

Egenerklæring

Kopparleden 846, 2443 DREVSJØ

03 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kopparleden 846

Postadresse

Kopparleden 846

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?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eierne har ikke bodd på eiendommen fom august 2021. Har bodd i huset noen få dager i perioden oktober 2025 til august 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Løland, Hege Kristin Søgård

Selger

Løland, Thomas

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

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 2. etg.: Alt av rør arbeid og installasjon av dette, samt membran på bad. Flislegging er gjort av huseier.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Engerdal rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2012

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vaskerom i kjeller. Membran og flislegging gulv.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2014

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av varmepumpe (væske til vann)

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Engerdal rør.

2.3.6 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

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

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet takteking over peisestue. Nye takrenner (peisestue).

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

Gulv på soverom / kontor i kjeller har dårlig kvalitet på deler av gulvbelegg (laminaten ca.3 m²). Dette har vært slik i hele vår eiertid og ikke blitt verre. Anbefales å legges ny laminat.

Tidligere eier forklarte at dette kom av at det var sølt vann fra en drikkeflaske som hadde rent ut på gulvet og ikke blitt oppdaget før skaden var skjedd..

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

2006

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny drenering rundt hele boligen (etter tidligere eiers tid).

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tidligere eier

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

Vann fra Drevsjø vannverk. Offentlig avløp.

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpen har av og til gitt fra seg en pipende lyd som ikke har påvirket funksjonen. Ble sett på av Energima Elverum (2019) som ikke fant noen feil. Varmepumpen fungerer fint den dag i dag, men det kommer noen ganger en pipende lyd fortsatt.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en liten høydeforskjell mellom den eldre delen av huset og tilbygget fra 2006. Denne er merkbar når man går på gulvet i stuen og i gangen. Det har ikke vært bevegelse i denne så lenge vi har bodd i huset.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny peisovn i stue. Satt på pipe beslag på samtlige piper (3 stk.). 1 pipe er ikke i bruk (plombert).

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har i vår tid i huset blitt tatt 2 mus på loftet og 1 i kjeller (ingen skade er registrert).

Det ble observert noen få sølvkre i kjeller for 6-7 år siden, men etter at åte og feller ble satt ut (øyeblikkelig etter observasjon) er det ikke observert sølvkre i boligen.

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

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

Skriv opplysningene her:

Garasjen har ikke innlagt strøm, men porten får strøm via skjøteledning fra utekontakt på hovedhuset.

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 43269251

Egenerklæringsskjema

Name

Hege K S Løland

Date

2026-08-03

Name

Thomas Løland

Date

2026-08-03

Identification



Hege K S Løland

Identification



Thomas Løland



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Kopparleden 846, 2443 DREVSJØ



engerdal kommune



gnr. 165, bnr. 205

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 404 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 11482-1357

Referansenummer: CP3001

Autorisert foretak: Trysil Takst AS



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

Norsk takst

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



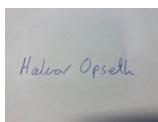
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Halvor Opseth

Uavhengig Takstingeniør

post@trysiltakst.no

414 18 661



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Eneboligen er utført i bindingsverk med saltak. Garasje og stabbur i bindingsverk. Inngang via overbygget inngangsparti. Standard på overflater og inventar er normal etter alder.

Bygget gir inntrykk av at de generelt er godt vedlikeholdt. Det har imidlertid blitt noen år og noe vedlikehold og service må påregnes etter hvert. Vann fra borebrønn. Felles vannverk for området. Offentlig avløp.

Flott naturtomt med flott utsikt over skog og fjellområder.

Ved befaring ble det gjennomført fuktsøk på våtrom og kjøkken uten at det ble funnet noen tegn på forhøyet fukt.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av rød Zanda betongtakstein. Taktekking på tilbygg fra 1985 er papp. Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp i sort metall. Heldekkende pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av tre. Takstige. Pipebeslag skiftet i 2013.

Isolerte bindingsverkvegger, med liggende panel utvendig. Plateledd innvendig. Det er beholdt deler av bindingsverk fra opprinnelig bygg. Sperrekonstruksjon med opplegg på bærende limtretrager. Konstruksjonen luftes via raft. Isolert med mineralull. Tykkelse og kvalitet kan kun avdekkes ved åpning av konstruksjonen.

To-lags isolerglass med utvendige sprosser. På tilbygg fra 1985 er tre-lags isolerglass uten sprosser. Verandadør med glassfelt. Ytterdører med glassfelt. Enkle boddører av tre. Delvis overbygget veranda med utgang fra stue. Rekkverk. Overbygget veranda ved inngangsparti. Rekkverk. Tretrapp ved inngangsdør. Utført av impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i god tilstand etter alder. Overflatene er tilpasset sitt bruk og har liten brukslitasje. Tidstypiske design og fargevalg. Overflatebehandlet.

Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

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

Pipen er pusset og malt. Opprinnelig pipe fra 1954 er en pusset teglsteinpipe.

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 8,5 vektprosent fuktighet.

Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder i etasjen.

Det er gjennomført fuktsøk uten å finne forhøyet fuktighet. Deler av vegger kledd med panel. Fuktsøk er foretatt i panelåpning. Det ble ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 12,3 vektprosent fuktighet. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder i etasjen. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele etasjen.

Krypkjeller uten tilgjengelighet. Merk at krypkjeller er en risikokonstruksjon som kan føre til fukt og råteskader grunnet innestengt fuktighet. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det er ikke mulig med en full kontroll uten destruktive inngrep i konstruksjonen.

Tette tretrapper. Kjellertrapp med knirk. Innerdører er formpresset. I kjeller er det heltre furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1
Bad bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Overflater i normal tilstand etter alder. Det er forskriftsmessig fall mot sluk. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Synlig membran i sluk. Tidstypisk innredning med normal bruksslitasje. Takmontert vifte. Ingen fuktighet påvist.

Vaskerom
Våtrom bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Malte lettbetongvegger, malte plater i himling. Det er forskriftsmessig fall mot sluk. 1:100 Synlig membran i sluk. Benkeplate. Tidstypisk innredning med normal bruksslitasje. Ventil i vegg. Våtzone ligger mot pussete lettbetongvegger.

Bad 2
Bad med tidstypisk materialvalg og inventar. Overflater i normal tilstand etter alder. Det er forskriftsmessig fall mot sluk. Varierende fall, men fungerende. Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. 1:100 Synlig membran i sluk. Tidstypisk innredning med normal bruksslitasje. Luftespalte under dør. Ingen fuktighet påvist.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidstypisk kjøkken i god tilstand etter alder. Innredning med profilerte dører, fliser over våtsone og komfyr. Stålkum med ett-greps kran. Ventilasjonshette utført i metall.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør fra byggeår. Rør i rør med fordeling i kjeller.
Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast.
Stakemuligheter for avløpsnett.

Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.
Det er laget et opplegg for balansert ventilasjon. Dette er ikke fullført.

Varmtvannstank plassert på vaskerom i kjeller. Produsert i 2006.
Innbruddsalarm med varsling på telefon.
Gulvvarme med fordeling på vaskerom i kjeller. Gulvvarme på hele første etasje og deler av kjeller.

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på vaskerom og i garderobeskap i hall.. Automatisk måleravlesning.
Tre-faset 230 V anlegg. Delvis lukket fordelingsanlegg med 15 kurser i første etasje. 14 kurser på sikringsskap i kjeller.
Standard belysning.
Det er montert røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget på lokale morenemasser. Eiendommen ligger på finkornet, tørr morene.
Ikke kjente kultmasser under bygningen.
Eventuell drenering er nedgravd i terreng og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke foretatt noen kjente utbedringer eller endringer av drenering. Dreneringen er fra byggeåret.
Pusset grunnmur av Leca.
Opparbeidet tomt med asfaltert innkjøring og gårdsplass.
Drenerende masser rundt huset.
Vann og avløp bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg.
Eget vannverk for området.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	404 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	335 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring ble utført sammen med eier og opplysninger om bygningers alder, tomteforhold, vann og avløp bygger på opplysninger oppgitt av eier. Denne rapporten er en oppdatering av tilstandsrapport fra 2023. Det er gjenbruk av bilder og tekst der dette er naturlig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar

Standard fra ombygging fra 2006. Det er beholdt noe av bærende konstruksjoner fra opprinnelig bygning.

Anvendelse

Eiers eget bruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Peisestue
2006	Tilbygg	Andre etasje, stue, kontor mm.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rød Zanda betongtakstein.



! TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking er papp.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

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.

Holdes under oppsikt. Tiltak iverksettes ved behov.



! TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp i sort metall. Heldekkende pipebeslag i svart metall. Vannbrett på vinduer av tre.
Takstige. Snøfangere.
Pipebeslag skiftet i 2013.



TG 1 Veggkonstruksjon

Isolerte bindingsverkvegger, med liggende panel utvendig. Platekledd innvendig. Det er beholdt deler av bindingsverk fra opprinnelig bygg.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med opplegg på bærende limtredrager.
Konstruksjonen luftes via raft.
Isolert med mineralull. Tykkelse og kvalitet kan kun avdekkes ved åpning av konstruksjonen.



Limtredrager på ny del.



TG 1 Vinduer

To-lags isolerglass med utvendige sprosser. På tilbygg fra 1985 er tre-lags isolerglass uten sprosser.

Tilstandsrapport



Behov for vedlikehold på de eldste vinduene.

! TG 1 Dører

Verandadør med glassfelt. Ytterdører med glassfelt. Enkle boddører av tre.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget med utgang fra stue. Rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkhøyde er 83 cm. Høyde over terreng er mer enn 50 cm. Dette utløser krav om rekkverkhøyde på minst 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til høyde ved tidspunkt for byggemelding var 90 cm. Risikoen for fallulykker er større ved lav rekkverkhøyde.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Balkong i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membran/beslagløsning mot vegger er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i overgang vegg/gulv.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygget veranda ved inngangsparti. Rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkhøyde er 80 cm. Høyde over terreng er mer enn 50 cm. Dette utløser krav om rekkverkhøyde på minst 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til høyde ved tidspunkt for byggemelding var 90 cm. Risikoen for fallulykker er større ved lav rekkverkhøyde.



! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp ved inngangsdør. Utført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverkhøyde er 75 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til rekkverkhøyde ved byggetidspunkt var 90 cm.



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater i god tilstand etter alder. Overflatene er tilpasset sitt bruk og har liten brukslitasje. Tidstypiske design og fargevalg. Overflatebehandlet.

Årstall: 2006



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Vurdering av avvik:

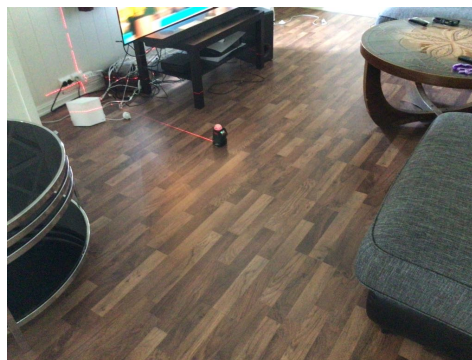
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er en byggefeil med kul på gulvet. Går igjen i alle etasjer. Mest følbart i stue.

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.

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Avviket har små konsekvenser og vil normalt ikke merkes.



Berørt område i første etasje.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmåling. Området har status som moderat til lav radonaktsomhet, men status blir ikke avklart uten måling. Radon er, bortsett fra røyking, den vanligste årsaken til lungekreft.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er pusset og malt. Opprinnelig pipe fra 1954 er en pusset teglsteinpipe.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

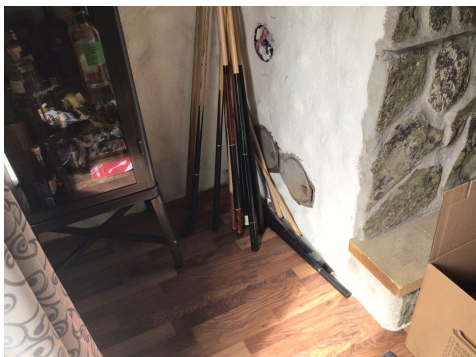
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Treverk med tilstrekkelig avstand til feieluke må kles med brannhemmende plate evt kan det monteres innleggsstein i feieluka. Dette kontrolleres mot leverandørens anvisninger. Konsekvensen av manglende brannsikring er økt fare for branntilløp.

Tilstandsrapport



Ubrennbar plate bør monteres under feieluke.



Eldre merker av sotvann på pipe i opprinnelig kjeller.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 8,5 vektprosent fuktighet.

Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder i etasjen. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele etasjen..



Ingen fuktighet påvist.

! TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er gjennomført fuktsøk uten å finne forhøyet fuktighet. Deler av vegger kledd med panel. Fuktsøk er foretatt i panelåpning. Det ble ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 12,3 vektprosent fuktighet. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder i etasjen. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele etasjen..

Årstall: 2006



! TG IU Kryp Kjeller

Krypkjeller uten tilgjengelighet. Merk at krypkjeller er en risikokonstruksjon som kan føre til fukt og råteskader grunnet innestengt fuktighet. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det er ikke mulig med en full kontroll uten destruktive inngrep i konstruksjonen.

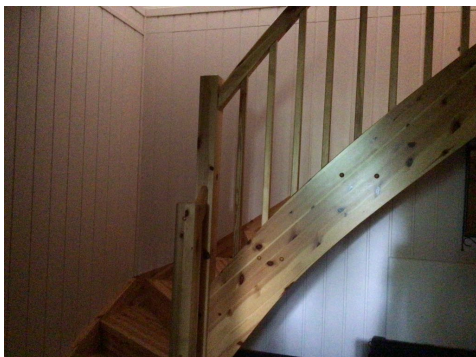
Årstall: 1985

! TG 1 Innvendige trapper

Tette tretrapper. Kjellertrapp med knirk.



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

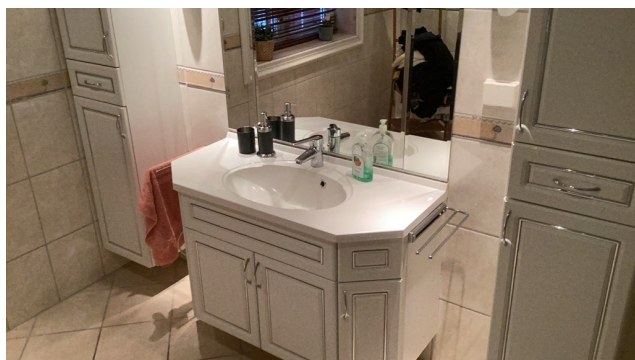
Innerdører er formpresset. I kjeller er det heltre furudører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med tidstypisk materialvalg og inventar.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater i normal tilstand etter alder.

Vurdering av avvik:

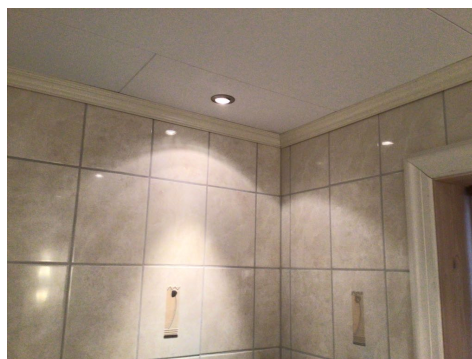
- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

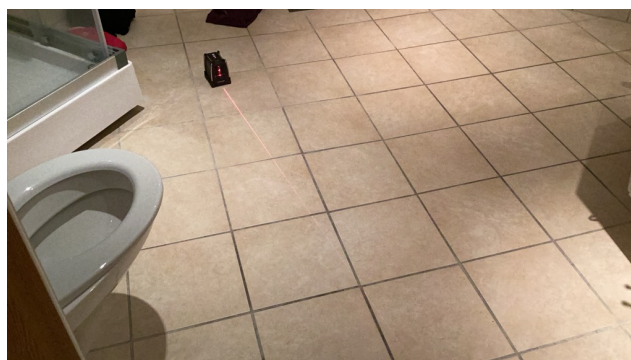
Våtrommet fungerer med dagens bruk, men må holdes under oppsikt. Skaderisikoen vil tilta med økende alder på overflater og konstruksjoner.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er forskriftsmessig fall mot sluk. Varierende fall, men fungerende. Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. 1:100



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran i sluk

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Ukjent membranløsning. Membran har passert halvparten av forventet levetid. Risikoen for utettheter tiltar med økende alder.

Konsekvens/tiltak

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på original membran. Risikoen for utettheter øker med alder. Det er montert dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for skade.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, profilerte dører. Veggmontert toalett. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

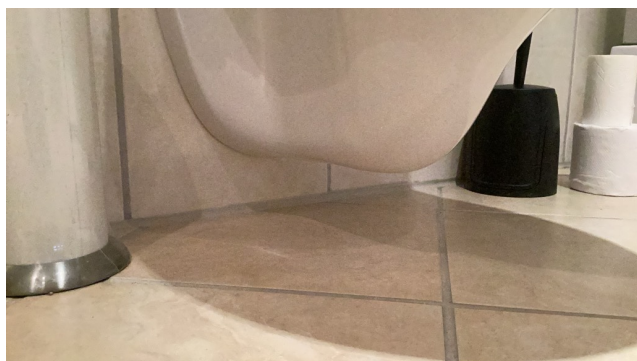
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke dokumentert dreneringsløsning fra sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er mulig at dette er et system med drenering direkte til toalettsskål. Dokumentasjon på utførelse må innhentes. Evt manglende drenering kan føre til skade ved lekkasje.



ETASJE > BAD

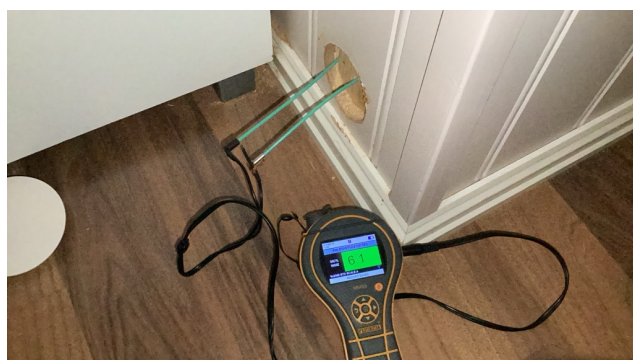
! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte under dør.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

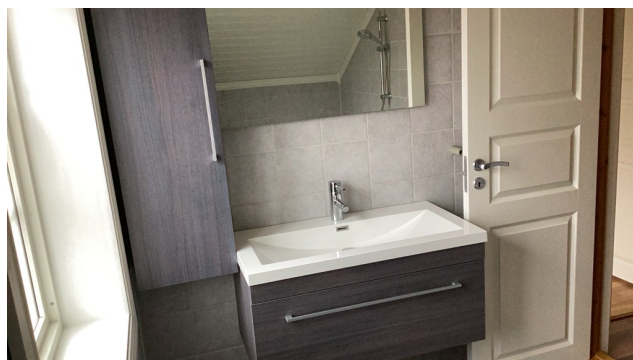
Ingen fuktighet påvist.



ETASJE > BAD

Generell

Bad bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger. Trepanel i tak. Overflater i normal tilstand etter alder.

Vurdering av avvik:

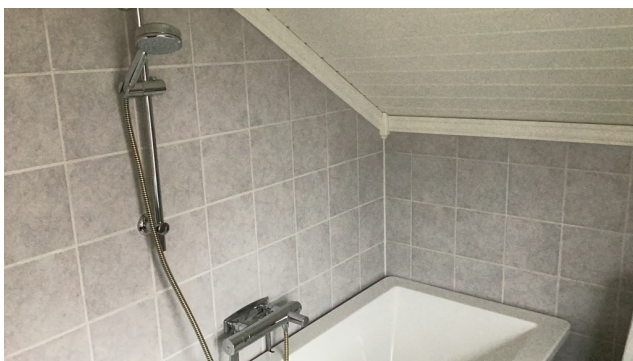
- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens bruk, men må holdes under oppsikt. Skaderisikoen vil tilta med økende alder.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er forskriftsmessig fall mot sluk. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på 18 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet har fungert med dette avviket, men ved stor vannutstrømming er risikoen større for skade i naborom



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran i sluk

Vurdering av avvik:

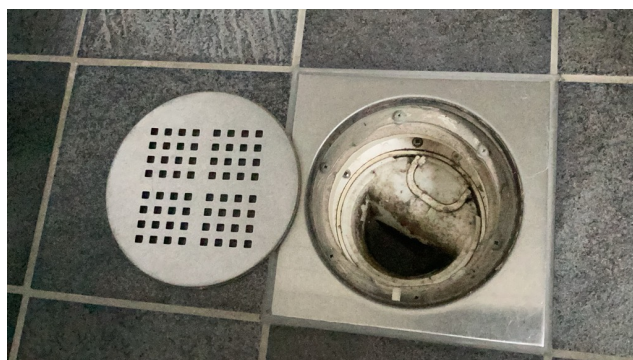
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på original membran. Risikoen for utettheter øker med alder.

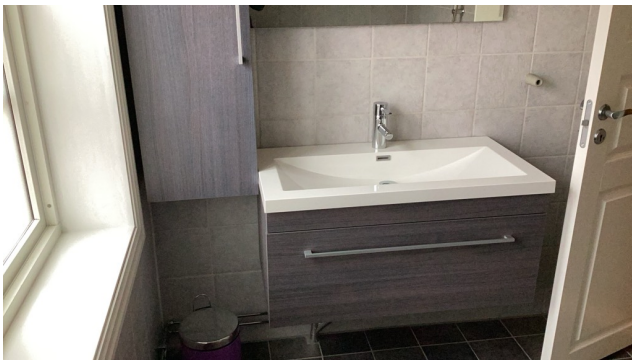


ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, glatt skuff og skap. Gulvmontert toalett. Badekar.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Takmontert vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Luftespalte kan bores i dørblad. Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 8,4% vektprosent fuktighet.

Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

Generell

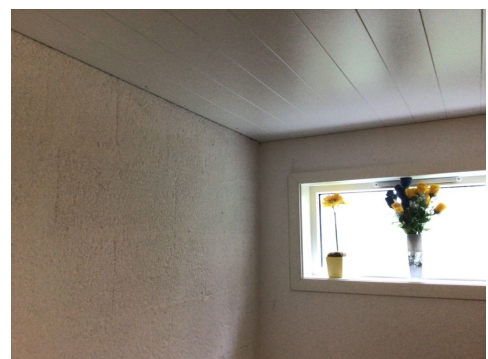
Våtrom bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte lettbetongvegger, malte plater i himling.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Det er forskriftsmessig fall mot sluk. 1:100 Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på original membran. Risikoen for utettheter øker med alder.

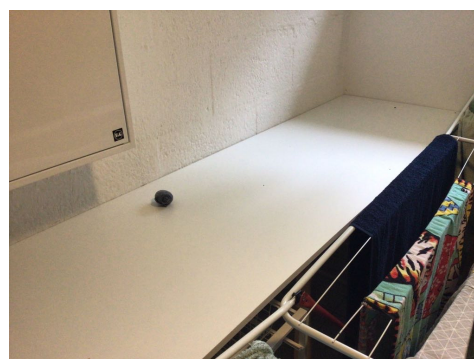


slukrist sitter fast.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Tidstypisk innredning med normal bruksslitasje



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg

Vurdering av avvik:

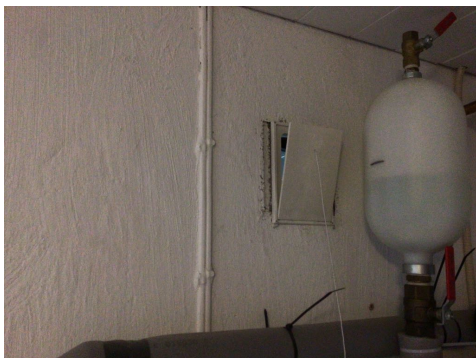
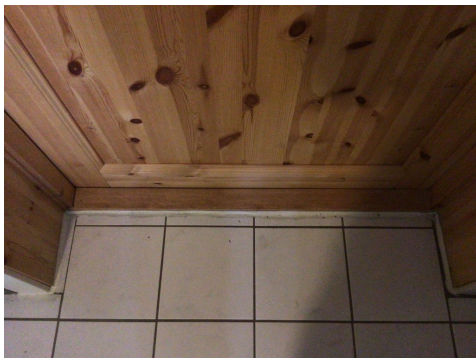
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Luftespalte kan bores i dørblad. Elektrisk vifte monteres. Det er økt fare for fuktskader ved utilstrekkelig utlufting.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone ligger mot pussete lettbetongvegger. Overflatesøk viste ingen tegn til forhøyet fuktighet.

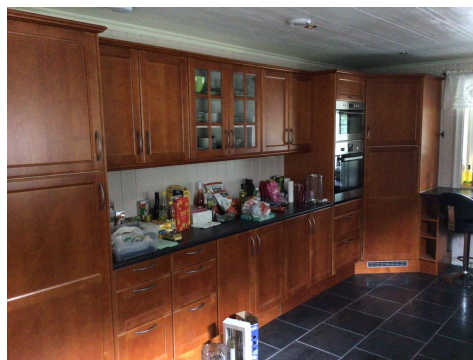


KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tidstypisk kjøkken i god tilstand etter alder. Innredning med profilerte dører, fliser over våtsone og komfyr. Stålkum med ett-greps kran.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

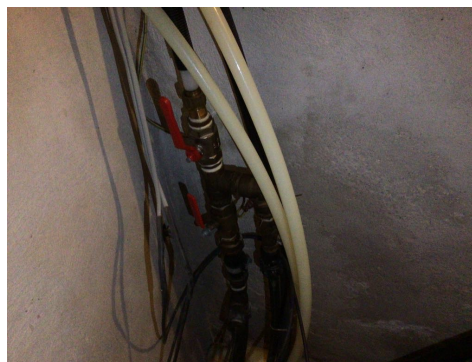
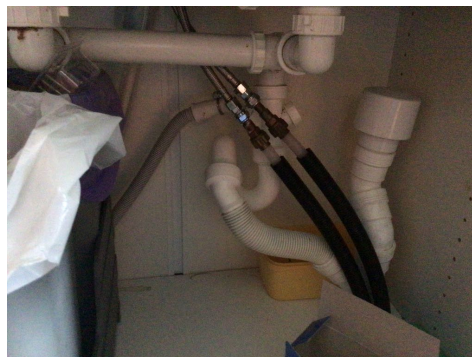
Ventilasjonsnette utført i metall. Avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

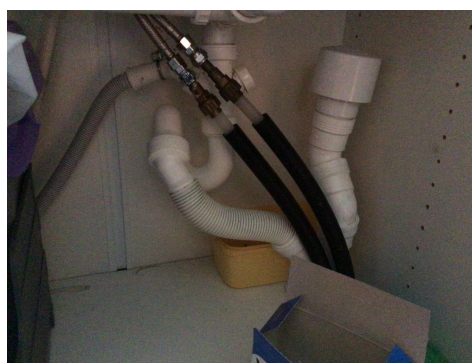
! TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår. Rør i rør med fordeling i kjeller.



! TG 1 Avløpsrør

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast. Stakemuligheter for avløpsnettet.



! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.
Det er laget et opplegg for balansert ventilasjon. Dette er ikke fullført og fungerer ikke.

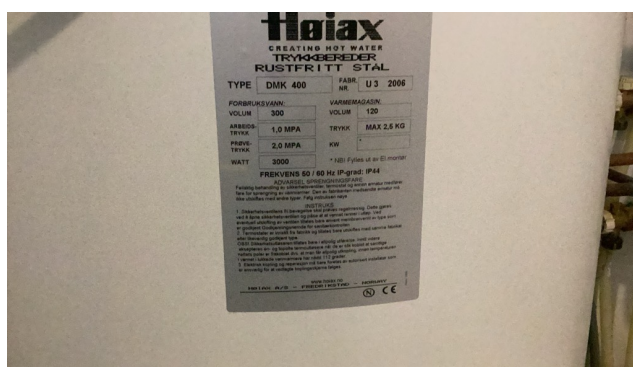


Varmesentral

Jordvarmeanlegg med rør nedgravd på egen eiendom.

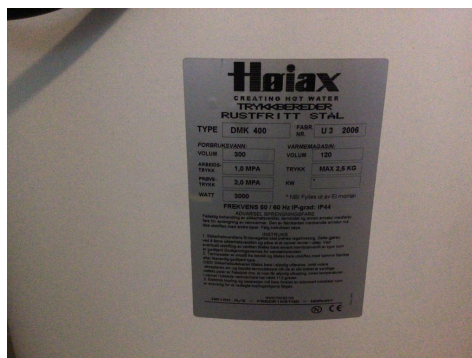
Årstall: 2013

Kilde: Eier



! TG 1 Varmtvannstank

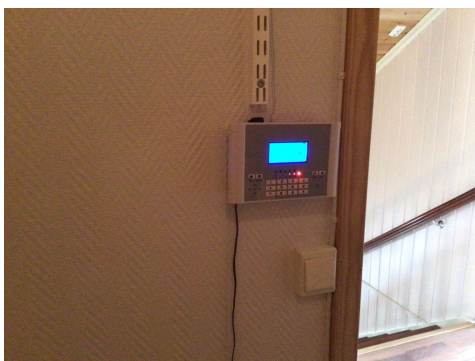
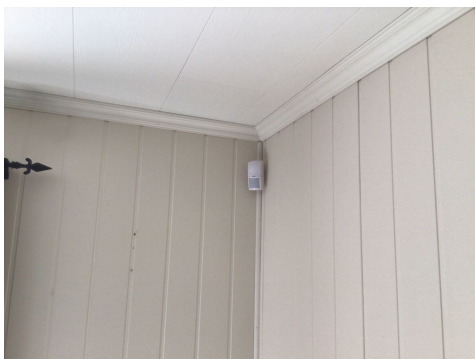
Varmtvannstank plassert på vaskerom i kjeller. Produsert i 2006.



! TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Innbruddsalarm med varsling på telefon.



TG 2 Vannbåren varme

Fordeling på vaskerom i kjeller. Gulvvarme på hele første etasje og deler av kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Holdes under oppsikt. Service bør utføres.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på vaskerom og i garderobeskap i hall.. Automatisk måleravlesning. Tre-faset 230 V anlegg. Delvis lukket fordelingsanlegg med 15 kurser i første etasje. 14 kurser på sikringsskap i kjeller. Standard belysning.

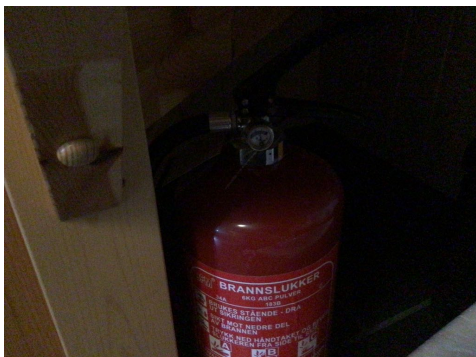
Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004 Kun mindre endringer siden byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring foreligger på sikringsskap og måleravlesning. På andre arbeider er det ikke framvist samsvarserklæring.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Kan løse ut ved tordenvær.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport



Vann og avløp bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk for området.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget på lokale morenemasser. Eiendommen ligger på finkornet, tørre morene.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke kjente kultmasser under bygningen.
Eventuell drenering er nedgravd i terreng og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke foretatt noen kjente utbedringer eller endringer av drenering. Dreneringen er fra byggeåret.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pusset grunnmur av Leca.

Årstall: 1985

! TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet tomt med asfaltert innkjøring og gårdsplass. Drenerende masser rundt huset.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Eiers eget bruk som lager

Byggeår

1988

Kommentar

Ikke ferdigstilt.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tradisjonelt stabbur utført i bindingsverk. Fundamentert på pilarer. Saltak med shingel til takteking. Tilkoplet strøm. Første etasje er ferdigstilt med isolasjon og overflater av tre. Andre etasje er uferdig.

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

Garasje



Anvendelse

Eier eget bruk som oppstillingsplass for bil.

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje bygget i tidstypiske løsninger med oppstillingsplass til to biler
Fundamentert på betongsåle. Saltak med til betongsteintaktekking. Takrenner og nedløp av metall. Utvendig kledd med liggende strepanel. Innvendig uisolert.
Leddport med automatisk åpning. Påkoblet strøm med åpent fordelingsanlegg.
Tilbygget bod.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

335 m²/335 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, Peisstue, Vindfang, Hall m/trapp, 2 Bad, 4 Soverom, 10 Bod, 2 Gang, Garderobe, Trapperom, Vaskerom, Kontor

Andre bygg: Stabbur, Garasje

Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Skjønnsmessig beregnet. Inkl festeavgift, kommunale og lokale avgifter, vedlikeholdskostnader	Kr.	31 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	140 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	470 000

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 110 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 610 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 900 000
--	------------	------------------

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

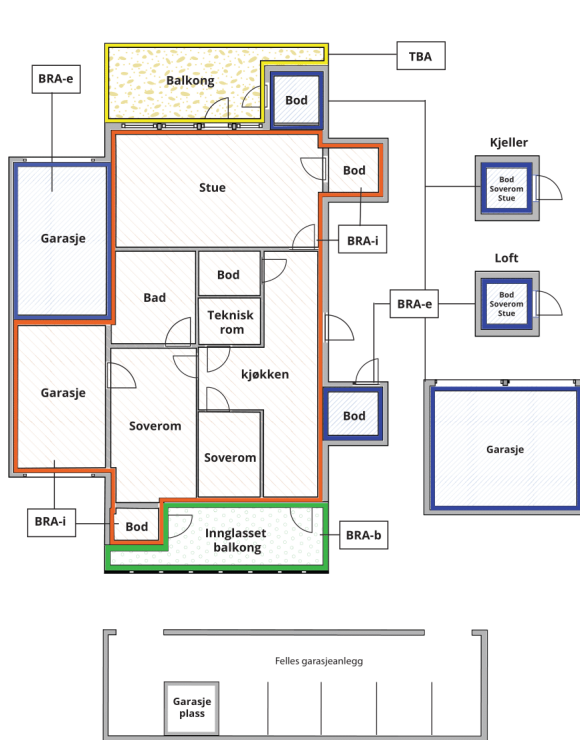
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
Loft		14		14	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg tilbygget bod på 10 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	179			179	64		179
Etasje	61			61	2	21	82
Kjeller	95			95			95
SUM	335				66	21	356
SUM BRA	335						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, peisstue, vindfang, hall m/trapp, bad, gjesterom/soverom	Bod, bod 2	
Etasje	Bad, gang, garderobe, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, kontor, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Stabbur	0	26
Garasje	0	43
Enebolig	279	56

Kommentar

Stabbur

Garasje

Enebolig

Fordeling S-rom og P-rom i andre etasje er skjønnsmessig vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Halvor Opseth	Takstingeniør
	Thomas og Hege Løland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	165	205	0	0	2793.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kopparleden 846

Hjemmelshaver

Løland Hege Kristin Søgård, Løland Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Kopparleden i Drevsjø sentrum i Engerdal kommune. Her er det nærbutikk, kafe, frisør, kirke, sjukehem, bibliotek, bensinstasjon, idrettsanlegg mm.

Barne og ungdomsskole på Engerdalssetra 12 km. Til Engerdal sentrum med rådhus er det 19 km.

Avstand til grensen mot Sverige er 7 km. Nærmeste nærbutikk på svensk side ligger i Flötningen ca 10 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte adgang til hovedveg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn fra eget vannverk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet omt med varierende fallforhold, i hovedsak flat. Vegetasjon er plen, beplantning, og blandingsskog.

Flott utsikt over nærområder, skog og fjell.

Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger heftelser på eiendommen. Se grunnboka.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.07.2023		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2023	
2	14.10.2025	Rev rapport fra 2023
3	14.10.2025	Rev rapport fra 2023

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CP3001>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter

for

Drevsjø Vannverk SA

Vedtatt i årsmøte 25.04.1996.
Revidert 30.06.2012 fra AL til SA
Reviderte 22.04.21

§ 1. Foretaksnavn

Drevsjø Vannverk SA er et samvirkeforetak med vekslende medlemstall og kapital. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§ 2. Forretningssted

Drevsjø Vannverk SA har sitt forretningskontor i Engerdal kommune.

§ 3. Virksomhet og formål

Vannverkets formål er å anlegge og drive vannverk for å skaffe andelseiere og mulige andre godkjent vann til brukernes behov. Vannverket skal også ta del i løsningen av brannvernsspørsmål på en tilfredsstillende måte for andelseierne.

§ 4. Medlemskap

Som andelseiere kan opptas eiere/brukere av eiendom samt andre forbrukere innen forsyningsområdet.

§ 5. Andelsinnskudd, påkoblingsavgift og vanngebyrer

1. Andelsinnskudd

Hver andel har et pålydende på 500 ,- kroner, og hver andelseier tegner minst en andel. Andelen følger eiendommen, og kan ikke skilles fra den. Andelen forblir uforandret, selv om vannforbruket endres. Styret skal utferdige andelsbevis og føre protokoll over andelene. Andelseieren har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd hvis eiendommen ikke lenger skal være knyttet til vannverket.

Andelsinnskuddet skal ikke forrentes.

De tegnede andeler innbetales til vannverket etter påkrav. Styret avgjør til enhver tid hvilke betingelser som gjelder for å komme inn på vannledningsnett. Årsmøtet bestemmer hva påkoblingsavgiften skal være for nye abonnenter. Medlemmer har ikke rett til å la ikke-medlemmer få vann fra sine ledninger.

2. Årsgebyr

Til dekning av årlige faste og variable kostnader krever styret inn en årlig vannavgift fra abonnentene. Avgiften fastsettes på årsmøtet i forhold til vedtatt driftsbudsjett. Årsavgiften skal betales kvartalsvis eller halvårlig, men blir beregnet pr. år. Andelseiere er ansvarlige for hele vannavgifta som påhviler den enkelte eiendom.

§ 6. Leveransevilkår og forpliktelser

Det benyttes ikke gradert avgift for abonnenter med stort/lite forbruk.

Vannverket har ansvar for 50 meter stikkledning fra vannverkets hovedledning, eller til abonnentens tomtegrense.

Enhver abonnent plikter til enhver tid å holde sine stikkledninger i full orden. Påviste mangler eller skader som ikke rettes kan medføre at vannet blir avstengt.

Midlertidig reduksjon eller stans i vannleveransen forbeholdes uten at abonnenten kan gjøre ansvar gjeldene mot vannverket. Det kan heller ikke gis avkorting i avgiften når stans er påkrevd i forbindelse med forandringer, reparasjoner, ettersyn og lignende. Styret skal varsle enhver avbrytelse i vannforsyningen på forhånd, så sant det er mulig.

Alle abonnenter plikter å meddele vannverkets styre forhold som kan betinge forandringer i vannavgiften. Ønsker en abonnent helt eller delvis å si opp sitt abonnement, skal han sende skriftlig melding til styret. Vannledningen vil da bli avstengt/plugget av vannverket. Avgift for påkobling igjen fastsettes årlig av årsmøte.

§ 7. Anvendelse av årsoverskuddet

Eventuelt overskudd på driftsregnskapet etter at renter på gjeld, tilsyn og vedlikehold er betalt, tillegges selskapets egenkapital. Medlemskap og andeler i selskapet gir ikke rett til utdeling av overskudd. Vannverket skal ikke gå med overskudd over tid, men sikre forsvarlig drift og framtidig investeringer etter selvkostprinsippet.

§ 8. Styret og daglig leder

1. Styret

Vannverket ledes av et styre på minst 3 og inntil 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Styremedlemmene velges av årsmøte.

Styreleder (skriftlig valg), og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøte, med en funksjonstid på **to** år. Valgperioden for styremedlemmer er to år.

Varamedlemmene velges i rekkefølge og velges hvert år.

Etter første år går 2 styremedlemmer ut ved loddtrekning.

Styret konstituerer seg selv. Styret sammenkalles til møte av leder når denne finner det nødvendig, eller av styremedlemmer for bestemt sak. For gyldig styrevedtak kreves at minst 3 av styrets medlemmer stemmer for. Det skal føres protokoll over forhandlingene. Alle myndige medlemmer av andelshavers husstand er valgbare til styret.

Styrets gjøremål omfatter blant annet dette: Utarbeide driftsreglement og driftsregler. Ansette nødvendige oppsynspersonell og utarbeide instruks for disse. Fastsette lønn for ansatte.

Sørge for at vannverket blir drevet etter sunne økonomiske prinsipper.

Sørge for at regnskapsføring blir forsvarlig utført.

Drevsjø Vannverk SA forpliktes rettslig ved underskrift av leder og et styremedlem. Andelslagets midler disponeres i fellesskap av kasserer og leder. Styret kan meddele prokura.

2. Valgkomite

Vannverket skal ha en valgkomite på 3 medlemmer. Medlemmenes funksjonstid er 3 år. Hvert år står ett medlem på valg, første året etter loddtrekning, deretter det medlemmet som har fungert lengst. Sistnevnte fungerer som valgkomiteens leder. Valgkomiteen fremmer forslag på leder, styrerepresentanter og vara, samt kandidater til valgkomite. De skal også fremlegge forslag på godtgjørelser.

3. Daglig leder

Styrets leder er foretakets daglige leder.

§ 9. Årsmøte

Årsmøtet er Drevsjø Vannverk SA's øverste myndighet. Årsmøte ledes av styreleder eller den som styret utpeker.

Årsmøte kan kun behandle saker som står på innkalling/saksliste.

Ordinært årsmøte holdes en gang i året, senest innen utgangen av mars måned. Regnskapet skal følge kalenderåret. Årsmøtet innkalles med minst 14 dagers varsel. Hver andelseier deltar i med en stemme. Hver andelshaver kan avgi stemme ved fullmakt, men ingen kan gi mer enn 2 stemmer.

Alle styremedlemmer har stemmerett.

Alle vedtak fattes, hvor ikke annet er sagt, med simpelt flertall. I tilfelle stemme likhet har lederen 2 stemmer, unntatt ved valg, der det foretas loddtrekning ved stemmelikhet.

§ 10. På årsmøtet behandles:

- A. Åpning, godkjenning av innkalling og sakliste
- B. Valg av møteleder, referent og 2 til og signere protokollen.
- C. Antall stemmeberettiget og antall med fullmakt registreres
- D. Sakliste:
 1. Styrets årsmelding.
 2. Årsregnskap, og herunder disponering av årets resultat
 3. Driftsbudsjett og fastsettelse av avgifter.
 4. Valg:
 - a. Styremedlemmer
 - b. Styrets leder og nestleder (de år disse er på valg) leder velges skriftlig
 - c. Varamedlemmer – i nummerrekkefølge
 - d. Valgkomite på 3 medlemmer, hvert år velges et nytt medlem.
 - e. Godtgjør til tillitsvalgte.
 5. Innkommende forslag – må være styre i hende 1 uke før møtet.

Ekstraordinært årsmøte:

Styret kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte med 14.dagers varslingsfrist.

Styret skal også kalle inn til ekstraordinært årsmøte når minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig.

Ekstraordinært årsmøte behandler kun de sakene som er varslet i innkallingen.

§ 11. Vedtektsendring

Forslag til endring av vedtektene kan kun behandles på ordinært årsmøte. For å godkjenne vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de fremmøtte.

§ 12. Oppløsning av foretaket og ev. fordeling av nettoformue

Forslag om oppløsning av Drevsjø Vannverk SA må være sendt styret innen 31.januar, og behandles på første ordinære årsmøte. Til gyldig vedtak kreves at minst $\frac{3}{4}$ av andelseiere er til stede, og at minst 2/3 av disse stemmer for. Hvis frammøtet er mindre, behandles forslaget på et nytt medlemsmøte, der det avgjøres med simpelt flertall av de frammøtte. Blir det vedtatt å oppløse Drevsjø Vannverk SA, skal det på medlemsmøte velges et avviklingsstyre på 3 medlemmer med 2 varamenn. Avviklingsstyret konstituerer seg selv. Styret skal avvikle andelslaget, og skal overfor senere medlemsmøte foreslå anvendelse av eventuelle aktiva i laget.

Ved oppløsning har foretakets medlemmer rett til å få utbetalt sin andel etter at alle forpliktelser for selskapet er dekket. Medlemmene har ikke krav å få utbetalt renter på andelsinnskudd.

§ 13. Voldgift

Twist mellom medlemmene eller mellom ett medlem og foretaket skal først søkes løst ved forhandlinger, gjerne ved hjelp av en tredje person. Fører slike forhandlinger ikke frem, kan hver av partene forlange tvisten endelig avgjort etter bestemmelsene i lov 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift.

Voldgiftsretten treffer også avgjørelse om saksomkostninger.



Adresse

Kopparleden 846, 2443 DREVSJØ

Dato for energimerking

29.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-317988

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

154849297

Gårdsnummer

165

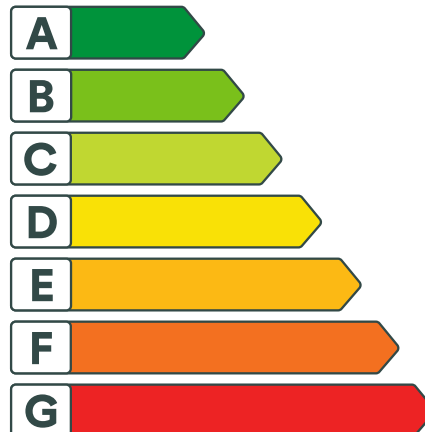
Bruksnummer

205

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

1956

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

335,0 m²

Oppvarmet bruksareal

335,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

157,10 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

217,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

72 774 kWh



Kopparleden 846, 2443 DREVSJØ



Detaljering

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



Kopparleden 846, 2443 DREVSJØ



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Montering av peisinnssats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnssats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

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>



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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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.

Kopparleden 846

Offentlig transport

 Drevsjø
Linje 150, 845

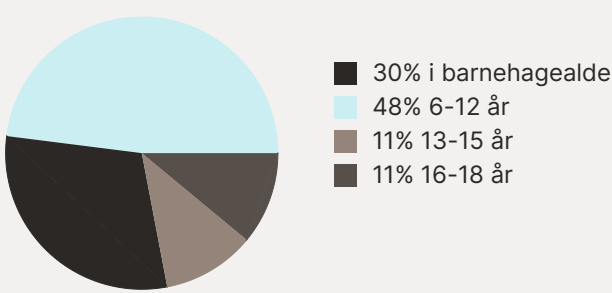
4 min 
0.4 km

Skoler

Engerdal barne- og ungdomsskole (1... 10 min 

121 elever, 9 klasser
11.5 km

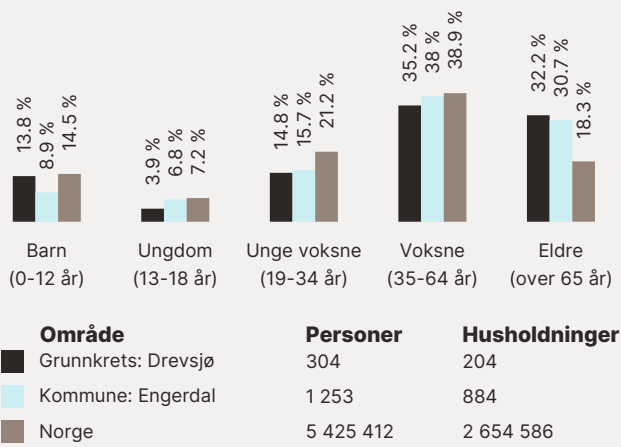
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Drevsjø barnehage (1-5 år)
21 barn

2 min 
0.2 km

Dagligvare

Joker Drevsjø
Post i butikk, PostNord

5 min 
0.4 km

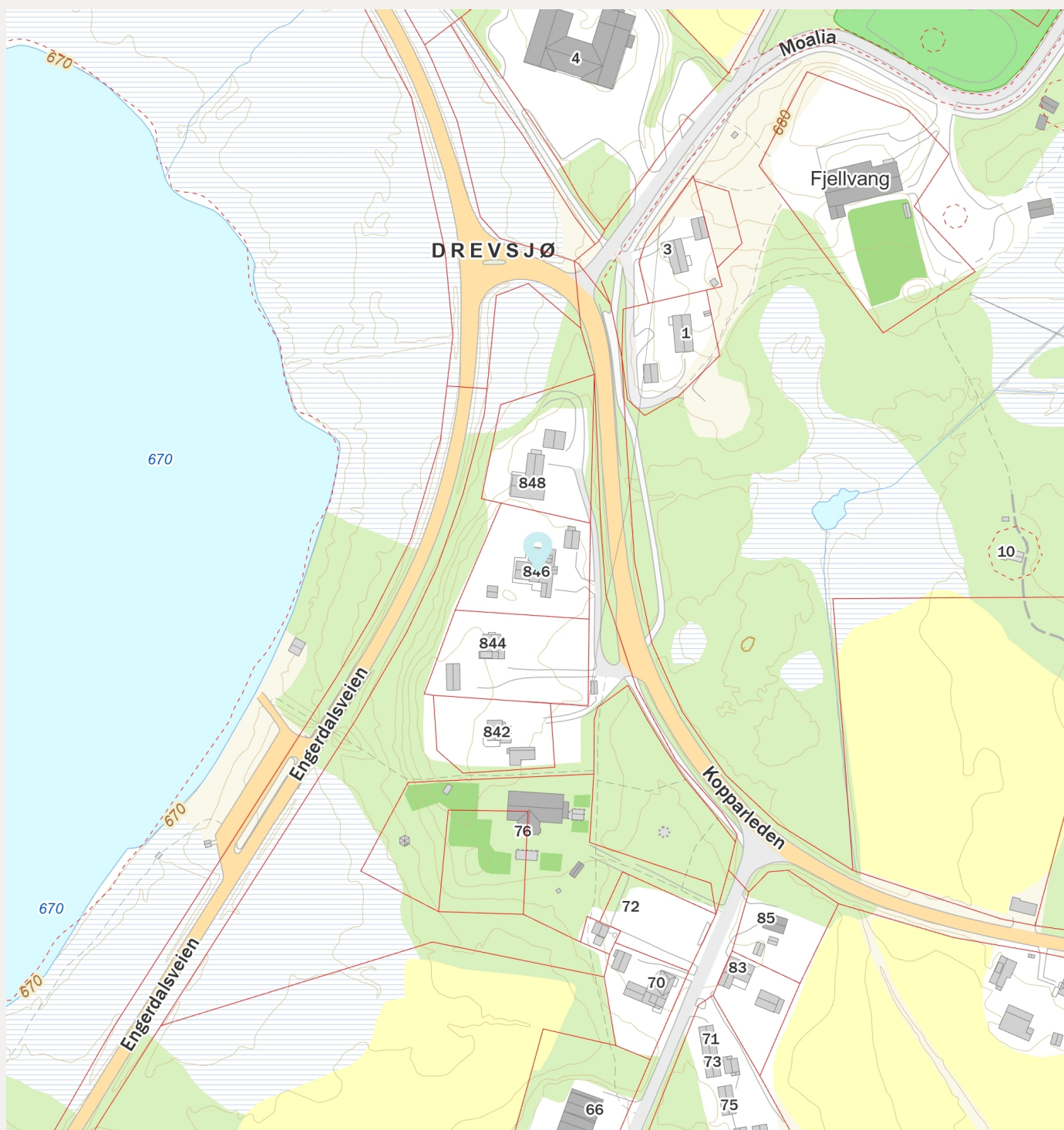
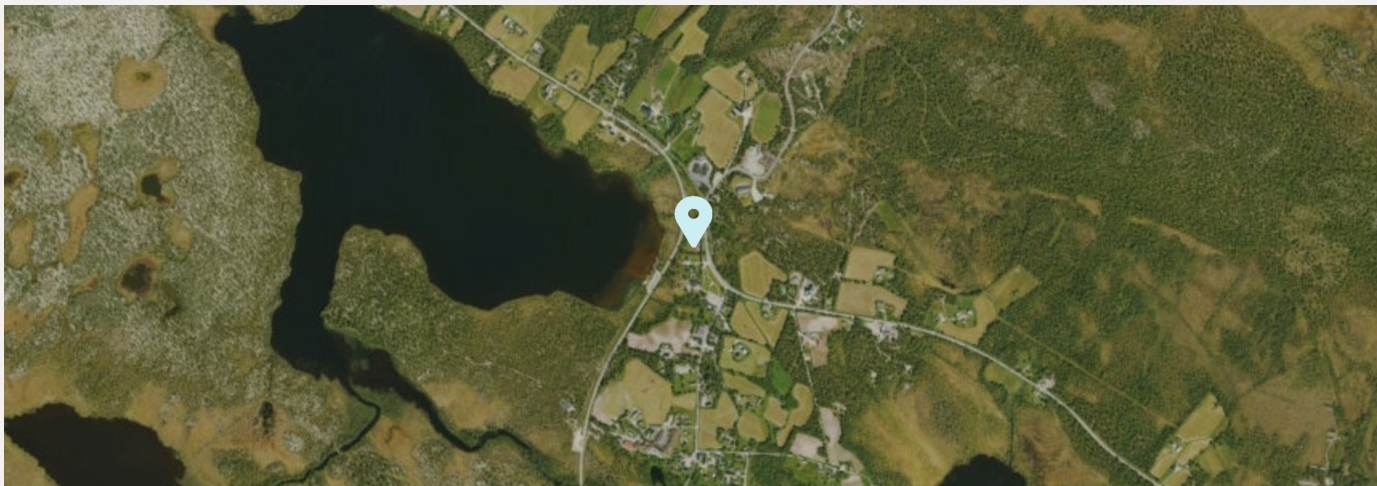
Sport

 Drevsjø friidrettsanlegg
Fotball, friidrett

7 min 
0.6 km

 Kvilten grusbane
Ballspill

5 min 
5.7 km



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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-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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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