

Egenerklæring

Sørskogbygdsvegen 2891, 2412 SØRSKOGBYGDA

19 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sørskogbygdsvegen 2891

Postadresse

Sørskogbygdsvegen 2891

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok i 1989, som arv etter min far. Han lot eiendommen hoppe over en generasjon, jeg kjøpte ut min far og hans søsken.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1236515

Informasjon om selger

Selger

Svartvadet, Jan Olav

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lokal snekker bygde badstu i kjelleren, rørlegger monterte vannforsyning og dusjkabinett, elektriker utførte det elektriske inkl varmekabler i kjellergulv.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lund elektro, Arneberg og Bademiljø YC. Elevrum

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ikke vannlekkasje, men fukt i kjeller, spesielt om våren når vannet renner på freoosen jord og demmer mot østvegg.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lokal snekker har byttet ytterdører og flere vinduer. Arbeidet er gjort både i kjeller, første etasje og loft. Arbeidet er gjennomført fordelt på flere år, ikke alt i 2021.

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i kjeller når overflatevann demmer mot østvegg. Har kjøpt avfukter som hjelper på situasjonen, men jeg benekter ikke fuktighet i kjeller.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2013

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ikke sikker på årstall, men det ble montert nye takrenner med drenrør ned i bakken til grøft

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2012

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Husker ikke årstall, rundt 2012, oppgradert det elektriske til automatsikringer og nytt strøminntak.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elvia

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Egen brønn med pumpe, fra naboeiendom. Etter hva jeg har funnet hos Kartverket foreligger tinglysning fra 1954 på denne vannretten.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Første varmepumpe installert ca 2014, denne fungerte etterhvert dårlig og den ble fornyet 2024.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hedmark rehabservice as

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

I løpet av perioden jeg har eid huset er alle vedovner byttet ut, utført av lokal håndverker, kontrollert av feier /branninspeksjon.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Alle uthus er mangelfullt vedlikeholdt og er under forfall.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75281356

Egenerklærings skjema


Name

Date

Jan Olav Svartvadet

2026-03-19

Identification

 Jan Olav Svartvadet



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jan Olav Svartvadet

19/03-2026
16:16:24

BankID OIDC
High



Adresse

Sørskogbygdvegen 2891, 2412 SØRSKOGBYGDA

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272672

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153847142

Gårdsnummer

81

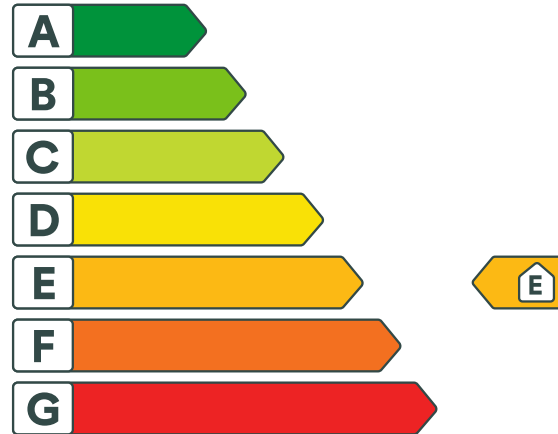
Bruksnummer

123

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

308,61 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

377,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 973 kWh



Sørskogbygdevgen 2891, 2412 SØRSKOGBYGDA



Detaljer

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



Sørskogbygdevegen 2891, 2412 SØRSKOGBYGDA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

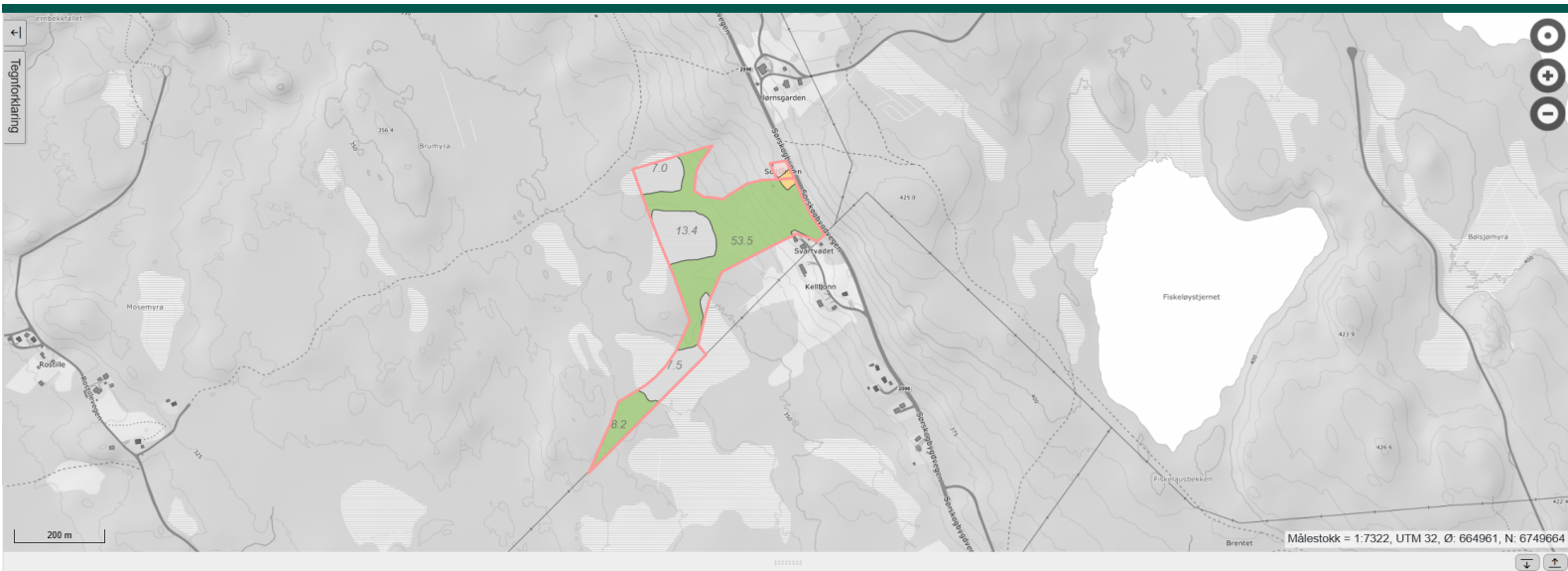


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Arealfordeling (dekar)		Arealfordeling på teignivå (dekar)								
Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
<input type="checkbox"/> 3419-81/123 Areal i dekar										
3419-81/123		1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	1,0	0,0	1,5
3419-82/3		1	0,6	0,0	0,0	61,8	28,8	0,2	0,0	91,4
Sum		2	1,0	0,0	0,0	61,9	28,8	1,2	0,0	92,9

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Sørskogbygdsvegen 2891

Offentlig transport

🚶 Kynnbråten	5 min 🚶
Linje 806	6.1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min 🚶

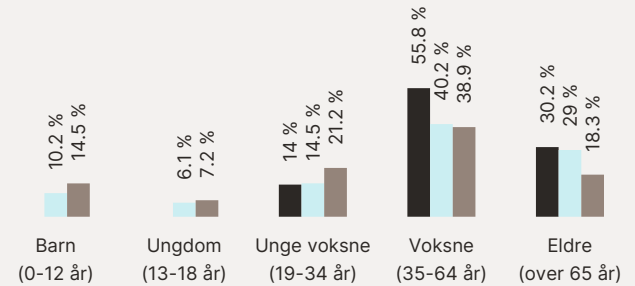
Skoler

Våler barne- og ungdomsskole (1-1... 324 elever, 20 klasser	23 min 🚶 27.1 km
Solør vgs. avd. Våler	23 min 🚶
Elverum videregående skole 800 elever	34 min 🚶 38.4 km

Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	31%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Risberget	45	50
■ Kommune: Våler	3 597	2 134
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

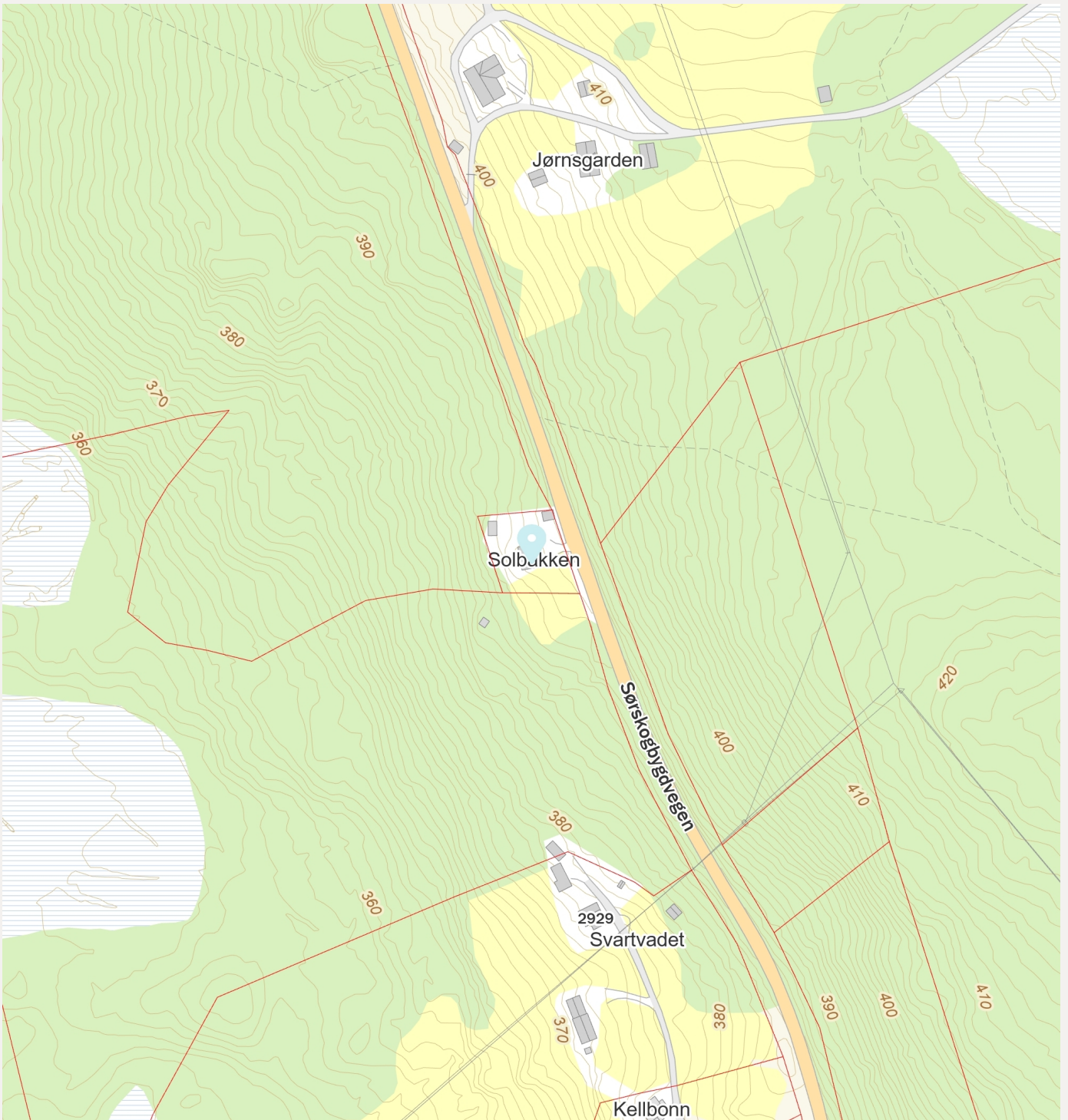
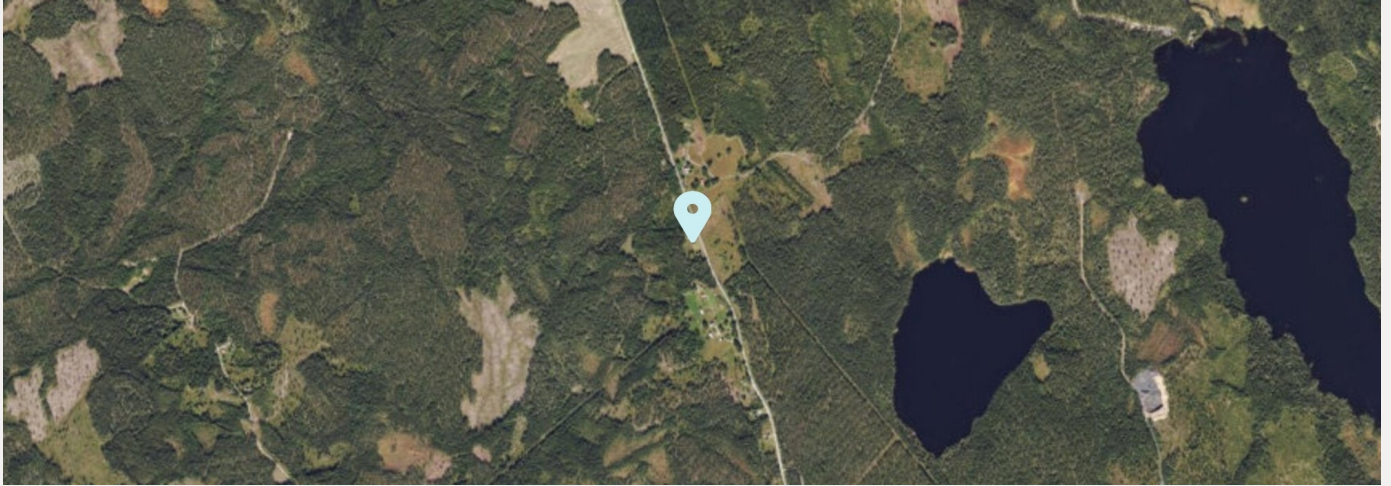
Sørskogbygda naturbarnehage (1-5... 34 barn	18 min 🚶 22.8 km
Nordhagen barnehage (1-5 år) 33 barn	19 min 🚶 23.4 km
Furunabben barnehage (1-5 år) 58 barn	23 min 🚶 27.4 km

Dagligvare

Joker Braskereidfoss Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 24.9 km
Kiwi Våler PostNord	23 min 🚶 27.1 km

Sport

⚽ Kynnberget balløkke Ballspill	13 min 🚶 17.5 km
⚽ Kynddalen fotballbane, glimtptl Fotball	16 min 🚶 19.7 km
🏊 Huset treningssenter	19 min 🚶
🏊 Solør Treningssenter	23 min 🚶



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

*VERDITAKST
OVER
BOLIGEIENDOMMEN.*

*Solbakken, Gnr. 81 Bnr. 123 og Gnr. 82 Bnr.3
i
Våler Kommune.*



Rapportdato: 12.11.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



Verditakst.

På oppdrag fra hjemmelshaver, Jan Olav Svartvadet, ble undertegnede takstmann bestilt til å utarbeide takst over boligeiendommen, Solbakken, med skogareal i Våler kommune. Besiktigelsen fant sted 07.11.2025, alle bygninger er besiktiget utvendig som innvendig. Skogen er vurdert etter fremlagte opplysninger om skogeiendommen. Det er fremlagt hovedtallsrapport fremskrevet til 2025, det er også gitt opplysninger fra Lars Erik Engebretsen fra Glommen Skog. Takst ønskes utført for å vurdere salg på det åpne marked. Mindre arealavvik kan forekomme, uten betydning for denne verdsettelse.

Hjemmelshaver er: Jan Olav Svartvadet Brøtergata 2, 2000 Lillestrøm.

Sendt elektronisk til: janolav.svartvadet@outlook.com

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Grunnboks utskrift er innhentet.
- ALLMA Hovedtallsrapport fremskrevet til 23.09.2025, vedlagt til takst. Redusert etter samtale med Lars Erik Engebretsen Glommen Skog.
- Avvirkning og aktivitet innhentet fra Våler kommune.
- Forsikringspolise fra if Skadeforsikring NUF avtale nr. 123 6515, bolighus og to andre bygg er fullverdi forsikret.
- Kartverk over alle areal, vedlagt.

Eiendommen er samlet under 100 daa og således ikke konsesjonspliktig, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert som fritt salg i det åpne marked og sammenlignet med andre omsetninger og takster for skogareal.

Normalt tatt hensyn til avsetning til skogkultur, veier og administrasjon.

Beliggenhet og beskrivelse.

Skogteigen ligger fra bebyggelsen og videre mot sørvest fra bebyggelsen. Eiendommen ligger i Risberget langt nordøst i Våler kommune.

Det er ca. 27 km til Våler som er kommunesentrum.

Det er bra vegsystem inn i området og anses som gode driftsforhold.

Eiendommens areal er beregnet til følgende, samlet oppsett: (Må sees på som omtrentlige.)

Landbruksareal.	1 daa.
Produktivt skogareal.	76 daa.
Uproduktivt areal og annet, veger, bebygd etc.	16 daa.
Totalt areal.	93 daa.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

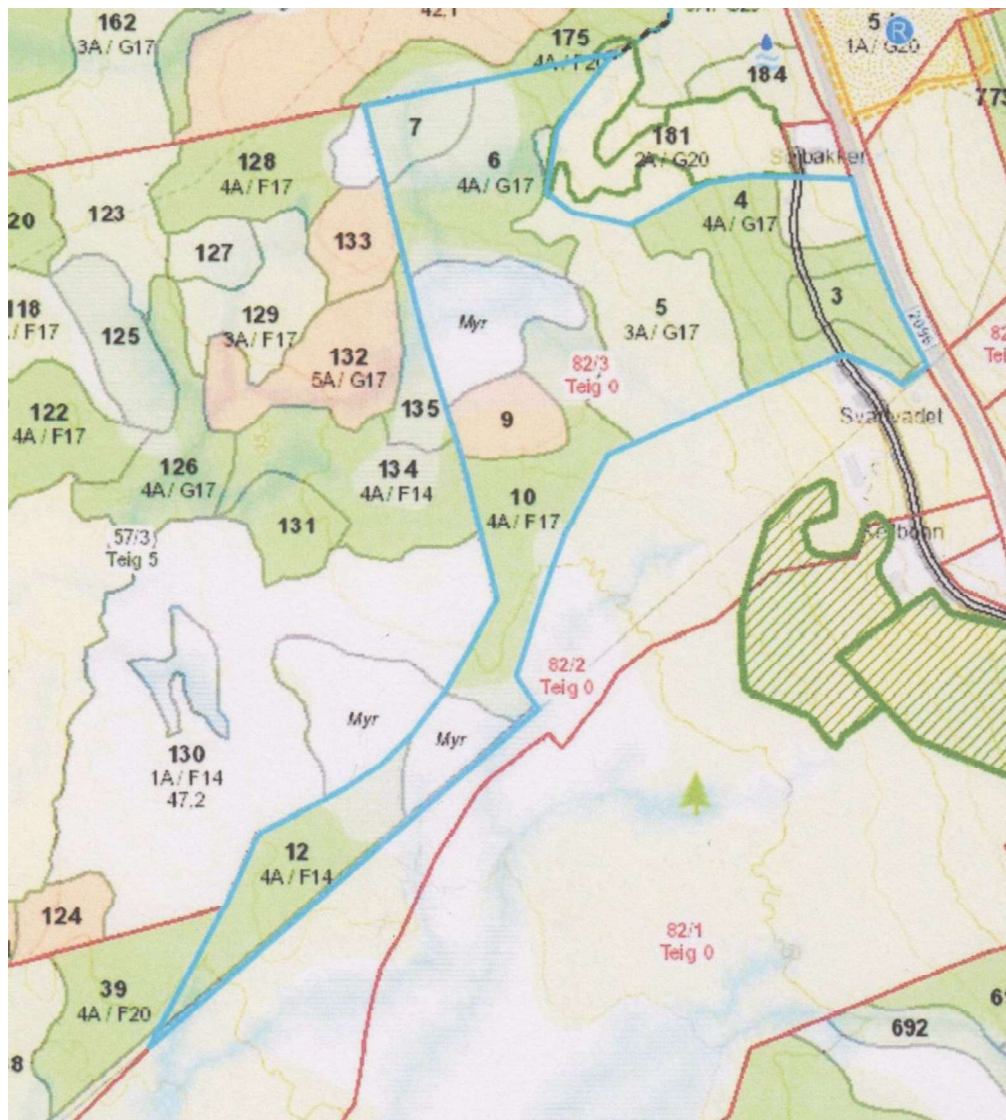
Eiendommens bebyggelse:

Bolighus, 100 m². byggeår 1954, tilbygget ca. 1975.

Garasje, 18 m². byggeår ca. 1954.

Uthus, 22 m², byggeår ca. 1954.

Grisehus, 11 m² byggeår ca. 1954



Eiendommens skogskart med hogstklasser.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Bolighuset.

Bolighus i en etasje med kjeller og loft og med tilbygg i en etasje uten kjeller. Kjeller med grovstøpte gulv og murte grunnmurer og innvendige vegger med parallelblokk som er pusset og malt. Tilbygget del uten kjeller med støpt isolert plate på mark. Mellom etasjene er det bjelkelag med bordgulv, flere overflateløsninger og hovedsakelig tregulv. Yttervegger i bindingsverk med antatt mineralull på tilbygg og flis isolasjon i opprinnelig del. Utvendig stående lekte kledning. Opprinnelig to-fags vinduer med enkelt glass og varevinduer, mange er utskiftet med nye isolerglass vinduer. Panelte og malte ytterdører noen med glassfelt. Stedsbygget sperretak i vinkel på tilbygget inngang er tekket med undertak av armert plast og derover profilerte metallplater. Loft er isolert med flis, antatt mineralull isolasjon på tilbyggshimling. Det er montert metalltakrenner med nedløp på huset med siler ved nedløp til terreng. Det er bygget to piper i huset, som er helbeslått over yttertak.

Forskjellige innvendige overflater med belegg på gulver, panelte vegger og himlinger, dette i hovedsak, flere utførelser og overflatebehandlinger, andre overflater på våtrom, tilpasset bruken. Enklere overflater i del av kjellerrom. Innvendig glatte finerte dører, dette i hovedsak, Kjeller har innvendig og utvendig adkomst fra kjellerhals med betongtrapp og vanger. Innredet med trapperom, boder, dusjrom og badstue. BRA på 79 m².

Første etasje er innredet med vindfang, entre, mellomgang, bad/wc, to soverom, kjøkken, spiskammers og stue. BRA på 90 m². Enkelt trapperom til uinnredet loft.

Kjøkken er innredet med stedstilpasset tre innredning med finerte dører og spiskammers.

Vedovn og romslig spiseplass i rommet. Stedstilpassede skaper i flere rom i huset, flere typer utførelse. Bad/wc på hovedplan med veggmontert dusj, klosett og servant, det er montert dusjkabinett ved badstue i kjeller. Naturlig ventilasjon fra rommet.

Det er murte piper som nyere vedovner er tilknyttet. Huset har kombinert oppvarming med vedfyring, varmepumpe, gulvarme og panelovner. Bad/wc på hovedplan og dusjrom i kjeller med gulvvarme.

Elektrisk opplegg fra oppgradert sikringssskap med elektrisk måler og automatsikringer i entre på hovedplan, åpent anlegg ut til kontakter, belysning og annet teknisk utstyr.

Huset har et godt vedlikehold etter alder, men standard tilfredsstillende ikke dagens krav.

For mer detaljer vises til tilstandsrapport som utarbeides før salg av eiendommen.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Garasje.

Bygget er reist på enkle natursteins punktfundament på terreng, grus-jordguly i garasjen. Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning, pulttaket er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner og tak-avslutninger. Dobbel labankdør til bygget. Ingen innvendig oppdeling. Svakt vedlikeholdt, kun verdi ved stor andel egeninnsats. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget.



Uthus.

Bygget er reist på enkle natursteins punktfundament på terreng, enkelt tre-bjelkelag i ett rom og jordguly i det andre rom. Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning, pulttaket er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner og tak-avslutninger. Enkle labankdør til bygget. Oppdelt til redskapsrom og vedskåle. Svakt vedlikeholdt, kun verdi ved stor egeninnsats. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Grisehus.

Bygget er reist på murte ringmurer og støpt gulv i bygget. Yttervegger i bindingsverk med stående tømmermannskledning, antatt flisisolert og innvendig panelkledning. Pulttaket er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner og tak-avslutninger. Enkel labankdør og innerdør til bygget som er innredet med gammel bingeeinnredning. Svakt vedlikeholdt, kun verdi ved stor andel egeninnsats. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget.

Dyrket mark.

Arealet ligger ved tunet, liten del, best egnet til beiter eller grasproduksjon. Alle areal vises på vedlagte kartverk. Jordsmonnet er steinholdig moldjord, ukjent om behov for drenering. Verdien under er satt etter opplysninger og kjennskap til omsetninger i nærområdet.

Skogarealet.

Skogteigen ligger fra bebyggelsen og videre mot sørvest i Risberget, langt nordøst i Våler kommune. Det er ca. 27 km til Våler som er kommunesentrum.

Denne takst må sees i sammenheng med hovedtallsrapport som er vedlagt taksten. Produktivt areal på ca. 76 daa. Det er noe mindre arealavvik mellom Gårdskart og opplysninger fra ALLMA hovedtallsrapport, det er sistnevntes areal som er benyttet i taksten.

Hovedtallsrapport er regulert med fradrag av 300 m³ i forhold til tall i rapporten etter opplysninger fra Lars Erik Engebretsen i Glommen Skog

All skogen ligger slik til at det er lettdreven skog med grei adkomst for drift og uttak av tømmer.

Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 77 % høy bonitet og ca. 23 % middels bonitet. Nøkkelbiotoper er ikke registrert.

Skogen er vurdert etter fremskrevet hovedtallsrapport og aktivitets- og avvirkningsoversikt.

Hogstmoden skog, beregnet til ca. 1700 m³ i hogstklasse 4 og 5.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Total kubikkmasse ca. 1920 m³ u.b.

Årlig tilvekst ca. 3,2 %, totalt anslått til ca. 61 m³

Skogen består av ca. 63 % gran, ca. 34 % furu og ca. 2 % lauvtre.

Innestående skogavgift er kr.5.160, -

Produktivt skogareal fordelt på bonitet ca. 0 % i hogstklasse 1, ca. 0 % i hogstklasse 2, ca. 10 % i hogstklasse 3, ca. 85 % i hogstklasse 4 og ca. 5 % i hogstklasse 5.

Lite skogareal som betinger samdrift med naboareal for en lønnsom drift.

Det er ikke utført kulturarbeider i skogen senere år.

Det er utført nyplanting med ca. 500 planter i 2022.

Det er beregnet en fordeling på 70/30 på skurlast og massevirke på grantømmer.

Det er beregnet en fordeling på 70/20/10 på skurlast/massevirke og spesial for furu.

Det er beregnet 15 % i andel topp, avfall og annet.

Det er beregnet kostnader for kjøring og hugging med kr. 200,- gjennomsnittlig flate- og tynningshogst. Denne takst må sees i sammenheng med hovedtallsrapport som er vedlagt taksten. Produktivt areal på ca. 76 daa.

Siste hogst ca. 2020 og 2021, mye hogstmoden skog.

Spesial	0 %	0	Spesial	10 %	1000			
	100 %	695		100 %	750		100 %	450
Gjennomsnittlig tillegg pr m3 for storleveranse etc.					0			
Brutto tømmerpris					702	kr/m3		
Hogst og kjøring					200	kr/m3		
Administrasjon			5		kr/kbm			
Måleavgift			6		kr/kbm			
Andre kostnader			5		kr/kbm			
Skogkultur			40		kr/kbm			
Øvrige kostnader			56			56	kr/m3	
Rotnetto						446	kr/m3	
Verdsetting av tilvekst 61 x 0,85 x 446 x 25 = 578.128,-								

Samlet oversikt over eiendommen.

Foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter, takstvurdering må bygge på en totalvurdering, slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling. Bygninger er vurdert/verdsatt med hensyn tatt til brukbarhet. Uthusbygg samlet vurdert grunnet begrenset kvalitet.

Bolighus.	1.200.000,-
Øvrige bygg samlet verdsatt grunnet brukbarhet.	100.000,-
Landbruksareal/annet areal 17 daa a 2.000,-.	34.000,-
Skogareal, se vedlagt tabell.	578.000,-
Totalt.	1.912.000,-

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Boligeiendommen Solbakken med skogareal i Risberget Gnr. 81 Bnr. 123 og Gnr. 82 Bnr. 3 i Våler kommune. Beliggenhet er tidligere beskrevet.

Dette er en spesiell sammensatt eiendom med skogareal og en boplass, kan være fordelaktig å selge med hver sin del skogareal og boligtomt med bebyggelse, etterspørsel etter skogeiendommer, men dette er ett forholdsvis lite areal, men mulig å tillegge naboareal.

Bolighusets verdi er etter sammenligning med sammenlignbare eiendommer.

Boligen er tilknyttet vannile utenom eiendommen og denne rett bør sikres med tinglysning før salg og jevnlig vannprøver fra eier. Eldre kloakkanlegg, antatt tett tank.

Hvis det er tilknyttet infiltrasjon må den vurderes/kontrolleres, avhengig av antall som bebor eiendommen.

Etter en samlet vurdering, anbefales en salgssum på eiendommen med bebyggelse og skogareal kr. 1.900.000,-

Kirkeneer 12.11.2025.

Øystein Opås
Takstingeniør.

Sørskogbygdvegen 2891 2412 SØRSKOGBYGDA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1954
Enebolig BRA:	169 m ²
Enebolig BRA-i:	169 m ²
Sum alle bygg BRA:	204 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	169 m ²
Rapportdato:	16.3.2026 (Gyldig til 16.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40994>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det er fuktinnsig fra grunnen og drenering/fuktsikringen av boligen fungerer ikke som tiltenkt.
Kjøkken - Avtrekk	Det er ikke avtrekk over stekesonen.
Våtrom: Bad - Våtrom	Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren i kjeller.
Rom under terreng	Det registreres fuktutslag i mur og treverk, mineralutslag og avflassing av overflater.
Vinduer og dører	Slitasje, oppsprekking, justeringsbehov, slark i vridere, uttørkede/løsnete kittfalsjer og værslitasje.
Yttervegger	Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen.
Skorstein over tak	Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjon på loftet rundt piper. Beslaget fremstår med noe liten overlapp over tekkingen.
Takkonstruksjon og loft	Det er registrert fuktpåvirkning i takkonstruksjonen, mangelfull ventilering, mangelfullt undertak og symptom på aktivitet fra skadedyr.
Taktekking	Det er stedvis bulker i takplater. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Ildsted/Skorstein	Pipene er eldre teglsteinspiper. Det er observert sotvann under sotluke på teglpipe. Det registreres stedvis riss/sprekker i puss.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder. Utvendig avløpsanlegg fremstår med høy alder.
Vannledninger	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Det registreres irr på rør og koblinger.
Varmtvannsbereder	Bereder er plassert i rom uten sluk.
Innvendige overflater	Det er stedvis registrert buling og mindre sprekkdannelser i skjøter i

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	belegget.
Radon	Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendige trapper mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.3.2026

Rapportdato
16.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: Jan Olav Svartvadet

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A, 2407 Elverum



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng og takteking ble det ikke foretatt en fullverdig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Sørskogbygdvegen 2891, 2412 Sørskogbygda

Kommunenr: 3419 Gårdsnr: 81 Bruksnr: 123 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1954 - Kilde: Eier

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Støpt betonggulv i kjeller, uten etablert fuktspærre. Grunnmur er pusset på begge sider. Konstruksjonsoppbygning er ikke synlig og er derfor ikke verifisert, men antas å være utført med forskalingsblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Loft med adkomst via innvendig trapp. Undertak med plast. Loft isolert med sagflis. Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålblader, ukjent alder. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Renner og nedløp av metall. 2 stk teglpiper.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 486 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Adkomst via fylkesveg. Skrånet tomt med stedvis flate partier. Tomten var snødekt på befaringstidspunktet, og full visuell vurdering av terreng, overflater og eventuelle forhold på bakkenivå var derfor begrenset.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn etablert i stue, kjøkken 1. etasje og i kjeller. Elektrisk gulvvarme i entré i kjeller. Luft til luft varmepumpe med innedel montert i stue.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	169	169	0	0	0
Uthus	19	0	19	0	0
Garasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	204	169	35	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	79	79 Romfordeling: Gang/ trapp, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, badstue og entre.	0	0	0
1. etasje	90	90 Romfordeling: Vindfang, gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken og bod.	0	0	0
Totalt m²	169	169	0	0	0

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19 Romfordeling: Vedbod og bod	0	0
Totalt m²	19	0	19	0	0

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16 Romfordeling: Garasje	0	0
Totalt m²	16	0	16	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ingen synlig fuktsikring ved grunnmur.



Drensrør montert på utkast.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det registreres sprekker i drensrør som er montert på utkast.

Det er fuktinnstig fra grunnen og drenering/fuktsikringen av boligen fungerer ikke som tiltenkt.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

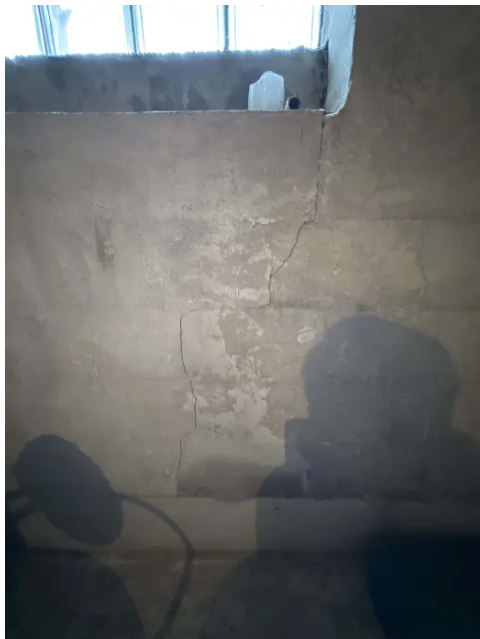
Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Kostnadsestimat

200 000 - 500 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Støpt betonggulv i kjeller, uten etablert fuktsperre.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Annet

Grunnmur er pusset på begge sider. Konstruksjonsoppbygning er ikke synlig og er derfor ikke verifisert, men antas å være utført med forskalingsblokker.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

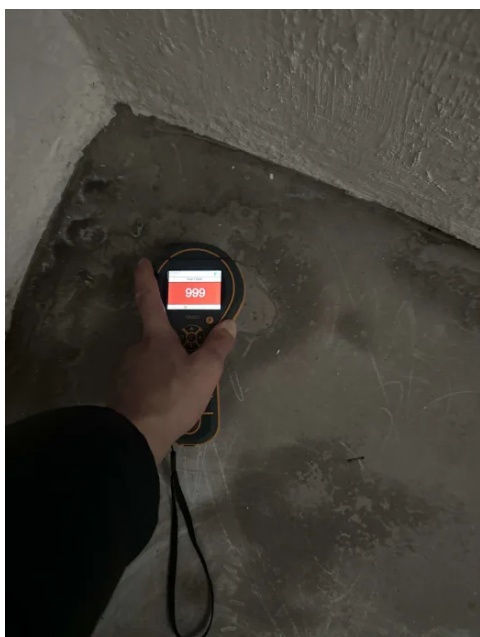
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren i kjeller.

Det registreres mindre avskalling av puss i nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjeller med eldre utførelse. Gulv består hovedsakelig av ubehandlet betong, med belegg i to rom. Vegger er utført i betong/mur, delvis pusset og delvis malt. Himling er kledd med trebord. Det er enkelte veggventiler i kjelleren. Ett rom er innredet som badstue. I entré er det montert varmekabler i gulv samt dusjkabinett med avløp ført direkte gjennom gulv.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det vurderes å være gjennomført enkelte arbeider etter opprinnelig byggeår. Dette omfatter etablering av badstue og entré, pussing og maling av enkelte overflater samt nyere gulvstøp i ett rom.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.

Innvendig avflassing av puss og maling. Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres tydelig fuktpåvirkning i gulv med misfarging og synlig grønnlig belegg som kan indikere biologisk vekst.

Ventiler i grunnmur er tettet igjen. Dette reduserer muligheten for naturlig ventilering av kjellerarealet og kan medføre økt risiko for fuktig og stillestående luft.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det bør gjøres tiltak for å bedre de klimatiske forhold i kjelleren slik at fuktinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Åpne ventiler for å sikre god ventilasjon i kjellerarealet.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.





Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.

Glatte finerte innerdører. Glatt finert innerdør med glassfelt. Plassbygde tredører i kjeller.

Eldre varevinduer 1+1 glass og ramme av tre.

Vinduer i tre med 2-lags glass, produksjonsår 2021.

Vindu med 2-lags glass, produksjonsår 2016 på soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu i tre med 2-lags glass, produksjonsår 2021 i kjøkken, bad, kjeller og soverom.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er registrert slitasje og oppsprekking i sprosler på ytterdøren.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Dør til soverom med justeringsbehov. Enkelte vridere med noe slark.

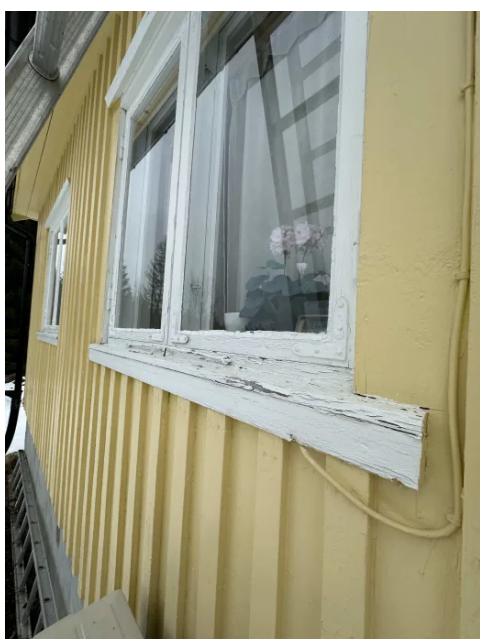
Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres værslitasje med avflassing av maling og begynnende nedbrytning i treverk, særlig i nedre del av vindu og vannbrett.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og vannbrett, fare for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.





6.5 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er opplyst overflatebehandlet og det er foretatt mindre lokale utbedringer/ utskiftinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales at endeveden settes med maling eller beis.



6.6 Skorstein over tak



Inspisert fra På tak

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ? Nei

Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert? Ja

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjon på loftet rundt piper.

Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret? Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig? Nei

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-2

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjon på loftet rundt piper. Beslaget fremstår med noe liten overlapp over tekkingen.

Pipebeslag har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettingen rundt pipa må undersøkes.

6.7 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon Saltak

Saltakkonstruksjon i tre. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Type loft Kaldtloft

Loft med adkomst via innvendig trapp. Undertak med plast. Loft isolert med sagflis.

Utvendig inspeksjon På tak

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjon på loftet rundt piper. Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk (over 20 vekt%) og det observeres misfarging som indikerer fuktpåvirkning. Forholdet kan skyldes kondens eller lekkasje fra yttertak. Årsak er ikke avklart.

Loftet er isolert med sagflis. Det er registrert ujevn fordeling og felter med lite isolasjon.

Plast benyttet som undertak vurderes ikke som en egnet eller robust løsning som sekundært tettesjikt. Det registreres mangler i undertaket, og løsningen fremstår ikke tett. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrenging og oppfukning av takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare årsak og omfang av registrert fuktpåvirkning.

Undertaket bør utbedres til en tett og funksjonell løsning. Utbedring må påregnes, og etablering av funksjonelt undertak vil normalt være aktuelt ved fremtidig omteking.

Isolasjonen bør gjennomgås og omfordeles/etterisoleres der det er mangelfull dekning.

Det anbefales videre kontroll og eventuelle tiltak mot skadedyr.





6.8 Taktekking



Type takkonstruksjon Saltak

Type tekking Lakkerte stålplater

Saltak takkonstruksjon teknet med korrugerte stålplater, ukjent alder. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Taket er kun besiktiget fra tilgjengelig takstige og gangbro. Vurderingen er derfor begrenset til de deler av taket som var forsvarlig tilgjengelige.

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Taktekkingen er opplyst malt ca. 2012.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det er stedvis bulker i takplater.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.



Type pipe	Tegl
2 stk 1-løps teglpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn etablert i stue, kjøkken og i kjeller.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det er observert sotvann under sotluke på teglpipe. Forholdet indikerer kondensering i pipeløpet, noe som over tid kan gi skader på murverket. Det registreres stedvis riss/sprekker i puss.

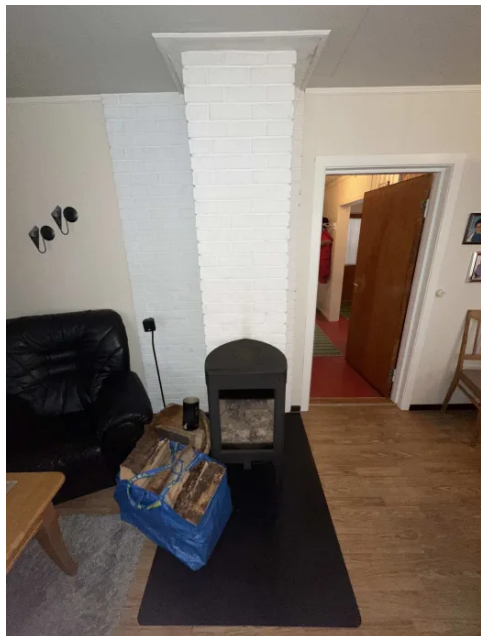
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten ifølge rapport fra brannvesen.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



6.10 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning i tre fra byggeår. Over og underskap med slette fronter. Benkebeslg, to kummer med blandebatteri. Laminerte benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det registreres slitasje på fronter pga alder. Front på skap under vask mangler lås.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med vedlikehold og mindre utbedringer av innredningen.



Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Kostnadsestimat avtrekk

Under 20 000



6.11 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ferdigattest er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ja

Innvendige trapper mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Ja

Rekkverk på utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade.



Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei



6.12 Avløpsrør



Type avløpsrør Plast, Støpejern Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør av støpejern og plast. Privat avløp. Opplyst avløp ført til tett tank/kum for tømning.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja



Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lufting av avløpsanlegger er kun med en vakumventil plassert på bad.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Utvendig avløpsanlegg fremstår med høy alder.

Vannet var avstengt på befaringsdagen, avrenning fra vasker og sluk er derfor ikke kontrollert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.



6.13 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Plast

Vanninntak av plast. Stoppekran og pumpe plassert under trapp i kjeller.

Vannforsyning fra privat brønn på egen eiendom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Ikke kontrollert

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannet var avstengt på befaringen, hovedstoppekran, vanntrykk og aktive lekkasjer er derfor ikke kontrollert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

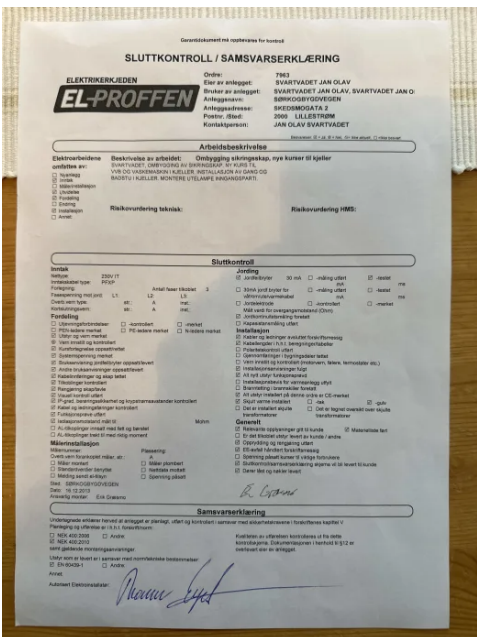
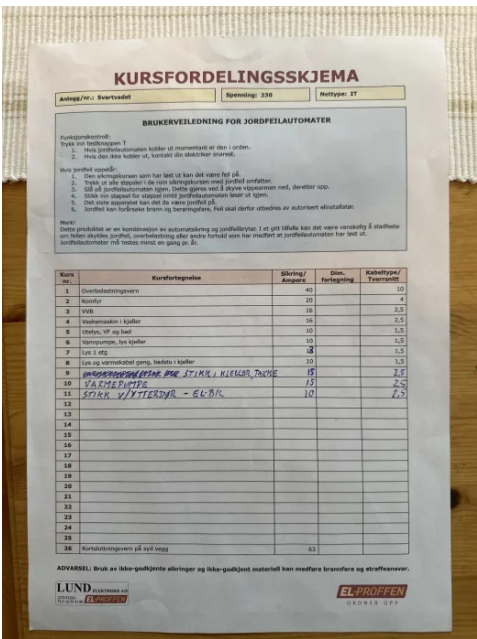
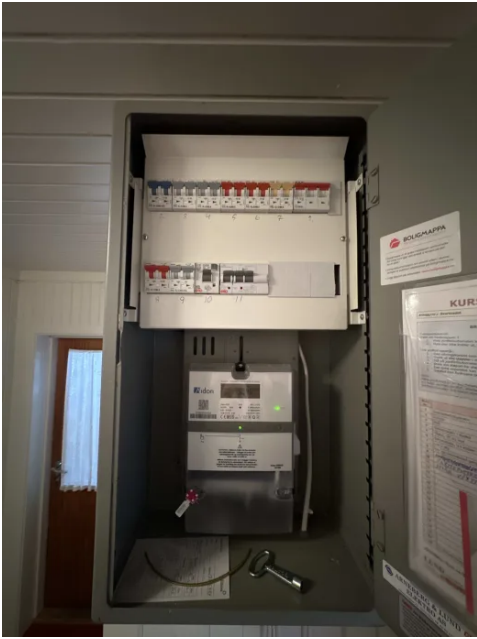
Det registreres irr på rør og koblinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at anlegget kontrolleres for funksjon og tetthet når vannforsyningen er tilkoblet.

Vannforsyningen er privat, og det anbefales at vannkvaliteten testes/analyseres for å kontrollere vannets kvalitet og eventuelt avdekke behov for tiltak.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Inntak med lufttrekk. Utvendig inntaksskap. Sikringsskap plassert i gang. 40 A overbelastningsvern, jordfeilautomater og måler. Åpent 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 bygnings-sakkynning har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.15 Varmesentral



Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Inneledd montert i stue. Produksjonsår 2023.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Totalvurdering av varmesentral

TG-1

Ikke funksjonstestet / kontrollert utover at eier melder at den fungerer slik den skal.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.16 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.17 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.18 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv. Naturlig ventilasjon. Plastsluk. Vegghengt vask med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Dusjforheng.

Høydeforskjell mellom topp belegg ved dør til topp sluk på ca 55mm. Varierende fallforhold.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Anbefalte tiltak

Badet har kort gjenværende brukstid og må totalrenoveres.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

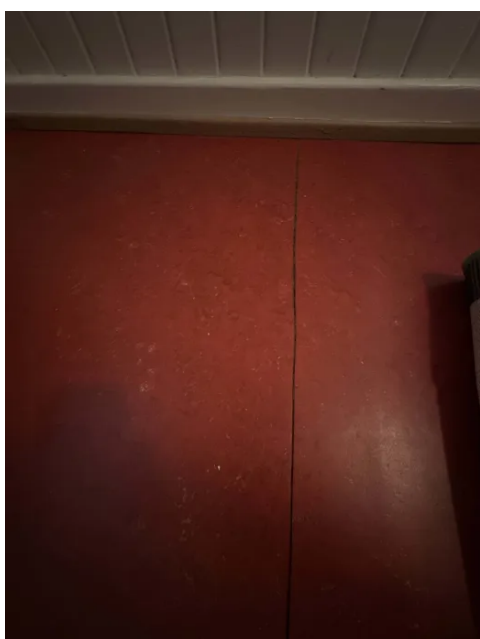
Kostnadsestimat

100 000 - 200 000





6.19 Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av belegg og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av malt trepanel, malt mur og malte plater.

Tak: Overflater bestående av malt trepanel.

Oppsummering

TG-2

Det er stedvis registrert buling og mindre sprekkdannelser i skjøter i belegget.

Overflaten fremstår ellers med begrenset bruksslitasje, men bærer preg av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak, men modernisering og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og registrerte forhold.



6.20 Badstue



Beskrivelse

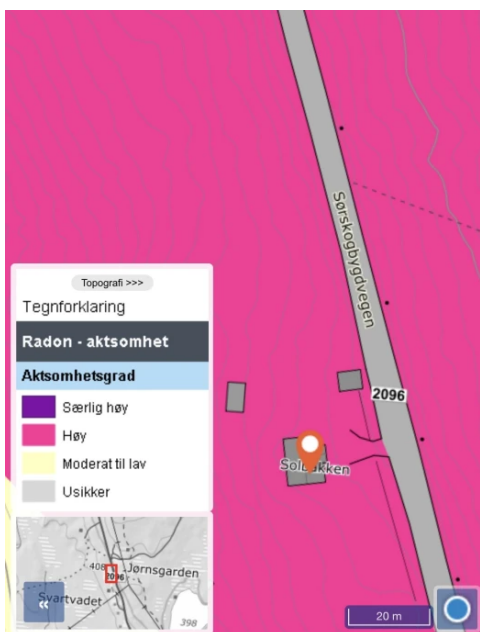
Badstueovn av typ Tylö, vedfyr. Badstuedør i tre med glassfelt. Sittebenker. Fast innredning av treverk. Naturlig ventilasjon. Panel i himlingen. Panel på vegger. Belegg og sluk i gulv. Opplyst etablert i 2013. Det er opplyst boret hull i belegget.

Oppsummering

TG-1



6.21 Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Uthus



Beskrivelse

Uthus med vedbod og bod. Enkelt fundamentert på naturstein og lettklinkerblokker. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Pulttak tekket med metallplater. Bordet undertak. Plassbygde tredører. Bygning med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

Uthus/garasje. Enkelt fundamentert på naturstein. Innvendig jordgulv. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Pulttak tekket med metallplater. Plassbygde portdører. Bygning med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

Opplyst tidligere grisehus på tomten. Uthuset er ikke beskrevet pga av manglende adkomst.

Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.



6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjkjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme