.

Begrenset lufting bak kledningen kan gi dårligere uttørkingsforhold og økt fuktbelastning i konstruksjonen. Råteskader og værslitt kledning gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning, og det må derfor påregnes utskifting av enkelte bord og vedlikeholdsbehov.

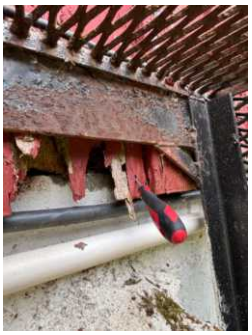
Tilstandsrapport



Avflassing av maling på kledning.



Kun lufting i overligger.



Råte i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Tekket med stålplater. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang via en inspeksjonsluker i himling og vegger.
Plassbygd sperrekonstruksjon laget av tre, som gir strukturell styrke til taket. Undertak av rupanel fungerer som et ekstra lag beskyttelse under tekkingen og stiver av takkonstruksjonen. Isolasjonen bidrar til å redusere varmetap.
Ventilasjon håndteres gjennom lufting i gesimsen. Dette skal gi luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset og stedvis dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert svertesopp og fuktskjolder i undertaket, men verdiene var under målbart nivå på befaringsdagen. Loftsluker og dører til kaldtloft er uisolerte, noe som kan medføre varmluftlekkasje fra tilstøtende oppvarmede rom. Det observeres også muselort på loftene. Isolasjonen i etasjeskillet ligger ujevnt og usystematisk, og har behov for utbedring. Videre registreres det fuktskjolder i panel og rennemerker langs piper. Forholdene vurderes å kunne være av eldre dato, da det ikke ga utslag ved fuktsøk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å bedre ventileringen i takkonstruksjonen, isolere loftsluker og dører til kaldtloft, samt rydde opp og utbedre isolasjonen i etasjeskillet der denne ligger ujevnt. Områder med svertesopp, fuktskjolder og rennemerker bør holdes under oppsikt, og nærmere undersøkelser bør gjennomføres dersom det oppstår nye tegn til fuktpåvirkning. Det anbefales også å rengjøre loftene og følge opp forholdet med muselort, samt kontrollere mulige inngangspunkter for skadedyr.

Begrenset ventilering og luftlekkasjer mot kaldt loft kan over tid gi økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i undertak og tilstøtende konstruksjoner. Svertesopp og fuktskjolder viser at takkonstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning, selv om det ikke ble registrert aktive fuktverdier på befaringsdagen. Uisolerte loftsluker og dører, ujevnt fordelt isolasjon og spor etter mus kan samlet bidra til redusert funksjon, dårligere energieffektivitet og økt risiko for videre skadeutvikling dersom forholdene ikke følges opp.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i undertak.



Etasjeskillet er manglende isolert.



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Vektprosent målt i treverk(fuktskjolder) på befaringsdatoen var under målbare verdier.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer og karmer er av eldre type og bærer preg av mangelfullt vedlikehold. Det observeres værslitte karmer, avflassing av maling, begynnende råte og sprøtt vinduskitt som har falt av på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det anbefales utskifting av vinduene. Dersom det er ønskelig å bevare husets opprinnelige stil og de eksisterende vinduene, må det i stedet påregnes betydelige vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider, herunder skraping, maling, reparasjon av skadet treverk og omkitting av glassrutene.

Forholdene gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning, og medfører økt risiko for videre nedbrytning, svekket tetthet og redusert funksjon over tid. Begynnende råte og manglende kitt kan også føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid dersom forholdene ikke utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råte i omramming.



Vindusglass mangler kitt.



Værslitt vannbrett og karm.



Svertesopp på karmer og omramming.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler beslag under terskelen på døren, og dørbladet fremstår værslitt utvendig. Videre går hovedytterdøren i overliggende balkongtak montert over døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere beslag under terskelen, utføre nødvendig utvendig vedlikehold av dørbladet og justere døren slik at den får tilfredsstillende funksjon. Det må generelt påregnes vedlikehold og justering av dører.

Manglende beslag gir økt risiko for fuktbelastning på terskel og nedre del av døren. Værslitt overflate gir redusert beskyttelse mot vær og fukt, og kontakt mellom dør og balkongtak kan føre til redusert funksjon og økt slitasje over tid.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Frittliggende overbygd platting på mark på ca. 17m². Plattingen består av trekonstruksjon og er belagt med terrassebord av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Overbygd platting/terrasse fremstår med synlig overflateslitasje og behov for overflatebehandling. Overbygget bør forankres bedre, og konstruksjonen har synlige avvik sett opp mot tekniske løsninger og utførelse. Det registreres også råteskader i søyler under bæringene i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av utsatte treoverflater. Overbygget bør forankres tilfredsstillende, og konstruksjonen bør gjennomgås og utbedres der løsningen fremstår svak eller mangelfull. Søylene med råteskader må skiftes ut, og det må påregnes refundamentering der dette er nødvendig for å sikre en tilfredsstillende og varig løsning.

Manglende vedlikehold og råteskader gir redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning i konstruksjonen. Utilstrekkelig forankring og avvik i utførelsen kan over tid påvirke stabilitet og sikkerhet, og råteskadede søyler under bærende deler kan føre til svekket bæreevne dersom forholdet ikke utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Overflate med behov for vask og overflatebehandling.



Råte i søyler.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til hovedytterdør er utført i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rust ved sveise- og innfestingspunkt til trappens gulv, og sveisen har løsnet fra trappens ramme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring eller utskifting av trappen. Trappen bør kontrolleres nærmere for å avklare omfanget av rustskadene og om det er tilstrekkelig med reparasjon, eller om hele konstruksjonen bør skiftes.

Rust og løsnet sveis gir redusert styrke og stabilitet i trappen, og forholdet kan over tid føre til videre svekkelse av konstruksjonen og redusert sikkerhet ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er registrert rust ved sveise-/innfestingspunkt mot gulv. Sveisen har løsnet fra trappens ramme, og utbedring må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat,
Veggoverflater av: Malte flater og panel/panelplater.
Himlingsoverflater av: Panel og tak-ess.

Overflater fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler, men noe overflatebehandling må forventes, som følge av alder og normal bruksslitasje.

Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement.

Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres knirk i gulv, mindre svelling enkelte steder i laminatgulvet, samt at himling og gulv på soverom i 2.etasje er utført med sprekkpanel hvor det observeres åpninger mellom panelbordene med synlig isolasjon. Det er også noen uferdige elementer i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ordinært vedlikehold og lokal utbedring av de registrerte forholdene ved behov. Åpne fuger mellom panelbordene bør vurderes tettet eller utbedret, særlig i soverom, for å redusere eksponering for isolasjon og støv. Dersom svelling i laminat eller knirk i gulv øker i omfang, bør forholdene følges opp nærmere.

Forholdene vurderes i hovedsak som alders- og bruksrelaterte, men synlig isolasjon og isolasjonsstøv er lite gunstig i soverom og kan påvirke inneklima og bokomfort negativt. Knirk og mindre svelling påvirker i hovedsak brukskvalitet og estetisk uttrykk, men kan utvikle seg videre over tid dersom belastningen øker.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og betonggulv.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1.et. 12mm.
Kjøkken 1.et. 13mm.
Gang 2.et. 19mm.
Soverom 2. etg 22mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1.et. 231 cm.
Kjøkken 1.et. 233 cm.

Tilstandsrapport

Gang 2.et. 217 cm.
Soverom 2.et. 216 cm, skråhimling.

Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, bør forholdet vurderes nærmere, særlig ved framtidig utskifting av gulv med tanke på toleransekrav for nytt gulv.

De registrerte høydeavvikene overskrider standardens krav til godkjente måleavvik. Forholdet vurderes samtidig å ha begrenset betydning for dagens bruk, men kan få større praktisk betydning ved legging av nytt gulv eller dersom skjevhetene oppleves som sjenerende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peis/peisinnsats i stue, samt to ovner. Pipeløp er opplyst å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I tillegg observeres det fuktskjolder i panel/himling rundt pipen og rennemerker ned langs pipen i trappeløpet. Det ble utført fuktsøk og måling med pigger uten at dette ga indikasjoner på aktiv fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å undersøke pipen nærmere for å avklare årsaken til sprekkdannelser, rennemerker og tidligere fuktpåvirkning. Pipeoverflaten og tilstøtende bygningsdeler bør holdes under oppsikt, og det bør vurderes utbedring av sprekker og riss samt kontroll av beslag, pipehatt og øvrige utsatte detaljer dersom dette ikke allerede er gjort. Skadde overflater i panel og himling bør utbedres ved behov etter at årsaksforholdet er avklart.

Sprekkene og rissene kan være uttrykk for aldersslitasje, bevegelser og værpåvirkning over tid. Rennemerker og fuktskjolder tyder på at pipen tidligere kan ha vært utsatt for fukt- eller sotgjennomslag, selv om det ikke ble registrert aktiv fukt på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for videre skadeutvikling dersom forholdet ikke følges opp.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller røykprøvd i forbindelse med befaringen. Det er ikke foretatt nærmere brannteknisk vurdering av pipeløp, ildsteder eller tilhørende installasjoner. Brannteknisk tilstand, brukstillatelse og eventuelle krav til utbedringer må avklares med lokalt brann- og feiervesen. Det må påregnes kontroll og eventuell oppgradering/utbedring dersom det avdekkes avvik ved feiervesenets kontroll. Manglende kontroll eller avvik ved pipe/ildsted kan medføre redusert brukssikkerhet, fyringsforbud eller behov for tiltak før videre bruk.

Tilstandsrapport



Sprekker i pipe.



Fuktskjolder rundt pipe.



Fuktskjolder rundt pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner i betong, herunder vegger og gulv. Og det er derfor ikke utført hulltaking.
Bygninger oppført før 1975 har normalt ikke fuktsperre mot grunnen etter dagens prinsipper. Dette kan medføre at fukt trenger inn gjennom grunnmur og gulv, og at noe fuktpåvirkning i slike konstruksjoner må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og mur. Det observeres også stedvise avleiringer av salt- og kalkutslag på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

God ventilering av kjellerrommet anbefales. Rom med salt- og kalkutslag bør ikke innredes før årsaken til fuktforholdene er nærmere vurdert og eventuelle nødvendige tiltak er gjennomført.

Forholdet behøver ikke nødvendigvis å medføre store konsekvenser for boligen slik kjelleren brukes i dag, særlig dersom vegger og gulv står åpne og ikke er kledd inn med fuktømfintlige materialer. Salt- og kalkutslag viser likevel at konstruksjonen er fuktpåvirket. Dersom rommet innredes før forholdet er avklart og nødvendige tiltak er utført, øker risikoen for fuktskader, dårligere inneklima og redusert levetid på bygningsdeler.

Betongsålen som utgjør kjellergulvet er etablert uten fuktsperre mot grunn. Dette medfører risiko for kapillært oppsug, hvor fukt trekkes opp i konstruksjonen og påvirker gulv og delvis vegger. Dette er en vanlig problemstilling i boliger oppført før 1970-tallet. God drenering kan bidra til å holde grunnvannstanden lavere og redusere fuktbelastningen, men gir ingen garanti mot fuktpåvirkning i gulv og vegger.

Kjellergulv og vegger bør ikke lukkes eller kles inn med organiske materialer uten at fuktforholdene er avklart. Det bør heller ikke lagres løsøre av organisk materiale direkte mot muroverflater, da dette kan medføre økt risiko for mugg- og råteskader. Gjentakende salt- og kalkutslag bør fjernes, og utviklingen bør følges over tid.

Tilstandsrapport



Fukt i kjllervegg.



Indikasjoner på fukt i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Boligen har også trapp ned til kjeller, med adkomst via luke i gulv i gang.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å ta forholdet med i den samlede vurderingen av brukssikkerheten, og ved ombygging eller større oppgraderinger bør det vurderes en mer hensiktsmessig trappeløsning.

Den bratte utformingen gir redusert brukskomfort og økt risiko for snubling og fall, særlig ved bæring av gjenstander eller ved redusert sikt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 3-speils dører.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at enkelte innvendige dører tar noe i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det anbefales å justere de aktuelle dørene slik at de får tilfredsstillende funksjon og normal åpne- og lukkebevegelse.

Manglende justering kan gi redusert brukskvalitet og over tid føre til økt slitasje på hengsler, beslag, karm og låskasse.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad bygget på egennnstas av tidligere eier i 2020 iht. tidligere salgsoppgave. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygningen.

Badet har laminat/klikkvinyl på gulv, panel og laminat/klikkvinyl på vegger og en himling med panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur samt et garderobeskap med skyvedører.

Tilstandsrapport

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet, dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.
Toalettet er gulvmontert.

Vannrør og avløpsrør av plast.
Dusjkabinett og badekar har avløpsrør som er ført rett ned i hvert sitt sluk.
Rommet mangler ventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Baderomsgulvet er utført med laminat/klikkvinyl som overflate. Det registreres knirk i gulvet, gulvet fremstår tilnærmet flatt uten tilfredsstillende fall, og det observeres buling i gulvet foran vasken.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å undersøke gulvkonstruksjonen nærmere for å avklare årsak til buling og knirk, samt vurdere oppbygning og egnethet for rommets bruk. Ved oppgradering bør gulvet utføres med materialer og løsninger som er bedre egnet for fuktbelastet miljø, og med tilfredsstillende fall der dette er nødvendig.

Laminat eller klikkvinyl som gulvoverflate i et rom med vannbelastning er en sårbar løsning over tid. Tilnærmet flatt gulv gir redusert evne til å lede vann kontrollert, og buling samt knirk kan indikere bevegelser, fuktpåvirkning eller svakheter i underlaget. Dette kan over tid føre til videre skadeutvikling og redusert bestandighet i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fraglidning i gulv.



Buling i gulv.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er opplyst oppusset i 2020. Arbeidene er i hovedsak opplyst utført som egeninnsats, mens rørleggerarbeider er opplyst utført av godkjent rørleggerfirma. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på oppbygging og utførelse av våtrommet. Dusjkabinett og badekar har avløpsrør som er ført rett ned i hvert sitt sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Badet har klikkvinyl/laminat på gulv, og det er ikke påvist tettesjikt på gulvet eller i våtsonen rundt dusjkabinettet. Det er registrert manglende eller ikke tilfredsstillende tettesjiktfunksjon i overgang mot sluk. Dusjkabinett og badekar har avløpsrør som er ført rett ned i hvert sitt sluk, og ved en eventuell lekkasje er det ikke gitt at lekkasjevann ledes kontrollert til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Dusjkabinett og badekar anbefales ikke benyttet før forholdet ved sluk og tettesjikt er nærmere kontrollert og utbedret. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av gulvkonstruksjon, sluktilslutning og våtsoner, og det må påregnes oppgradering av løsningen slik at våtrommet får tilfredsstillende fuktsikring.

Manglende tettesjikt og overgang til sluk kan medføre risiko for vanninntrengning i gulvkonstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl på gulvet. At avløpsrørene fra dusjkabinett og badekar er ført rett ned i sluk, innebærer ikke i seg selv at lekkasjevann fra installasjonene håndteres sikkert. På sikt kan dette føre til fuktskader, følgeskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for større utbedringer av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av sluk under dusjkabinett.



Kontroll av sluk under badekar.



Kontroll av sluk under badekar.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist drypplekkasje fra blandebatteri/armatur til badekaret. Selger opplyser at forholdet skal repareres eller at armaturet skal skiftes før salg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere at lekkasjen faktisk blir utbedret før overtakelse, og at eventuell reparasjon eller utskifting utføres på en tilfredsstillende måte. Tilstøtende overflater og konstruksjoner bør også kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning.

Drypplekkasje kan medføre lokal oppfukting og over tid føre til fuktskader på omkringliggende overflater og bygningsdeler dersom forholdet ikke utbedres.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i undergulv rundt slukene opp fra kjeller, uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 10,2 og 10,7%.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 10,7%.



Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 10,2%.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr og en nedfelt platetopp.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør og avløpsrørene er av plast.
Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som øker risikoen for dårlig innemiljø og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Anlegget er kun visuelt kontrollert på synlige og tilgjengelige deler.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller vesentlige avvik på synlige vanninstallasjoner på befaringsdagen. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.
Vannanlegget vurderes å ha tiltenkt funksjon, men normalt vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes over tid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Anlegget er kun visuelt kontrollert på synlige og tilgjengelige deler.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller vesentlige avvik på synlige avløpsinstallasjoner på befaringsdagen. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.
Avløpsanlegget vurderes å ha tiltenkt funksjon, men normalt vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsanlegget er ikke luftet over tak, men er utført med Durgo-/lufteventil i kjøkkenskap. Videre mangler avløpsrør i kjeller tilfredsstillende klamring/oppheng, og røret er midlertidig støttet opp med jekk.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tilstandsrapport

Det anbefales å få avløpsanlegget kontrollert av rørlegger, herunder lufting, fallforhold og oppheng/klamring av rør. Midlertidig oppstøtting med jekk må fjernes og erstattes med varig og fagmessig innfesting. Lufteløsningen bør vurderes nærmere for å avklare om den er egnet og tilstrekkelig for anlegget.

Manglende klamring og midlertidig oppstøtting kan føre til bevegelse i rørene, feil fall, belastning på skjøter og økt risiko for lekkasje eller driftsproblemer. Lufting med Durgo-/lufteventil i kjøkkenskap kan fungere i enkelte løsninger, men gir usikkerhet dersom den ikke er korrekt dimensjonert eller montert, og kan medføre luktproblemer eller redusert avløpsfunksjon.



Durgoventil i kjøkkenskap.



Avløp holdes oppe av jekk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og/eller vindusventiler.

Dette vurderes som normalt i henhold til byggeår og gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det anbefales likevel å vurdere etablering av ytterligere/flere ventiler i boligen for bedre luftutskifting. Forholdet opplyses til informasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ikke kontrollert avrenning fra trykkventil.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at avrenning fra sikkerhetsventil føres til egnet sted/sluk med synlig og sikker avledning, slik at eventuell lekkasje eller utløp fra sikkerhetsventil ikke medfører følgeskader. Manglende eller ukontrollert avrenning kan medføre risiko for vannskader ved lekkasje, trykkutløsning eller feil på berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom i 2.et. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår. Hovedsikring på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

I følge tidligere salgsoppgave ble det skiftet til automatsikringer i sikringsskapet i 2013.

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 Hjemmelshaver opplyser at sikringene ikke løses ut ved normal belastning av anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmegang i boligens elektriske anlegg.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 På bakgrunn av manglende fullstendig kursfortegnelse, mangelfull merking av sikringer, manglende samsvarserklæringer for utførte arbeider og manglende dokumentasjon på utført elkontroll, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres nærmere av registrert elektroinstallatør/el-takstmann.

En utvidet elkontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og videre bruk av anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet, foringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. TG2 er i dette tilfelle basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utskillingsprodukter som indikerer fuktighet som vurderes sannsynlig ha sin årsak i svekket drenssystem.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av dreneringen ved tegn til økt fukt eller vanninntrenging.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp i kjeller/underetasje, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerbetong. Støpt betongplate på grunnen. Det er ikke registrert riss eller sprekkdannelser av vesentlig betydning på kontrollerte steder.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold er kontrollert visuelt fra bakkenivå på tilgjengelige områder rundt boligen. Eiendommen har naturtomt/skrånet terreng med stedvise nivåforskjeller, og det må påregnes normal variasjon i avrenning og fuktbelastning rundt bebyggelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert områder rundt boligen hvor vann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at terrenget har tilfredsstillende fall bort fra grunnmur, slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Terrengfall, drenering og håndtering av takvann bør ses i sammenheng, særlig der det er kort avstand mellom terreng og yttervegg/grunnmur. Det er registrert at takrenner mangler, noe som kan gi økt vannbelastning på terreng og grunnmur nær bygningen.

Det anbefales at terrengforhold og overflatevann holdes under oppsikt, og at det etableres/vedlikeholdes løsninger som leder vann bort fra bygningen. Mangelfull bortledning av overflatevann kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur, risiko for fuktinnsig i kjeller, saltutslag, avskalling og redusert levetid på konstruksjoner mot terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2020. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ukjent årstall.

Eiendommen er opplyst å ha privat vannforsyning fra brønn og privat avløpsløsning med minirenseanlegg. Eventuell kjøper anbefales å sette seg inn i hva dette innebærer, herunder krav til periodisk vedlikehold, service og kontroll.

Vannforsyningen er ikke nærmere kontrollert eller funksjonstestet utover normal bruk på befaringsdagen. Vannkvalitet, kapasitet, brønnens tekniske tilstand og eventuelle rense- eller filterløsninger er ikke vurdert av undertegnede. Det anbefales at vannkvalitet dokumenteres med vannprøve dersom dette ikke foreligger.

Avløpsanleggets tekniske tilstand, dimensjonering, servicehistorikk, utslippstillatelse og eventuell kommunal godkjenning er ikke nærmere kontrollert. Det forutsettes at anlegget er godkjent av kommunen, og at det foreligger tilfredsstillende serviceavtale og dokumentasjon på utført vedlikehold.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres

Private vann- og avløpsanlegg krever jevnlig kontroll, service og vedlikehold. Manglende dokumentasjon på vannkvalitet, service, vedlikehold eller godkjenning kan medføre behov for nærmere undersøkelser, utbedringer eller pålegg fra kommunen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå medfører økt risiko for helseskader ved forhøyede radonverdier.

ANNEKS



Byggeår
1980

Kommentar
Opplyst å være brakker fra 1980-tallet, plassert på eiendommen i 2014. Usikkert byggeår.

Anvendelse
Anneks brukt som gjestehus.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen på brakkene er av glassfiber. Overbygget med takkonstruksjon tekket med stålplater, takkonstruksjonen er åpen i gavler.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket. Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen, usikre overganger i skjøtene mellom brakkene/modulene, samt mangelfull tetting rundt gjennomføring for lufting av avløp. Gjennomføringen er tettet med skum, noe som ikke vurderes som en tilfredsstillende eller varig tetting. Det observeres også begynnende råte i vindskier.

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

Det anbefales å kontrollere taktekkingen og undertaket nærmere, særlig ved skjøtene mellom modulene og rundt gjennomføringer. Overganger og gjennomføringer bør utbedres med varige og fagmessige løsninger. Vindskier med begynnende råte bør utbedres eller skiftes, og det må påregnes utbedringer og påkostninger.

Alder på taktekking og undertak, kombinert med vannansamlinger, usikre skjøter og mangelfull tetting rundt gjennomføring, gir økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i takkonstruksjonen. Begynnende råte i vindskier viser at treverket er fuktpåvirket, og videre skadeutvikling må forventes dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler takrenner og nedløp. Der takvann føres ned ved grunnmur, er det ikke etablert tilfredsstillende bortledning av vannet bort fra bygningsmassen. Det mangler også snøfangere på hele eller deler av taket, noe som opplyses å ha vært krav på byggemeldingstidspunktet.

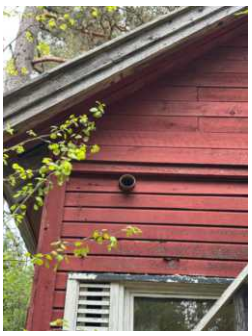
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende takrenner og nedløp, samt lede takvann kontrollert bort fra grunnmur, for eksempel til egnet avløp, terrengfall eller annen frost- og driftssikker løsning. Manglende snøfangere bør monteres der dette er påkrevd eller nødvendig ut fra takets utforming, adkomstforhold og personsikkerhet.

Mangelfull håndtering av takvann gir økt fuktbelastning på grunnmur, fundamenter og terreng langs boligen, og kan over tid bidra til fuktinntrengning, setninger, erosjon eller frostsprengning. Manglende snøfangere øker risikoen for ukontrollert snø- og isnedfall fra taket, med fare for personskade og skade på bygningsdeler eller gjenstander under takfallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangelfull bortledning av vann fra bygningen.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Kun synlige deler er inspisert. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur/terreng. Det er påvist omfattende skader i fasaden, herunder spredte råteskader i bordkledningen, skjevheter og værslitt/oppsprukket trevirke og trepaneler.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må påregnes utbedringer og påkostninger på veggkonstruksjonen og den utvendige kledningen. Kledningsbord med råte eller begynnende råte bør skiftes, og øvrige værslitte overflater bør vedlikeholdes med nødvendig rengjøring, skraping og overflatebehandling. Ved utskifting av kledning bør det samtidig vurderes å etablere bedre lufting og avstand mot grunnmur/terreng der dette er mulig.

Mangelfull lufting bak kledningen gir redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktbelastning i kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Påviste råteskader og værslitt treverk viser at fasaden har behov for vedlikehold og delvise utskiftinger. Dersom forholdet ikke utbedres, må videre skadeutvikling, økt fuktrisiko og redusert levetid på kledningen forventes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på kledning.



Skader på kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert som flatt tak, overbygget med et enkelt tak i sadelform. Takkonstruksjonen på brakkene er ukjent og gjenbygget. Takstolene er plassbygd og laget av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er også påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten, og det observeres fuktskjolder/skader i tilknytning til takkonstruksjonen, blant annet rundt innvendig rørgjennomføring for avløp. Hele takkonstruksjonen på brakkene er gjenbygget/lukket, og det er derfor ingen mulighet for full vurdering utover alder, tilgjengelige observasjoner og synlige forhold fra underliggende etasje. På bakgrunn av takkonstruksjonens utførelse som flatt tak vurderes det som sannsynlig at luftingen er begrenset eller manglende.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke takkonstruksjonen nærmere, særlig ved gjennomføringer og områder med fuktskjolder. Dette kan kreve åpning av konstruksjonen for å avklare omfang, oppbygning, lufting og eventuell fuktpåvirkning. Gjennomføringer i takflaten bør kontrolleres og utbedres med varige og fagmessige tetteløsninger. Det bør også vurderes tiltak for å bedre lufting eller fuktsikring av takkonstruksjonen dersom nærmere undersøkelser viser behov for dette.

Mangelfull lufting og usikre gjennomføringer i en lukket takkonstruksjon gir økt risiko for kondens, fuktansamling og skjulte skader. Fuktskjolder rundt rørgjennomføring indikerer tidligere eller mulig pågående fuktpåvirkning, selv om omfanget ikke kan fastslås uten åpning. Dersom forholdet ikke undersøkes og eventuelt utbedres, kan det føre til råteskader, soppvekst, redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for større utbedringer.

Tilstandsrapport



Mangelfull tetting rundt rørgjennomføring.



Fuktskjolder rundt rørgjennomføring innvendig. Normalt fuktinnhold på befaringsdagen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 1981. Med bakgrunn i alder må det påregnes naturlig slitasje, herunder noe redusert tetthet i pakninger. Forholdet vurderes som normalt aldersbetinget, og fremtidig utskifting må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er også registrert avvik ved innsettingsdetaljer, og karmene fremstår slitte med sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å justere og kontrollere vinduer som er vanskelige å betjene, herunder beslag, hengsler og lukkemekanismer. Slitte karmer og sprekker i trevirket bør utbedres med nødvendig vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting av skadde deler. Innsettingsdetaljer bør kontrolleres nærmere og utbedres der det er mangelfull tetting, beslag eller avrenning.

Slitasje, sprekker i trevirket og avvik rundt innsetting kan gi økt risiko for fuktinntrengning, redusert tetthet og videre skadeutvikling i karm, omramming og tilstøtende konstruksjoner. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke gir også redusert brukskomfort. Utskifting av vinduer må påregnes.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer ved ytterdør. Karm og utvendige treoverflater fremstår værslitte og svertesopp, og det er registrert sprekker i trevirket. Døren til utvendig bod er egentlig beregnet for innvendig bruk, døren er ødelagt og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å kontrollere innsettingsdetaljer, tetting, beslag og overgang mot tilstøtende konstruksjoner nærmere. Værslitte overflater og sprekker i trevirket bør utbedres med nødvendig vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting av skadde deler. Ødelagt dør må skiftes.

Avvik rundt innsetting og værslitte/sprekkskadede treoverflater kan gi økt risiko for fuktinntrengning, redusert tetthet og videre skadeutvikling i karm, dørblad og tilstøtende konstruksjoner. Dersom forholdet ikke følges opp, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ødelagt boddør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En balkong på ca. 4m² som fungerer som tilkomst til taket/hemsen. Balkongen er belagt med terrassebord av tre og har et rekkverk laget av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Balkongen er utført i tre, og det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen. Skadeomfanget tilsier at det må påregnes utbedring av balkongen i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det anbefales at balkongen kontrolleres nærmere før videre bruk, særlig med tanke på bærekonstruksjon, innfesting, rekkverk og dekke. Det må påregnes omfattende utbedringer eller utskifting av skadde konstruksjonsdeler.

Fukt- og råteskader i en balkongkonstruksjon kan svekke bæreevne og brukssikkerhet. Dersom forholdet ikke utbedres, må videre skadeutvikling forventes, med økt risiko for konstruksjonssvikt og behov for større tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rekkverk er råteangrepet.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i treverk gir adkomst til balkong og hems.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede og fuktskadede deler av trappen må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade ved bruk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til svekket bæreevne og økt fare for ulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utvendig trapp.



Råteskader.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett, laminat og belegg.
Veggoverflater av: Malte slette overflater og panel.
Himlingsoverflater av: Panel.

Overflater fremstår fra byggeår. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre"avvik" er å anse som normalt.
Det må alltid påregnes noe overflate-oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulver er uferdig og mangler listverk. Svikt i undergulv, et område virker det som undergulvet har sviktet og det bare belegget som gjør at man ikke tråkker igjennom gulvet. Det må påregnes utbedringer av en del overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

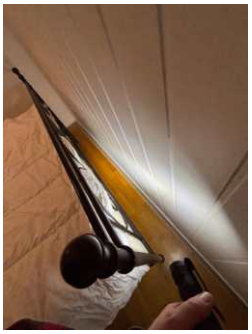
Det anbefales å undersøke undergulv og bærende gulvkonstruksjon nærmere for å avklare årsak og omfang. Områder med svikt bør ikke belastes unødvendig før forholdet er kontrollert og utbedret. Det må påregnes utbedringer av undergulv, gulvoverflater og komplettering med listverk.

Svikt i undergulv kan skyldes mangelfull understøttelse, fuktpåvirkning, materialsvikt eller tidligere skader i konstruksjonen. Forholdet gir redusert brukssikkerhet og kan medføre risiko for gjennomtråkk, videre skadeutvikling og behov for større utbedringer dersom det ikke følges opp.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel punktvis utbedring/vedlikehold, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Listverk dekker ikke parkett mot vegg.



Alle kortskjøter på et sted.



Svikt i undergulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Kjøkken 70 mm.
Soverom 53 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Kjøkken 239 cm.
Soverom 238 cm.

Bjelkelaget bærer generelt preg av skjevheter på gulv. Punktet må ses i sammenheng med tomteforhold, herunder fundamentering, terrengforhold og håndtering av avløpsvann.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres også svertesopp under etasjeskillet mot terreng/grunn, samt rørgjennomføringer med usikker tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke etasjeskillet og underliggende konstruksjoner nærmere for å avklare årsak til høydeforskjellene og om det foreligger setninger, svikt eller fuktpåvirkning. Områder med svertesopp bør kontrolleres med tanke på fuktforhold, ventilering og eventuell skade i treverk/konstruksjon. Rørgjennomføringer med usikker tetthet bør tettes på en varig og fagmessig måte.

Høydeforskjeller over standardens grenseverdier kan gi redusert brukskvalitet og kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Svertesopp under etasjeskillet viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning over tid, og kan ved ugunstige fuktforhold utvikle seg videre med risiko for råteskader, redusert levetid og dårligere inneklima. Usikre rørgjennomføringer kan i tillegg gi økt risiko for trekk, fukttransport, lukt, skadedyr og redusert tetthet mot underliggende konstruksjon/terreng.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kun er et sjablongmessig anslag. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel punktvis utbedring/vedlikehold, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Svertesopp inder etasjeskillet.



Utett rørgjennomføring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har stålpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er registrert for liten avstand mellom ildstedet/pipe og brennbart materiale. Forholdet vurderes som et avvik, da avstand til brennbare materialer er en viktig del av brannsikkerheten rundt ildstedet.

Konsekvens/tiltak

• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det anbefales at forholdet kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson eller lokalt brann- og feiervesen. Nødvendige tiltak kan være flytting av brennbart materiale, etablering av godkjent brannbeskyttelse eller endring av ildstedets plassering/utførelse. Ildstedet bør ikke benyttes før forholdet er kontrollert og eventuelt utbedret.

For liten avstand til brennbart materiale kan medføre økt risiko for varmepåvirkning, forkulling og brann. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og videre bruk av ildstedet.



Avstand for liten mot brennbart.



Avstand for liten mot brennbart.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen tredører i ulike utførelser.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik på enkelte innvendige dører. Enkelte dører tar i karm/terskel, og det registreres skjevheter eller justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Det anbefales å justere berørte dører, hengsler, sluttstykker og eventuelle terskler der dette er nødvendig for normal funksjon. Lokale tilpasninger og vedlikehold må påregnes.

Forholdet medfører redusert brukskomfort og kan føre til ytterligere slitasje på dørblad, karm, beslag og overflater dersom dørene fortsatt tar i ved bruk. Skjevheter kan også være uttrykk for normale bevegelser i bygningen over tid.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

TG 3 Fuktutsatt rom/dusj

Beskrivelse

Annekset har et enkelt rom med dusjløsning. Rommet fremstår som et eldre våtrom med enkel standard og begrenset dokumentasjon på oppbygging.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet tilfredsstiller ikke tekniske krav til våtrom. Det er benyttet baderomspanel, og hjørnene på platene kan trykkes inn, noe som indikerer mangelfull liming/fuging eller utilstrekkelig innfesting. Platene mangler også bunnlist/fuge, slik at kappsnitt i nedkant av platene blir utsatt for oppfukting. Rommet er ikke tilkoblet avløp, og dusjvann vil derfor ledes direkte til grunnen/terrenget under bygningen. Sanitærutstyret er ikke funksjonstestet, da det ikke var vann i bygningen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer dersom rommet skal kunne betegnes og benyttes som et våtrom. Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt, avløpsløsning og fagmessig utførelse av overganger, skjøter og plateavslutninger. Sanitærutstyret må kontrolleres og funksjonstestes når vann er tilkoblet.

Mangelfull fuktsikring, usikre skjøter/plateavslutninger og manglende avløpstilknytning gir stor risiko for fuktbelastning og skader i konstruksjoner og terreng under bygningen. Bruk av rommet som våtrom kan medføre vannskader, oppfukting av bygningsdeler, lukt, skadedyr, forurensning og behov for omfattende utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mangler bunnlist.



Sluk ikke tilkoblet avløp.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Enkel kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran.
Det er benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskapene. Kjøkkenet har plass til komfyr og kjøleskap. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt er ikke installert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen mangler håndtak på enkelte fronter. Det er registrert skade i lamineringen på én av benkeplatene, og kjøkkenet har forskjellige benkeplater. Forholdene fremstår hovedsakelig som mangler/slitasje ved innredning og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales å komplettere innredningen med manglende håndtak og utbedre eller skifte skadet benkeplate. Ved behov bør benkeplatene skiftes eller tilpasses slik at kjøkkenet får en mer helhetlig og funksjonell utførelse.

Skadet laminering i benkeplate kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre svelling/skadeutvikling dersom overflaten utsettes for vann. Manglende håndtak og ulike benkeplater har i hovedsak betydning for brukskomfort, estetikk og normal funksjon.



Sår i benkeplate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert dårlig trekk i ventilator. Dette kan skyldes redusert kapasitet i ventilatoren, tilsmussede filter, mangelfull tilluft eller begrensninger i kanal -/avtrekksføringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å rengjøre filter og kontrollere ventilator, kanal og utvendig avkast. Dersom dette ikke bedrer funksjonen, bør anlegget undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes.

Dårlig avtrekk kan føre til redusert bortledning av matos, fukt og lukt fra kjøkkenet. Over tid kan dette gi økt fukt- og fettbelastning på omkringliggende overflater og redusert inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Annekset får vann fra hovedboligen. Det er opplyst at vannet kun skrus på når annekset er i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, da det ikke var vann tilkoblet annekset som følge av lekkasje i bereder. Vannledningenes funksjon og tetthet er derfor ikke mulig å vurdere.

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.

Tilstandsrapport

Det anbefales at anlegget kontrolleres og funksjonstestes når vannforsyningen er tilkoblet igjen. I forbindelse med utbedring av bereder og eventuell oppgradering av våtrom/installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre rørføringer samtidig.

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer, korrosjon og funksjonssvikt over tid. Siden anlegget ikke kunne testes på befaringsdagen, foreligger det også usikkerhet knyttet til faktisk funksjon og tetthet, og eventuelle feil eller lekkasjer kan først avdekkes når vann settes på anlegget igjen.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Annekset er ikke tilkoblet godkjent avløpsnett eller annen avløpsløsning. Avløpsvann er opplyst/registrert å gå direkte til grunnen under annekset. Dette vurderes som et klart avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bruk av avløpsinstallasjoner i annekset bør opphøre inntil forholdet er nærmere kontrollert og utbedret. Det må etableres godkjent avløpsløsning, og forholdet bør avklares med rørlegger og kommunen som forurensningsmyndighet.
Avløpsvann direkte til grunnen kan medføre fuktbelastning under bygget, luktproblemer, skadedyr, forurensning og uhygieniske forhold. Forholdet kan også medføre krav om utbedring eller pålegg fra kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring/vedlikehold, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Avløp er teipet, ufagmessig utførelse.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i vinduene.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Selger opplyser at varmtvannsberederen har lekkasje, og at denne skal skiftes før salg. Varmtvannsberederen var derfor ikke nærmere funksjonstestet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Varmtvannstank må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontrollere at varmtvannsberederen faktisk blir skiftet før overtakelse, og at ny bereder monteres med tilfredsstillende lekkasjesikring, avrenning og elektrisk tilkobling. Arbeidet bør dokumenteres.

Lekkasje fra varmtvannsbereder kan medføre fuktskader på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Inntil berederen er skiftet, må det legges til grunn økt risiko for videre lekkasje og følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bereder plassert i benkeskap.



Fukt i panel ved bereder, vurderes å skyldes opplyst lekkasje på bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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.
   2014 Det er ukjent når anlegget ble installert, brakkene ble plassert på eiendommen i 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent. Det er ikke opplyst eller dokumentert at det er utført arbeider i selgers eiertid.

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 opplyst at brakkene ble satt sammen på eiendommen i 2014 av tidligere eier. Det må i den forbindelse ha blitt utført elektriske arbeider for sammenkobling/tilpasning av anlegget. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer for disse arbeidene.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av manglende fullstendig kursfortegnelse, mangelfull merking av sikringer, manglende samsvarserklæringer for utførte arbeider og manglende dokumentasjon på utført elkontroll, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres nærmere av registrert elektroinstallatør/el-takstmann.

    En utvidet elkontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og videre bruk av anlegget.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen bærer preg av at beskrivelsen av hvilke sikringer som betjener hvilke kurser, er basert på tidligere bruk av brakkene.



Sikringskap



Sikringskap.



Strømmåler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Brakkene er plassert på punktfundamenter direkte mot grunn/terreng. Det er ikke registrert tydelige tegn til fuktsikring, drenerende sjikt eller annen løsning som sikrer konstruksjonen mot fuktbelastning fra grunnen. Ved denne typen fundamentering er det særlig viktig at terrenget under og rundt bygningen har fall bort fra konstruksjonen, slik at overflatevann ikke blir stående eller ledes inn under bygget, det er også viktig at luft kan sirkulere fritt under konstruksjonen for å holde området tørt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert tegn til setninger/skjevheter i fundamenter. Det observeres også svertesopp under etasjeskillet mot terreng/grunn, noe som indikerer at området har vært fuktpåvirket. Forholdet kan tyde på at overflatevann ikke blir tilstrekkelig ledet bort eller infiltrert i grunnen. Forholdet må ses i sammenheng med grunnmur/fundamentering og terrengforhold rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere fuktforhold, terrengfall og drenering/infiltrasjon rundt og under bygningen nærmere. Eventuelle tiltak bør vurderes samlet med forhold knyttet til fundamentering og grunnmur.

Fuktbelastning under bygningen kan over tid bidra til soppvekst, råteskader og redusert levetid på konstruksjonen. Setninger/skjevheter kan også gi følgeskader i gulv, vegger og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ikke grunnmur, men er punktfundamentert rett på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det registreres setninger/skjevheter i fundamentene. Punktfundamentene er plassert direkte på terreng og fremstår ikke tilstrekkelig fukt- og frostsikret. Enkelte fundamentpunkter er også utført med organisk materiale direkte mot terreng, noe som er en utsatt løsning. Det er registrert følgeskader i kledning/yttervegger, og forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevhetene som er registrert i etasjeskillet. Det vurderes også at det stedvis er for stor avstand mellom understøttingspunktene for enkelte bærebjelker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedringer av fundamenteringen. Fundamentpunkter med organisk materiale mot terreng bør skiftes til varige, fukt- og frostsikrede løsninger. Understøttelse av bærebjelker bør kontrolleres og eventuelt forsterkes der avstanden mellom punktene er for stor. Tiltak må ses i sammenheng med terrengforhold, fuktsikring og registrerte følgeskader i yttervegger, kledning og etasjeskille.

Mangelfull fukt- og frostsikring av fundamenter kan føre til bevegelser, telehiv og setninger. Organisk materiale direkte mot terreng vil over tid være utsatt for fukt og råte, noe som kan svekke understøttelsen ytterligere. Dette kan gi økende skjevheter i gulv/etasjeskiller og følgeskader i yttervegger, kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skjevheter og sprekker i panel.



Skjevheter i bærekonstruksjon.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

Det er registrert områder rundt/under boligen hvor vann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen/fundamenter.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets mur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning på fundamenter og konstruksjon på undersiden av bygningen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Terrenget under bygningen fremstår ujevnt, hvor vann kan samle seg. Ikke tydelig fall på tereng.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke innlagt avløp. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Vannet kommer fra samme brønn som hovedbygningen.

Vurdering av avvik:
• Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Vannforsyningen er ikke testet, da bygningen ikke hadde vann tilkoblet på befaringsdagen. Funksjon, kapasitet og tetthet på vanninstallasjonene er derfor ikke nærmere vurdert. Bygningen er heller ikke tilknyttet avløpsnett eller annen dokumentert avløpsløsning, og avløpsvann går direkte til grunnen under annekset.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere kontroll av vanninstallasjonene når vann igjen er tilkoblet. Bruk av avløpsinstallasjoner bør opphøre inntil det er etablert godkjent avløpsløsning. Forholdet bør avklares med rørlegger og kommunen som forurensningsmyndighet.

Manglende kontroll av vanninstallasjoner gir usikkerhet knyttet til funksjon og lekkasjerisiko. Avløpsvann direkte til grunnen kan medføre fuktbelastning under bygget, luktproblemer, skadedyr, forurensning og uhygieniske forhold. Forholdet kan også medføre krav om utbedring eller pålegg fra kommunen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer, da bygget ikke har radonsperre.

Manglende eller defekt håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Enkel garasje på ca. 40 m². Bygningen inneholder garasjerom samt en del som er innredet/benyttet som kjøkkenhage.

Bygningen har saltak tekket med takstein. Yttervegger er oppført i reisverk kledd med stående trekledning, og bygningen er fundamentert direkte mot grunn. Garasjen har port og benyttes til lagring/garasjeformål og dyrking.

Bygningen er av eldre dato og fremstår med alders- og bruksslitasje. Det må påregnes utbedringer og vedlikehold. Vedlikehold av taktekking, kledning, overganger og fundamentering må påregnes for å redusere risiko for fukt- og råteskader.

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

Lavvo



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Det foreligger tillatelse til oppføring av lavvo datert 30.08.2012, og lavvoen legges derfor til grunn som etablert omkring 2012.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes behov for utbedrende tiltak.

Beskrivelse
Plassbygget lavvo på ca. 50 m². Bygningen er oppført som en enkel lavvo i trekonstruksjon og benyttes til opphold/rekreasjon.

Bygningen er oppført med trekonstruksjoner og er fundamentert på drenerte masser av stein og pukk, basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Konstruksjonen fremstår som en enkel bygning tilpasset formålet.

Det er registrert fukt i undertak samt stedvis begynnende råte i trekonstruksjoner, både utvendig og innvendig.

Bygningen er ikke nærmere vurdert utover visuelle observasjoner og opplysninger som fremgår av fremlagt dokumentasjon. Det må påregnes vedlikehold og utbedringer av trekonstruksjoner, takflater og overganger for å redusere risiko for videre fukt- og råteskader.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Opplyst å være brakke fra 1980-tallet, plassert på eiendommen i 2014. Usikkert byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Enkelt anneks på ca. 13 m². Bygningen er opplyst å være en eldre brakke fra ca. 1980-tallet, og har overbygget takterrasse. Bygget inneholder et oppholdsrom og et dusjrom som ikke er tilkoblet.Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredstiller tekniske forskrifter til våtrom.

Bygningen er oppført som en enkel trekonstruksjon. Konstruksjon, fundamentering, taktekking og overganger er ikke nærmere vurdert. Bygningen fremstår som et enkelt tilleggsbygg tilpasset enkel bruk/lagring/opphold.

Bygningen er av eldre dato og fremstår med alders- og bruksslitasje. Det må påregnes utbedringer og vedlikehold av taktekking, kledning, overganger og fundamentering.

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

Vedskjul/utedo/hønsehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Enkelt hønsehus/redskapsbod/utedo på ca. 37 m². Bygningen er oppført som en eldre og enkel tilleggsbygning, og benyttes/er tilpasset lagring, utedo og hønsehold.

Bygningen er oppført i trekonstruksjon med yttervegger i reisverk kledd med trekledning. Bygningen har saltak og er fundamentert direkte mot grunn. Konstruksjonen fremstår som enkel og tilpasset formålet.

Bygningen er av eldre dato og fremstår med alders- og bruksslitasje. Det er registrert skjevheter og generelt vedlikeholdsbehov. Det må påregnes utbedringer og vedlikehold av taktekking, kledning, overganger og fundamentering for å redusere risiko for fukt- og råteskader.

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

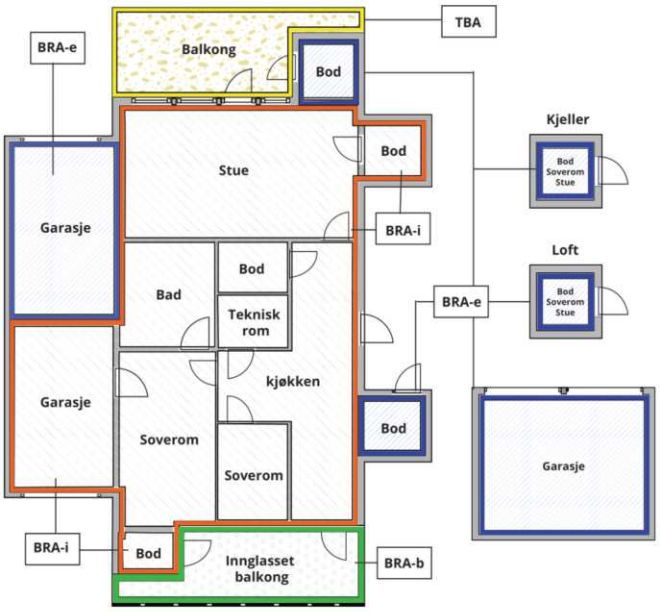
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	83			83	
2.Etasje	32			32	
Kjeller	79			79	
SUM	**194**				
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bad, stue, spisestue, kjøkken		
2.Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	47	3		50	
SUM	**47**	**3**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, gang, fuktutsatt rom/dusj	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge kommunekart.com ser annekset ut til å være plassert noe utenfor eiendommens/tomtens grenser. Kommunen bør kontaktes for nærmere avklaring av plassering og eventuelle bygningsmessige/eiendomsrettslige forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Lavvo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		50		50	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Avvoen er rund, og arealet er skjønnsmessig beregnet. Avvik i eksakt areal kan derfor ikke utelukkes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Annet, dusjrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Vedskjul/utedo/hønsehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Gang, utedo, vedskjul, hønsehus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurdering av lovlighet kan ikke gjennomføres på et tilstrekkelig grunnlag, da det ikke foreligger bygningstegninger eller øvrig relevant dokumentasjon i kommunens arkiv. Uten tilgang til godkjente tegninger og søknadsdokumenter er det ikke mulig å verifisere bygningens opprinnelige utforming, planløsning eller hvilke tiltak som eventuelt er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Kim Andre Foss Røine	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	273	49		0	3144.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trandemsætra 108

Hjemmelshaver

Borkerud Emilie Kristine Agerbak, Røine Kim Andre Foss

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet på Trandemsætra i Rømskog, i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Det foreligger utslippstillatelse datert 05.03.2020 for minirenseanlegg type Solido Smart fra Ecobio. Anlegget er opplyst godkjent etter lokal forskrift i kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten fremstår som en naturtomt med innslag av skog og stedvise opparbeidede utearealer. Eiendommen ligger landlig og skjermet.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.06.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

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 Takstbransjens 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 bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk 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 innsiden 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven. Egenerklæring er ikke fremvist på befaringsdag. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260165
Addresse	Trandemsætra 108		
Postnr.	1950	Sted	RØMSKOG
Selgers navn	Kim Andre Foss Røine		
Selgers navn	Emilie Kristine Agerbak Borkerud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93296213

Våtrom

Initialer selger:
K R
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av badekar armatur

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Simen Bakka ved Bakka Service

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av kran/blandebatteri på kjøkken i anneks, Bytte av varmtvannsbereder i anneks

Initialer selger:
K R
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Simen Bakka ved Bakka Service

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borrevann og minirenseanlegg

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

eldre vinduer som nok burde byttes etterhvert.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.06.2026

Signert av *Kim Andre Foss Røine*

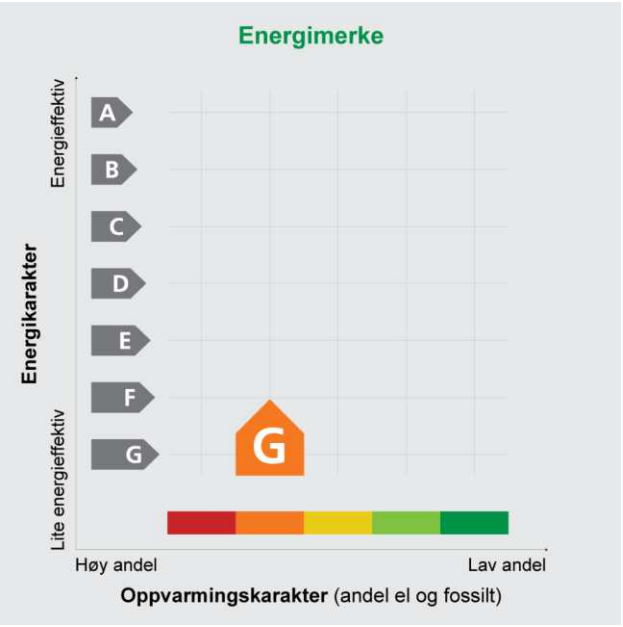
Signert av *Emilie Kristine Agerbak Borkerud*

Initialer selger:
K R
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Trandemsætra 108
Postnr	1950
Sted	RØMSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	273
Bnr.	49
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	147158394
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1240791
Dato	23.03.2021



Innmeldt av	Anna Belfrage

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3226 - AURSKOG-HØLAND	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.06.2026 kl. 09:13
Gårdsnummer:	273	Produsert av:	Unn-Kristin Quist
Bruksnummer:	49		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GRANLY
Etableringsdato:	21.07.1954
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 273 / 49	3 144,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061195	BORKERUD EMILIE K AGERBAK		Trandemsætra 108 1950 RØMSKOG	1 / 2
Hjemmelshaver		271289	RØINE KIM ANDRE FOSS		Trandemsætra 108 1950 RØMSKOG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		061195	BORKERUD EMILIE K AGERBAK		Trandemsætra 108 1950 RØMSKOG	
Eier registrert hos Skatteetaten		271289	RØINE KIM ANDRE FOSS		Trandemsætra 108 1950 RØMSKOG	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6630674	657566		3 144,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3226 - 273/49 Omnummerert fra: 3026 - 273/49			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3026 - 273/49 Omnummerert fra: 0121 - 73/49			
Skylddeling	21.07.1954				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0121 - 73/10	0
Mottaker	0121 - 73/49	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Trandemsætra	1004	108			Grunnkrets	0604	Trandem	
						Stemmekrets:	7	RØMSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030204	Rømskog	
				6630687	657580	Postnr.område:	1950	RØMSKOG	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 147 158 394
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6630687 Øst: 657580
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1004 Trandemsætra 108	H0101	Bolig	0	0		0	0	273/49

Bygningsnr: 300 360 656
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6630646 Øst: 657553
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen lagerbygning
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Meldingssak registrer tiltak
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	30	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	30.08.2012
Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:	

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1004 Trandemsætra 108		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	273/49

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		vegar hovdelien		1950 RØMSKOG

Bygningsnr: 300 859 639
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6630677 Øst: 657555
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	46
Bruksareal bolig:	0
Bruksareal annet:	40
Bruksareal totalt:	40
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0

Ant. boliger:	0
Ant. etasjer:	1
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt
Avløp:	Ingen kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	10.02.2014
Igangsettingstillatelse:	10.02.2014
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	22.04.2021

Etasjer

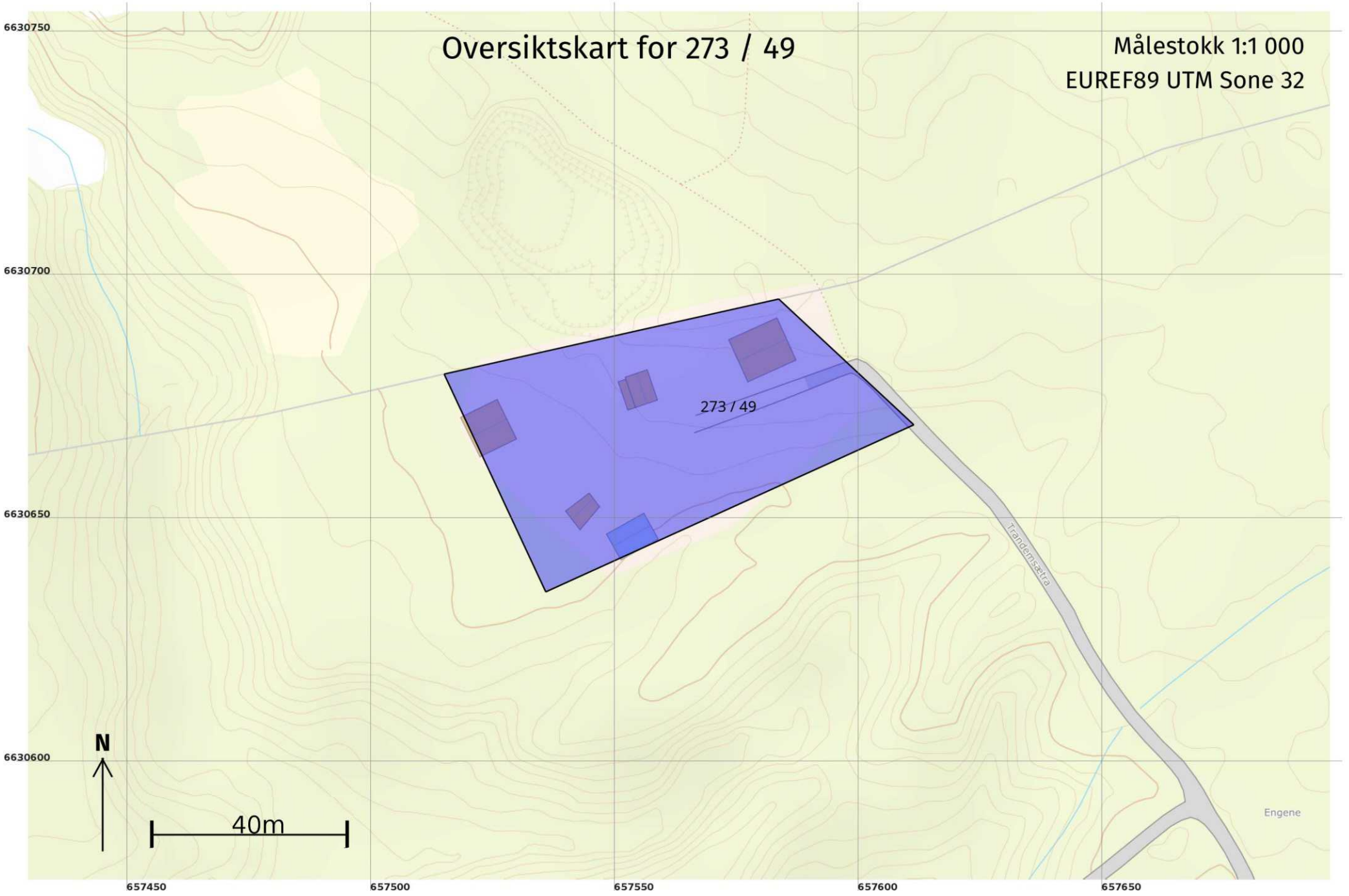
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	40	40	0	0	0

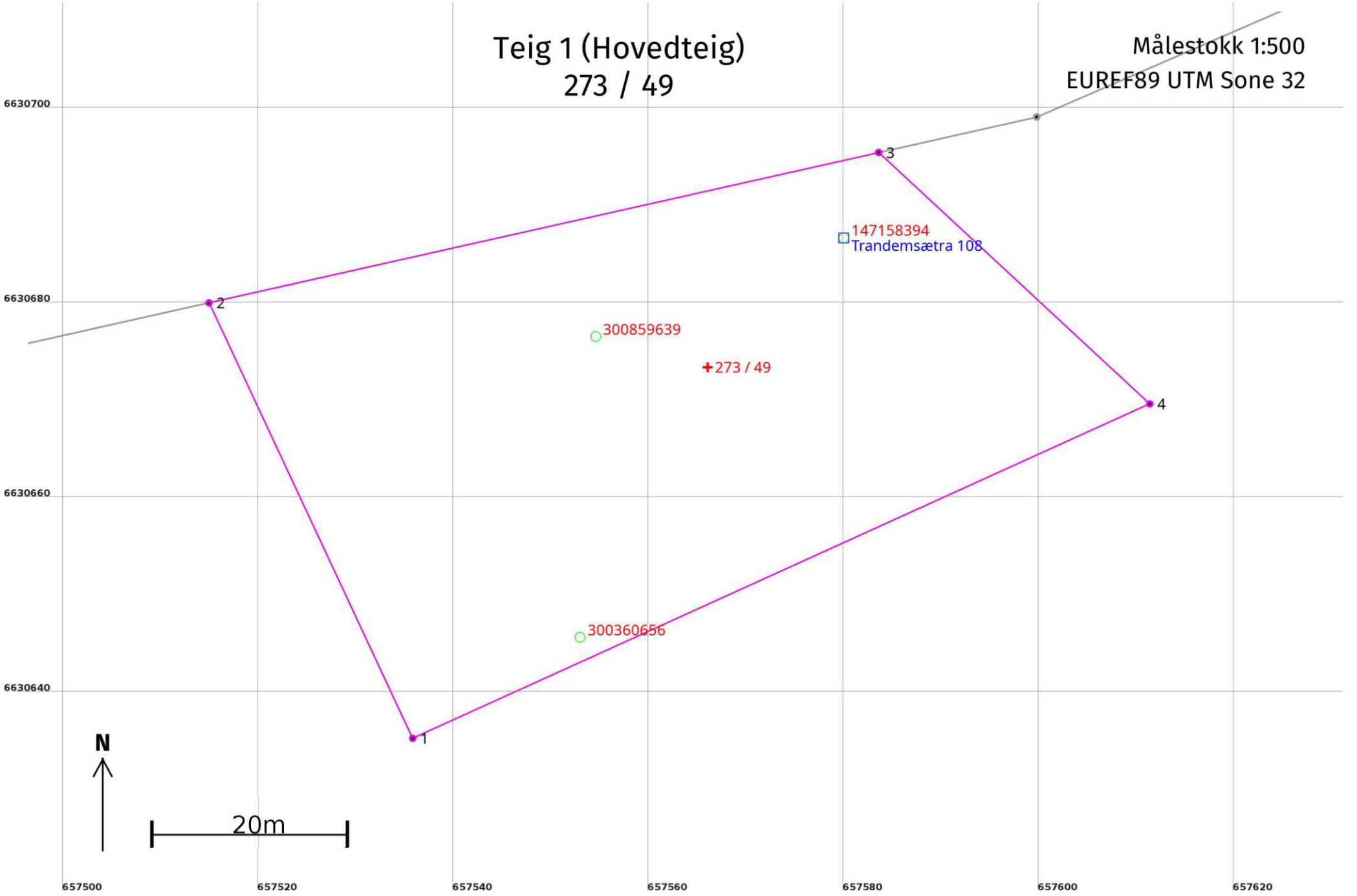
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Annet enn bolig	40	0		0	0	273/49

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	251273	HOVDELIEN VEGAR		Ignacio Zaragoza esq Leona Vicario sin número 71985 Puerto Escondido MEXICO


Oversiktskart for 273 / 49
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6630750
6630700
6630650
6630600
273 / 49
Trandemsætra
Engene
N
40m
657450
657500
657550
657600
657650


Teig 1 (Hovedteig)
273 / 49
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6630700
6630680
6630660
6630640
147158394
Trandemsætra 108
300859639
273 / 49
300360656
1
2
3
4
N
20m
657500
657520
657540
657560
657580
657600
657620

Areal og koordinater

Areal: 3 144,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6630674 **Øst:** 657566

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6630635,63	657535,85	49,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6630680,33	657514,99	70,29	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6630695,76	657583,57	37,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6630669,96	657611,34	82,93	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/

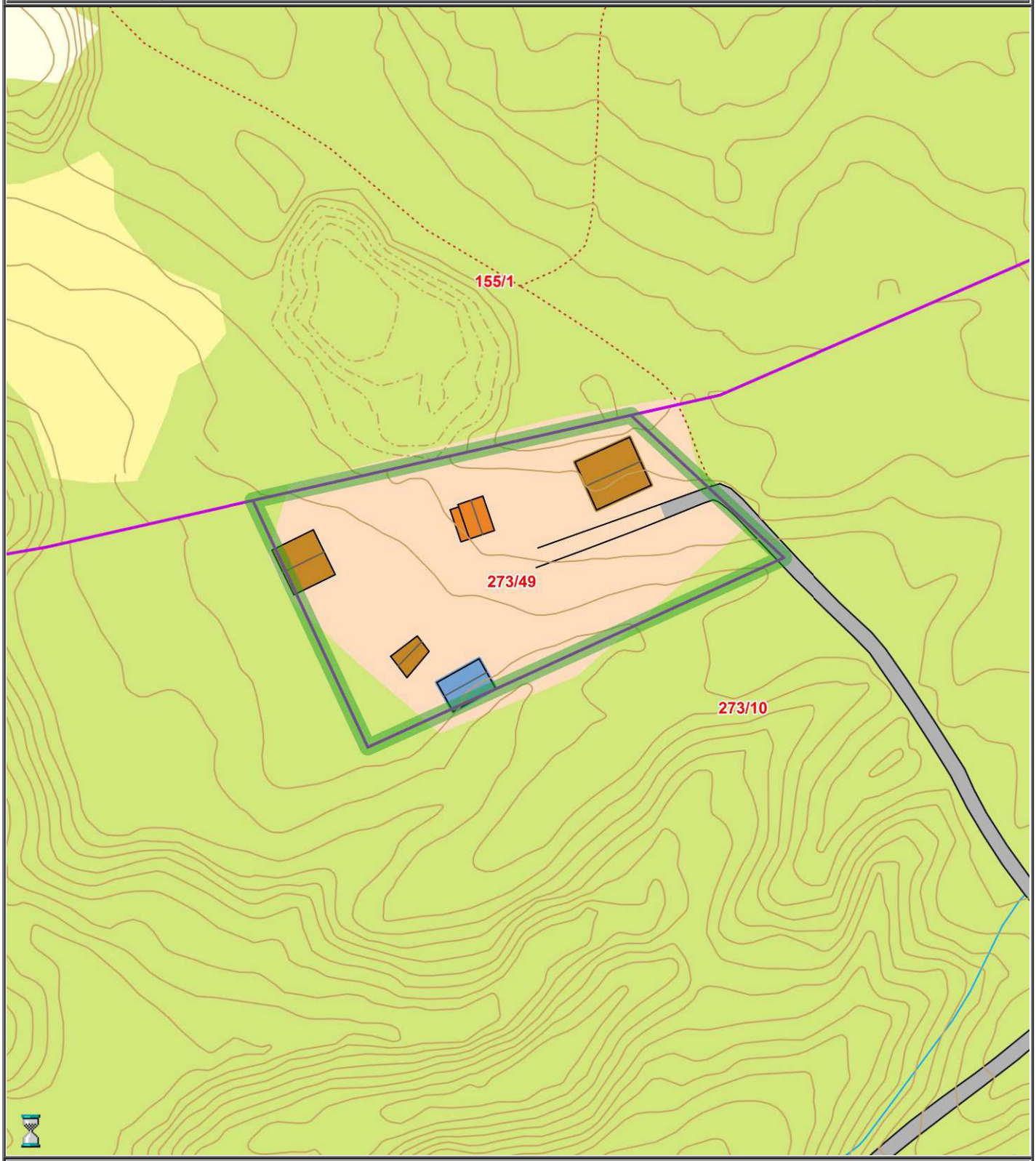
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 273	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Trandemsætra 108, 1950 RØMSKOG			
Hj.haver/Fester:	BORKERUD EMILIE K AGERBAK, Trandemsætra 108, 1950 RØMSKOG, med flere			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 3/6-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

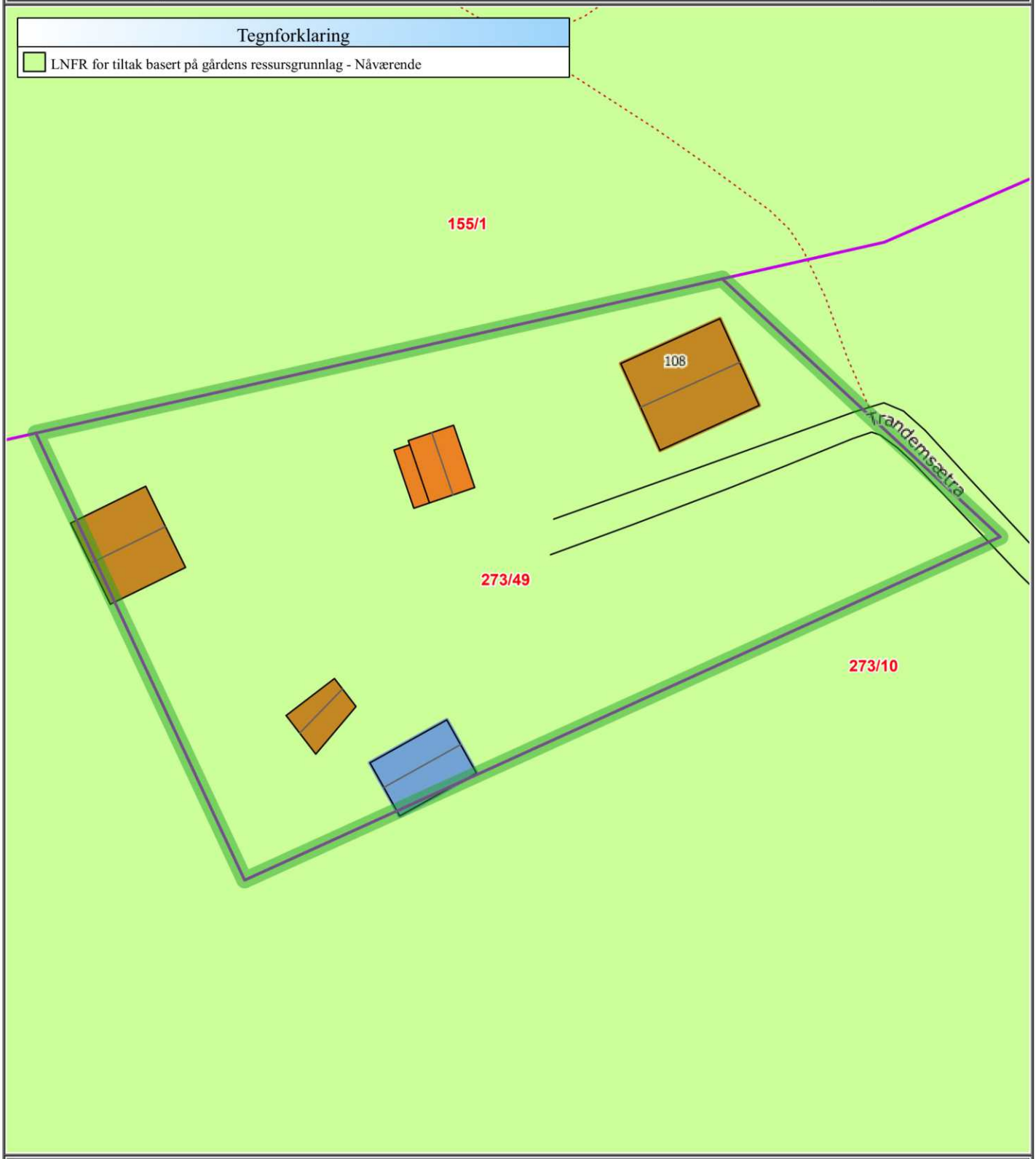
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 273	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Trandemsætra 108, 1950 RØMSKOG			
Hj.haver/Fester:				

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 29/5-2026 Sign:

Målestokk 1:550



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Utskriftsdato: 28.05.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	273	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trandemsætra 108, 1950 RØMSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	324,96 kr
Renovasjon	5 028,72 kr
Sum	**5 353,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ORDINÆR RENOV.GEBYR	25%	1 stk	5028.75	1/1	0 %	5 028,75 kr	2 095,31 kr
Feier/Tilsynsgebyr	0%	1 Pipe	627.00	1/1	0 %	627,00 kr	261,25 kr
					Sum	**5 655,75 kr**	**2 356,56 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	273	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trandemsætra 108, 1950 RØMSKOG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	3 237 586,00 kr
Skatt	4 398,00 kr
Bunnfradrag	800 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	3 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	273	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trandemsætra 108, 1950 RØMSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendommen gnr.273, bnr.49 har privat vann- og avløpsanlegg.

Når det gjelder avløp ble det gitt utslippstillatelse den 05.03.20 for et minirenseanlegg type Solido Smart fra Ecobio. Dette er et avløpsanlegg som er godkjent etter lokal forskrift i Aurskog-Høland kommune.

Kjøper må underskrive ny serviceavtale med leverandør.

Forvaltning

Aurskog-Høland kommune

Anna Sofia Viktoria Belfrage
Trandemsætra 108
1950 RØMSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.03.2020
	20/03859-2	Trond Sverre Syversen	

273/49 Utslippstillatelse for bolig

Søknad om utslippstillatelse er mottatt 03.03.20.
Søknaden gjelder utslipp fra eksisterende bolig.

Anleggssted: Trandemsætra 108, 1950 Rømskog
Anleggstype: Solido Smart 5Pe, Ecobio Norge AS, minirenseanlegg klasse 1

I medhold av "Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Aurskog-Høland kommune", vedtatt av kommunen 23.09.19, iverksatt den 01.01.2020, samt plan- og bygningslovens § 20-1, godkjennes utslipp for eiendommen gnr./bnr. 273/49 i Aurskog-Høland kommune som omsøkt.

Avløpsanlegget skal være satt ned og i drift innen 31.12.20.

Erklæring fra ansvarshavende graving/nedsetting av mindre avløpsanlegg, Høland Entreprenør AS, 1970 Hemnes, medfølger.

Erklæring fra ansvarshavende firma, Høland Rør AS, medfølger.

Det er viktig at den ansvarlige for byggingen merker seg meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Akershus Fylkeskommune varsles, jf. Lov av 09. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

Viser for øvrig til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), § 8-12, der det i § 12 står følgende:

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og det økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater

Jordsmonnet på eiendommen er ikke egnet til naturlig infiltrasjon i grunnen og minirenseanlegg aksepteres derfor som avløpsløsning. Renset utløpsvann fra minirenseanlegget anses som lite problematisk for mangfoldet i nærområdet.

Det har blitt foretatt søk i tilgjengelige baser og det er ikke gjort funn som tilsier at søknaden ikke kan godkjennes etter naturmangfoldlovens § 8-12.

Innløpsledning fra bolig skal være tett (godkjente plastrør) slik at en unngår innlekking/utlekking og ansvarshavende for nedsetting må forsikre seg om at drensvann og takvann ledes utenom avløpsanlegget. Det er også viktig at monteringsbeskrivelse følges for å sikre en optimal drift av

minirenseanlegget. Utløpsledning skal føres til bekk/elv med årssikker vannføring, eller til vann/sjø. Minirenseanlegg/slamavskiller må plasseres mindre enn 35 meter fra kjørbar vei, og største mulige løftehøyde for slamtømmebil er 6,0 meter.

Tømming av slam vil bli foretatt 1 gang pr. år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet med kommunalt gebyr. Dersom det er behov for flere årlige tømminger, må eier selv kontakte godkjent slamtømmefirma og motta egen faktura fra dette.

Byggetillatelse for typegodkjent minirenseanlegg, Solido Smart 5Pe, levert av Ecobio Norge AS, godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Selv om vilkårene i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som må følge av alminnelige erstatningsregler.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Trond Sverre Syversen
prosjektansvarlig spredt avløp

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Liste over kopimottakere:
Høland Rør As, Sagastrandveien 1, 1970 HEMNES
HØLAND ENTREPRENØR AS, Helgerudveien 36, 1970 HEMNES
Ecobio Norge AS, Østbuen 2, 1820 SPYDEBERG
Allan Palskov Hansen, Trandemsætra 108, 1950 RØMSKOG

tilknyttet privat vei

Det Kgl. Kommunal- og Arbeidsdepartement.
Boligdirektoratet,
Grubbegt. 1, Oslo.

Skjema Bygg nr. 202.

Søknad om oppføring av våningshus.

Dette skjema nyttes når det skal oppføres et **enkelt våningshus på inntil 4 leiligheter.** For større boligbygg, seriebygg og andre bygg nyttes skjema Bygg nr. 200/53.

Skjemaet i utfylt stand, vedlagt ett sett tegninger (som vil bli returnert), sendes den **kommunale byggenemnd** i den kommune der huset skal føres opp. Er bygningsloven innført i kommunen må **bekreftet** godkjenning av byggeanmeldelsen legges ved.

Undertegnede Joh. Sannes ..... Adresse Rønsko .....

akter å føre opp et våningshus med ..1... leiligheter. Huset skal føres opp på g.nr. og br.nr.: 13 - 49 ..... i Rønsko ..... kommune.

Byggeplassens adresse: Granby, Rønsko .....
Huset er en enebolig, enebolig med midlertidig utleie av en mindre leilighet, horisontalt/vertikalt-delt 2-mannsbolig, 4-mannsbolig, rekkehus (understrek det som passer).

Aktes bygget finansiert i Husbanken? Nei ..... eller i Småbruk & Bustadbanken Ja .....
(Ja eller nei).

Opplysninger om huset:	Der søkes om anvisning på disse materialer:
Bebygget grunnflate ..80... m².	
Våningshuset er planlagt med:	
Antall: ...1... leilighet(er) på ...5... rom og kjøkken.	...120... sek. sement
» ..... — ..... —	2000 stk. murstein
» ..... — ..... —	..... stk. tegltakstein

Skal det legges inn vann? Ja., elektrisk lys? Ja., hvor mange bad? ...1....., hvor mange vannklosett? ...1....., hva slags oppvarming (ovner sentraloppvarming, elektrisk* oppvarming)? Ovner .....

* Det forutsettes at det er gitt tilsagn om strømleie til elektrisk oppvarming.

Ytterveggene aktes utført av Tre .....
(Eksempelvis av tre, lette konstruksjoner i tre, teglsteinsmur, betong, andre konstruksjoner — herunder alle sorter sementstein- og blokker m. v.).

Rønsko ..... den 14/5 ... 195.5

Joh. Sannes .....
(Byggherrens underskrift).

Skjemaets bakside kan benyttes til særlige opplysninger og eventuelle nye påtegninger).

Sökeren har i flere år bodd i et innredet uthus. Han har i lengere tid forberedt bygging av våningshus og tenker nå å realisere planen. Det kan også nevnes at han har fått lån på lån i Bustadbanken. Dette er et nytt hjem som skal bygges, og nemnda anbefaler at söknaden innvilges.

73/49

Østfold fylkesforsyningsnemnd
Kontoret for bygningsmaterialer.
Moss – Telefon 2393.

MELDING OM BYGGELØYVE til forsyningsnemnda.

Ved senere henvendelser bes oppgitt
J.nr. B.389/55.IS/EP -1

Dato: 6/6.55.

Byggebevis nr. 139.582

Fylkesfors.n. nr.

Innv. myndighet

Herr Johan Havnås,
(Navn).

Rømskog.
Postadresse

Forsyningsnemndas nr. 10

har fått byggeløyve for følgende byggearbeid:

NB! Forutsetningen for byggeløyvet er at arbeidet utføres helt i samsvar med tegninger og beskrivelse av 14/5.55 (dato) godkjent av fylkesforsyningsnemnda. Enhver fravikelse fra tegninger og beskrivelse uten godkjennelse av fylkesforsyningsnemnda medfører at byggeløyvet faller bort. Byggeløyvet kan ikke overdras.

Løpe nr.

Eierforhold

Byggeplassens adresse: Granly, Rømskog.
(gate, vei nr., g.nr., br.nr.) (kommune)

Byggets art: Boligbygg.

Arbeidets art (gjenreisning, nybygg, påbygg, ombygging): Nybygg.

Konstruksjon (mur, betong, tradisjonell trekonstruksjon, tresparende trekonstruksjon, blandet konstruksjon): Tre.

Forsyningsnemnda gis fullmakt til å anvise[1]) (eventuellt gi brukstillatelse for) følgende mengder byggematerialer:

	Anvises	Brukstillatelse
Murstein stk.	2.000	
Takstein stk.		
Sement, sekker ..	120 anv 25/6-55	
Påbeg. 13/6-55		

Grunnflate: 80

Etasjer: 1

Golvflate: 80

Golvflate til beboelse i komb. bygg:

Antall leiligheter: 1

Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken: 3

Antall enkeltrom utenom leilighetene: (hybler)

Finansiering av boligbygg. Er det gitt tilsagn om lån i Husbanken 0 Bustadbanken 1

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentralvarme	Inst. av elektrisk oppvarming *)	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vannklosett	Vannkl. felles med andre leiligheter
1 rom pluss kjøkken									
2 „ „ „									
3 „ „ „	1	1	1			1		1	
4 „ „ „									
5 „ „ „									
6 rom og flere pluss kjøk.									
Hybler m/eget tekjøkken . .									
Sum	1	1	1			1		1	
Enkeltrom (hybler)									

*) Det forutsettes at det er gitt tilsagn om strømleie til elektrisk oppvarming.

ØSTFOLD FYLKES-FORSYNINGSNEMND

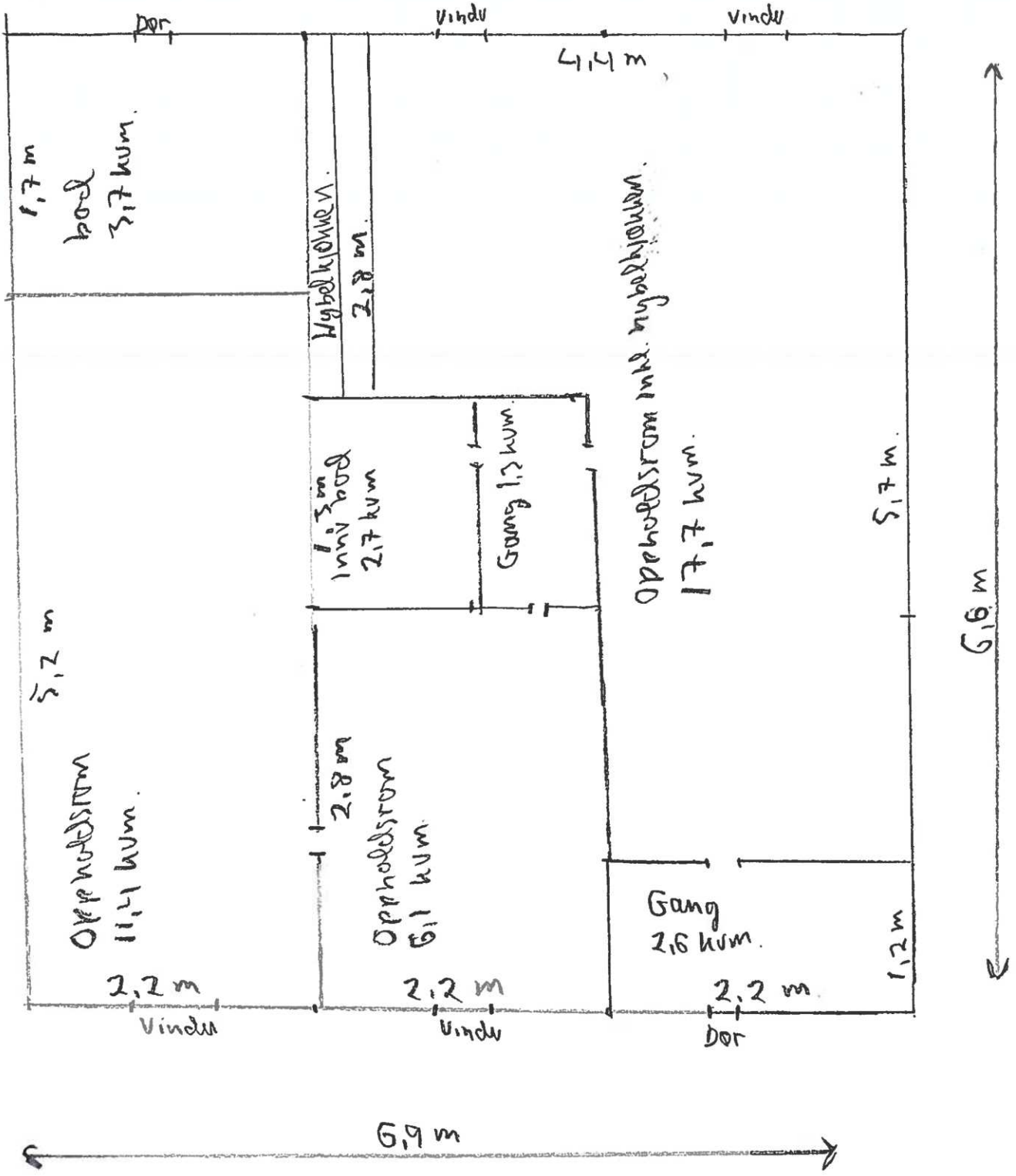
Ferdigmeldt aug. -55

Bygget må være igangsatt innen 6 uker fra dags dato ellers vil tillatelsen bli inndratt.

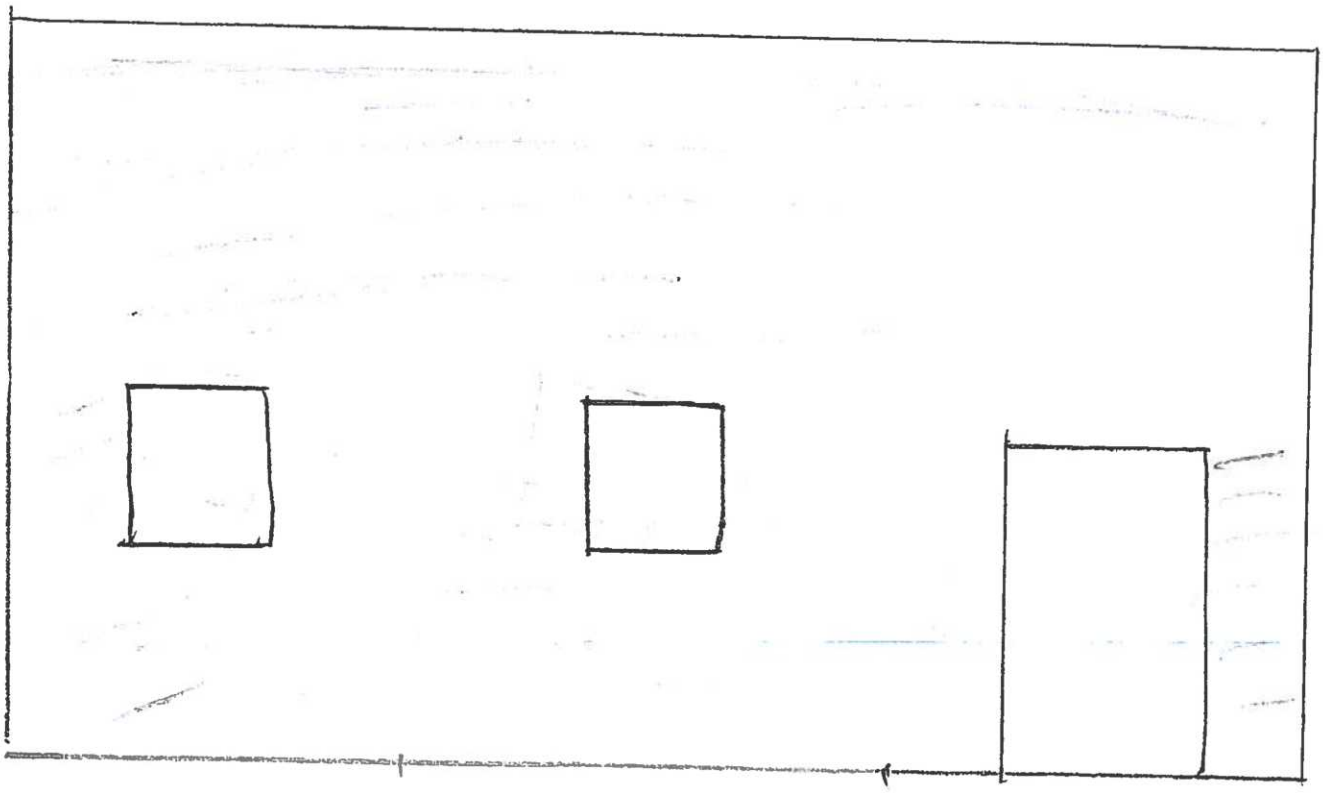
(fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift).
Johan Borge.

[1]) Anvisningene utstedes etter hvert som behovet melder seg. Anvisningene gis 2 mnd. gyldighetsfrist hvis intet annet er bestemt, og må nyttes i det tidsrom de er gyldige. YTTERLIGERE MATERIALER TIL DETTE BYGG KAN IKKE PAREGNES.

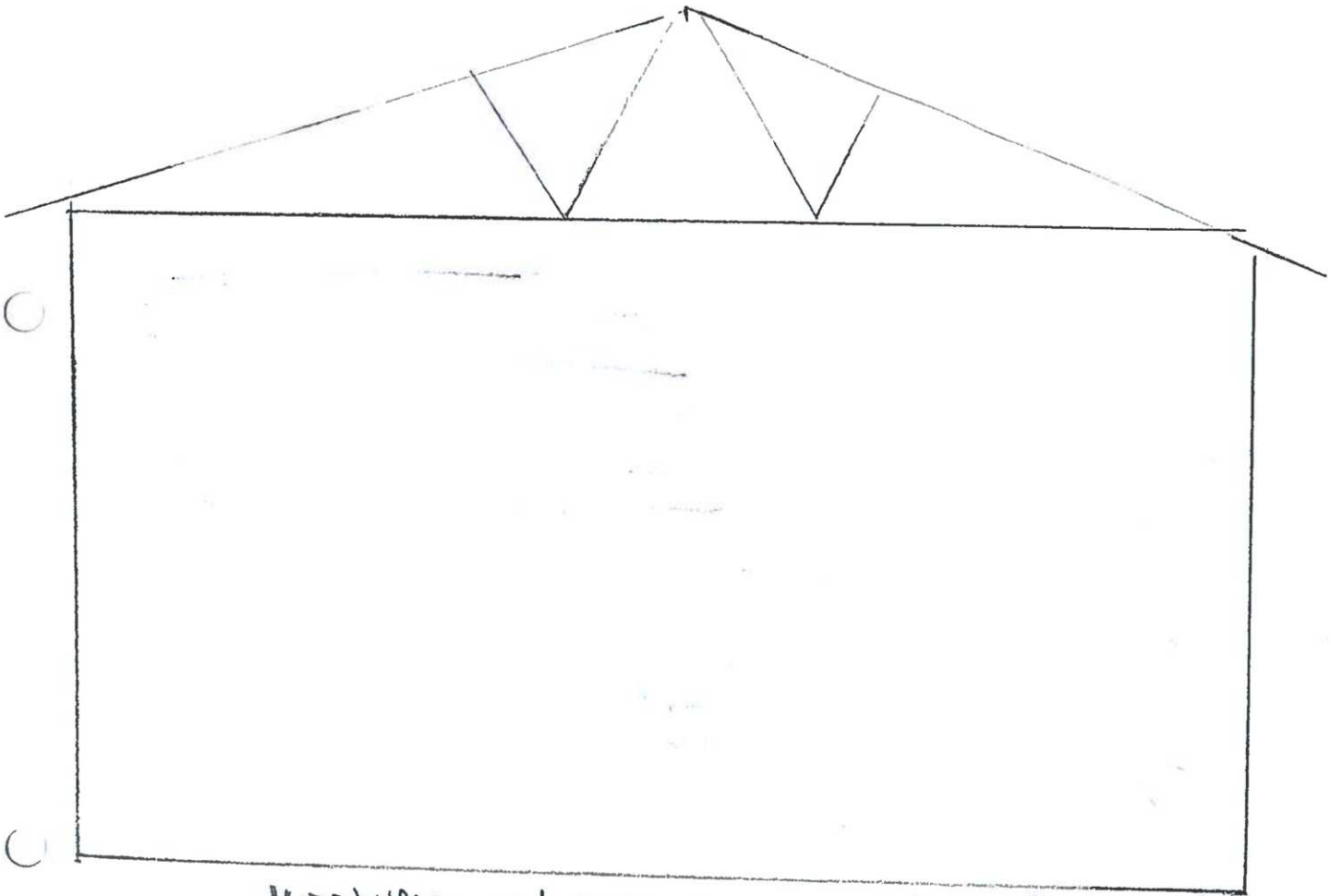
NB. Alle prikkete linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda. Alle «vinduer» fylles ut av Boligdirektoratet.
Snorre, Oslo.



Innvendig plantegning med mål.
Tot b.areal 115,54 kvm.

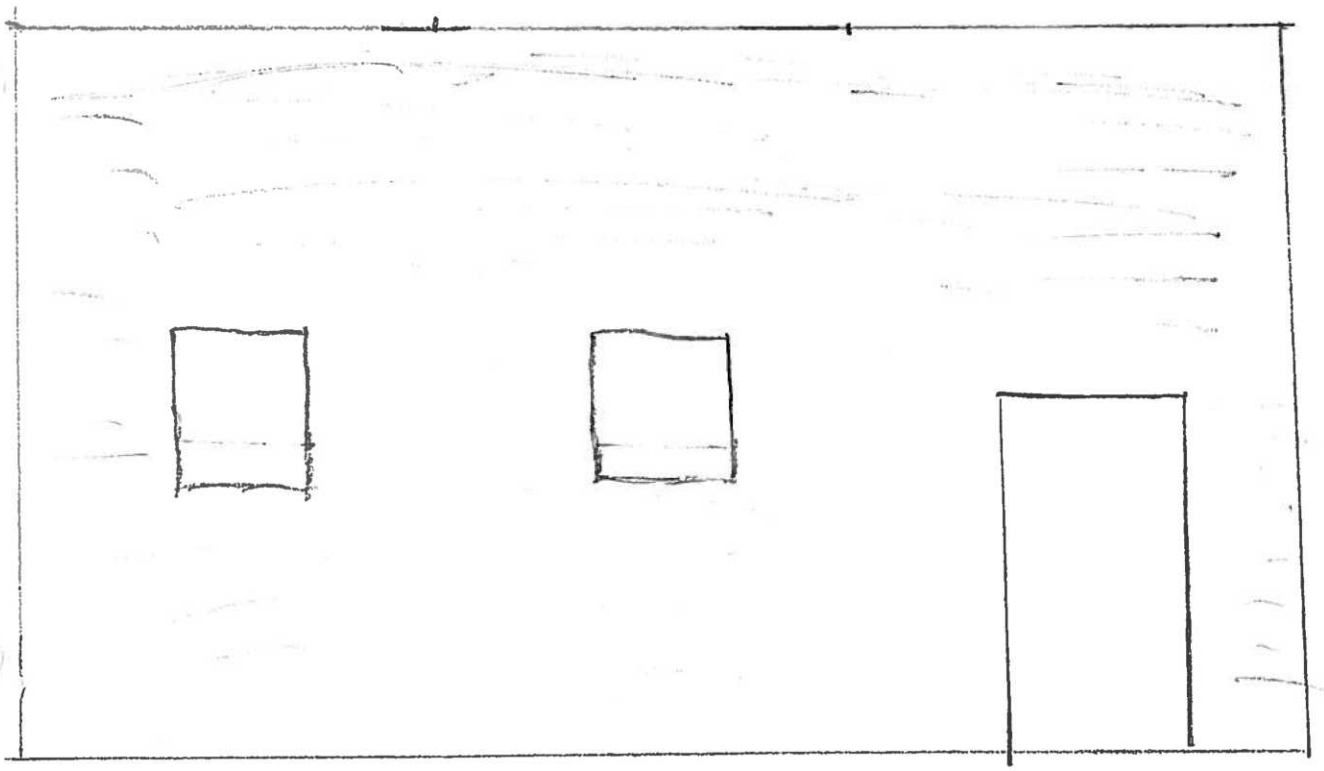


Langvegg mot Skog / åpense har Inngangsdør og to Vinduer / liggende Kepanel.



Nordvegg mot grense mot nabolandende liggende panel.

Lavvo ⟵ ⟶ Grense



Langvegg mot Bolighus. Har liggende panel, bodder og to vinduer

RØMSKOG KOMMUNE

Vår ref.:
Arkiv: GBNR 73/49
Deres ref.:
Dato: 30.08.2012

Melding om delegert vedtak

Vegar Hovdelien
1950 Rømskog

Melding om delegert vedtak – tillatelse til oppføring av lavo på Granly gnr. 73 bnr. 49.

Eiendom: GNR.73, BNR.49, Lavo Granly, 1950 Rømskog
Tiltakshaver: Vegar Hovdelien

Saken er behandlet som saksnr. 13/12.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

1. Søknad mottatt 30.08.2012 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Tiltakshaver må selv sørge for at byggeforskriftene etterfølges.
3. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang. Når tiltaket er ferdig må det sendes inn anmodning om ferdigattest som kommunen utsteder.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom frem.

Med hilsen

Anne Kirsti Johnsen
Rådmann

Kjell Flenstad
Tjenesteleder utvikling

POSTADRESSE:
1950 RØMSKOG

TELEFON: 69 85 91 77
TELEFAX: 69 85 92 84
E-MAIL: postmottak@romskog.kommune.no

BANKKONTO: 1050 07 60538
ORG.NR.: 964 947 171 MVA

RØMSKOG KOMMUNE

Vår ref.:
Arkiv: GBNR 73/49
Deres ref.:
Dato: 30.08.2012

Saksopplysninger:

Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 30.08.2012 gjelder oppføring av lovo på eiendommen Granly i Rømskog.

Tiltaket omfatter oppføring av lavo på totalt 30 kvm.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Plan- og bygningsloven sier i § 29 1-2 at ethvert tiltak skal ha en god arkitektonisk uforming og en god visuell kvalitet både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tiltaket er innenfor det plan - og bygningslovens § 20-2 tillater kan ivaretas av tiltakshaver. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og underliggende regelverk.

Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet.

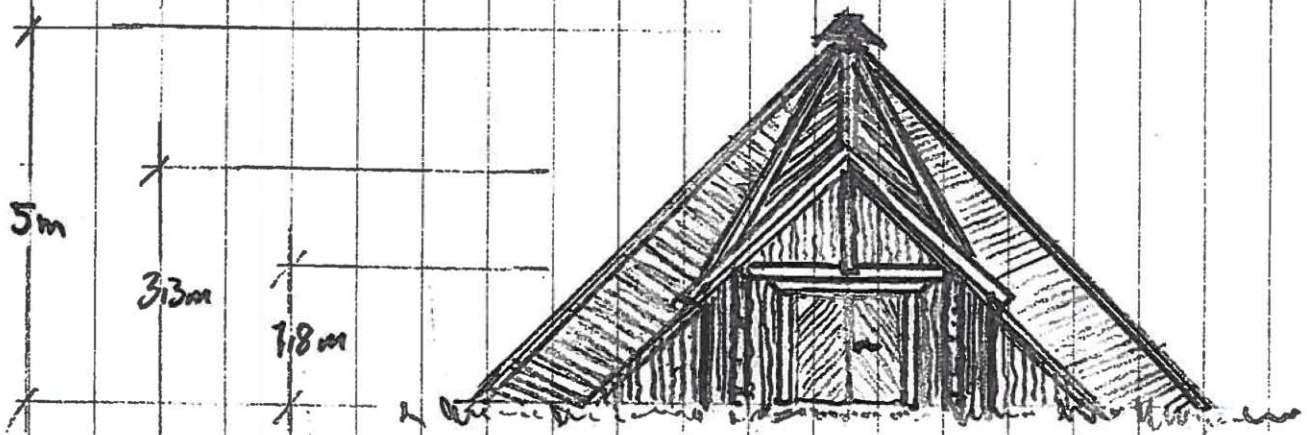
Når arbeidet er ferdig utført må det sendes inn søknad om ferdigattest. Kommunen utsteder ferdigattest, og i løpet av 3 uker foreligger brukstillatelse hvis det ikke foreligger svar fra kommunen. Ferdigattest utstedes i slike tilfeller senere.

Faktura for byggesaksgebyr ettersendes.

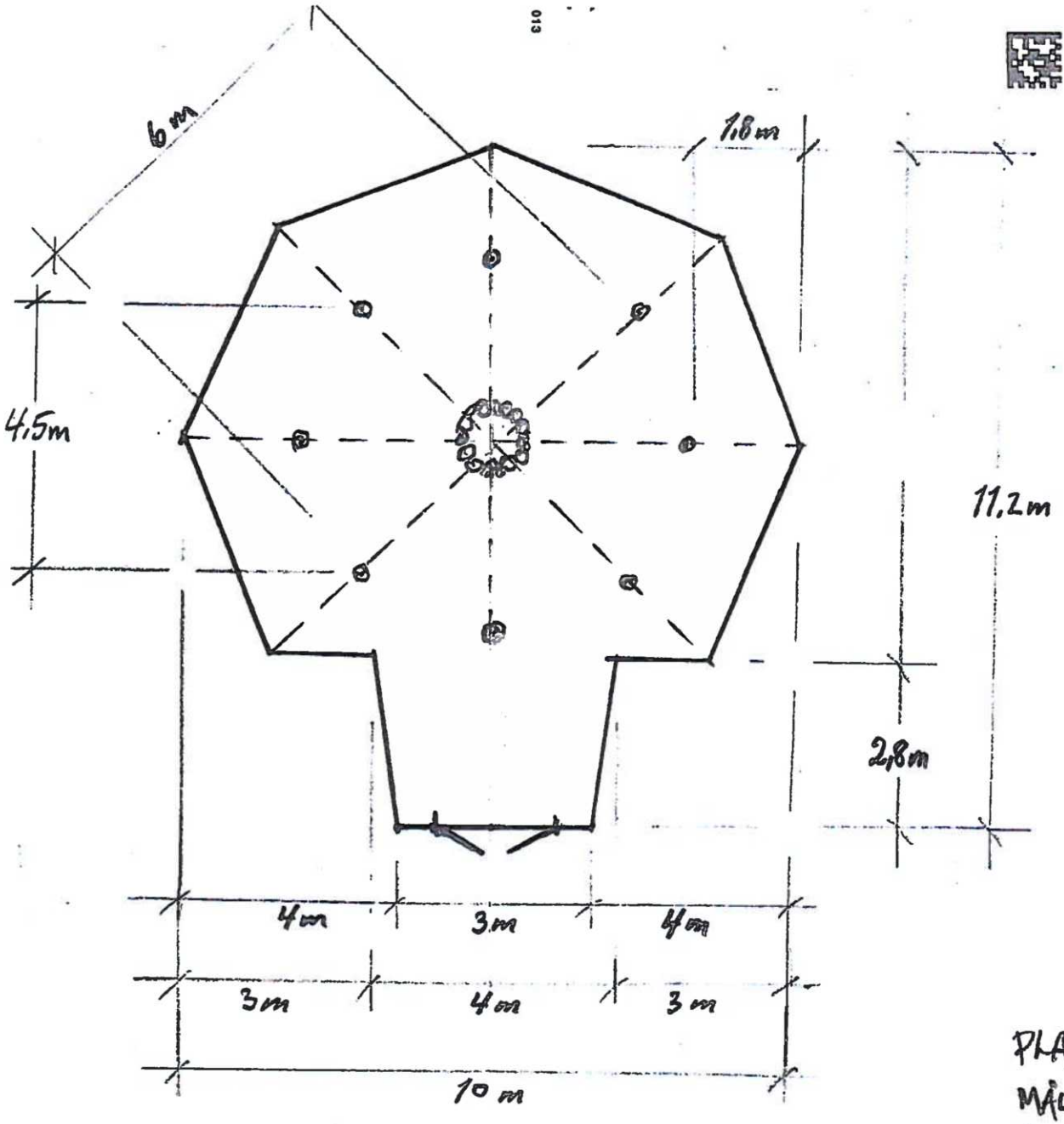
POSTADRESSE:
1950 RØMSKOG

TELEFON: 69 85 91 77
TELEFAX: 69 85 92 84
E-MAIL: postmottak@romskog.kommune.no

BANKKONTO: 1050 07 60538
ORG.NR.: 964 947 171 MVA



FASADE / SNITT
LAVO VEGÅR HOVDELIEN
MÅL 1:100
TEL: 400 87 393



PLAN LAVO VEGARD
MÅL 1:100
BA ca. 30 m²

Forvaltning

Aurskog-Høland kommune

Anna Sofia Viktoria Belfrage
Trandemsætra 108
1950 RØMSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.04.2021
	21/01777-2	Pål Vigdal	

273/49 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 10.02.2014.

Gjelder: Nytt anneks til bolig
Gnr/bnr: 273/49
Byggested: Trandemsætra 108, 1950 RØMSKOG
Plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel

Tiltakshaver: Anna Sofia Viktoria Belfrage

Søknad om ferdigattest er mottatt den 20.04.2021. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS
GOTAASALLEEN 9
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-21-0079 (Merete Ruud)
Vår referanse: 2449297/15126967
Bestilling: C3 2021-03-23 2

Dato
23.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1323	1	21.7.1954	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3026 AURSKOG-HØLAND	273	49	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stemplet her 21/7-54
med kr. 10,- Dobbelt gebyr.

INNLØST
21. JULI 1954
HEGGEN OG FRØLAND
HERREDSKRIVERKONTORET

Ført inn i Heggen og Frøland sor-
skriverembete,
som nr. 1323 den 21/7 19 54.

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Kjøpesum kr. 0.02
Gnr. 73/99 as Rom.

Skjøte.

Undertegnede eiere av Trandemsetra vestskog, gr. nr. 73, br.nr. 10 i Rømskog, Helga Dahl f.29/8 - 1901, Sigurd Dahl f.30/7 - 1895 og Jørgen Nic.Dahl f.17/9 - 1928 skjøter og overdrar herved til vår mangeårige arbeider, Johan Havnås, Rømskog, en byggetomt av ovennevnte eiendom.

Tomten overdras vederlagsfritt.

Tomten grenser mot nord til bruket Delingsby, Setskog, Akershus fylke, mot øst til vegen Trandemsetra - Delingsby, mot syd og vest til selgers eiendom.

Tomten er inngjerdet og gjerdeplikten påhviler den nye eier.

Tomten må ikke brukes til annet en privat byggetomt.

Omkostninger ved stempling, tinglesning og skylddeling påhviler den nye eier. Tomtens verdi anslåes til kr. 300- tre hundrede.

Rømskog den 2 mai 1954.

Helga Dahl. Sig. Dahl Jørgen Dahl
UTSTEDERNES underskrift.

Vi bekrefter herved at Helga Dahl, Sigurd Dahl og Jørgen Nic. Dahl har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Borghild Haugen - Marie Hakkeim

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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 TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trandemsætra 108, 1950 Rømskog
Gnr. 273, Bnr. 49, Aurskog-høland kommune.

Oppdragsnummer:
121260165

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Lotte Parmegiani Årseth

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 476 58 878

E-post: lotte.aarseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
