Skogveien 8
2450 RENA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1962
BRA:	172 m^2
BRA-i:	161 m^2
Rapportdato:	2.7.2026 (Gyldig til 2.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	0	29	2	1

Vegard Syversrud
Syversrud Takst AS
Vegard@syversrudtakst.no
41544653

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - fuktinntrenging, fuktskade i konstruksjonen
Oljetank	TG3 settes på grunn av opplyst nedgravd oljetank uten fremlagt dokumentasjon på tilstand, kontroll, tømming, rensing eller sanering.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- omfattende riss og markerte sprekkdannelser - symptom på setninger (skråriss mm) - symptom på jordtrykk (Horisontale riss/sprekker)
Krypkjeller	- utilstrekkelig ventiler - uavklart situasjon. Krypkjeller er en konstruksjon med skadepotensiale - tegn på skjevheter, svikt i gulv
Terrengforhold	- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig - ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - salt/kalkutsalg på murflater - fuktskjolder på overflate - oppsprekking, svelling - svertesopp/muggsopp - punktvis pussavskalling
Balkong, terrasse, platting	- skjevhet i konstruksjonen - setninger i fundament - nedbøyning, tegn på svak konstruksjon - det er registrert rustdannelser på metallplater/tekking på balkong. - Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning - uttørkede kittfalser og malingsavskalling - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord - manglende beslag/vannbord

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegg og fasade	- manglende lufting bak kledningen - det er registrert åpninger i hjørnekasser og utettheter ved musebånd.
Renner og nedløp	- frost og isbelastning i renner / nedløp
Takkonstruksjon og loft	- lokale skjevheter i takkonstruksjonen - begrenset lufting - fuktpåvirkning med ukjent årsak - tegn til kondens på overflater - observert spor etter skadedyr
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 settes på grunn av registrerte skjevheter.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd
Innvendig trapp	- løst rekkverk - knirk i større deler av trappa - slitte trinn - dårlig funksjonalitet (smal/bratt)
Kjøkken - Overflater og innredning	Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjesikring.
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- fordelerskap mangler drenering til sluk eller avløp - det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap - vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- det er registrert spor etter gnagere
Varmesentral: Varmepumpe	- ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmesentral	- ikke dokumentert service på anlegget - korrosjon på komponenter i oljefyringsanlegget. - rust eller overflateforringelse på utstyr
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte).
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- misfarging, svertesopp, muggsopp på mykfuge i dusjsonen. - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - varierende fallforhold utenfor dusjsonen med stedvis flate partier.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	TG2 settes da fremlagt dokumentasjon er mangelfull og ikke bekrefter oppbygging/utførelse av tettesjikt/membran.
Innvendige overflater	Det er registrert svelleskader i gulvet. Det er registrert stedvise sprekker/riss i veggplater. Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen. Det er registrert heksesot på innvendige overflater. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinen er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert avvik mellom dagens bruk/planløsning og fremlagte byggetegninger. I 1. etasje er kott i entré fjernet, dør mellom vindfang og bod er fjernet, og skillevegg i utvendig bod er fjernet. I 2. etasje er areal som på tegning er vist som toalettrom og kott, i dag innlemmet som del av badet. Det anbefales å undersøke nærmere om endringene er byggesøkt/godkjent, dersom dette ikke kan dokumenteres.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i trapper. Høyde på rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Det anbefales å utbedre trappen slik at brukssikkerheten ivaretas bedre. Dette omfatter etablering av manglende håndløper/rekkverk og utbedring av åpninger/høyder der dette ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det mangler snøfangere på deler av taket. Forholdet kan medføre risiko for nedfall av snø og is fra takflater mot underliggende ferdsels- og oppholdsarealer.

Radon

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktsomhet. Ingen opplysninger angående radonmålinger. Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forhøyede radonnivåer kan ikke utelukkes. Radon er en helserisiko ved langvarig eksponering og kan påvirke innemiljøet negativt. Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling av radon i henhold til gjeldende anbefalinger. Ved påviste forhøyede verdier må det vurderes tiltak som radonsperre, tetting eller ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.7.2026	**2.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Marianne Norberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Vegard Syversrud**	Telefon:	**41544653**
Firma:	**Syversrud Takst AS**	Epost:	**Vegard@syversrudtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Forstmester mejdells veg 32A, 2407 Elverum**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Fremtind**		

SYVERSRUD TAKST AS



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skogveien 8, 2450 Rena**						
Kommunenr:	**3422**	Gårdsnr:	**8**	Bruksnr:	**340**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1962**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Bygningen har gulvkonstruksjon i kjeller utført i betong. Grunn- og ringmurer i sparesteinsbetong, deler av innvendige grunnmurer med pusset/malt tresonitt. Synlige grunnmursflater over terreng som har malt pussbehandling. Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller med betongdekke. Etasjeskille mot 2. etasje er utført som trebjelkelag. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende kledningsbord. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon med kaldtloft og innvendige skråhimlinger i 2. etasje. Taket er tekket med metallplater. Renner og nedløp er utført i metall. Boligen har innvendig ett-løps teglpipe med luftekanal. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT
Selveier tomt på ca. 1 270 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Tilnærmet flat tomt, opparbeidet hage med plen med noe beplantning. Normale lys og solforhold. Avkjøring fra asfaltert kommunal vei. Gruset innkjøring og oppstillingsplass.

OPPVARMING
Oppvarming med strøm og ved. Det er etablert luft-til-luft varmepumpe og vedovn i stue, samt elektrisk gulvvarme på bad.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**52**	**52** Romfordeling: Trappegang, vaskerom, bod 1, bod 2 og bod 3.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**70**	**59** Romfordeling: Entre, gang, kjøkken og stue.	**11** Romfordeling: Utvendig bod	**0**	**13**
2. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.	**0**	**0**	**3**
Totalt m²	**172**	**161**	**11**	**0**	**16**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	51	50	1
Totalt m²	**51**	**50**	**1**

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser.

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

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bra inneholder også arealer for innvendige vegger.

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190 cm. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal for å angi GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-3

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng

Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Omfattende fuktinntrenging, fuktskade i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.

Det er registrert avflassing og/eller salt-/kalkutslag på overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren.

Det er registrert riss og/eller sprekker i grunnmuren. Forholdet kan føre til at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen og øke risikoen for fuktskader.

Oppsummering TG-3

Boligens drenering og fuktsikring er fra opprinnelig byggeår i 1962, og det foreligger ingen dokumentasjon på at disse er skiftet eller vesentlig utbedret. Ved innvendig inspeksjon er det registrert forhøyede fuktverdier i overflater, avflassing og salt-/kalkutslag som indikerer fuktpåvirkning og fuktvandring gjennom grunnmuren. Videre er det registrert riss og sprekker i grunnmuren som kan gi inntrengning av fukt og vann i konstruksjonen. Det er ikke registrert synlig utvendig fuktsikring ved grunnmurene. Samlet vurderes tilstanden som svekket, og dersom forholdene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader i konstruksjonene mot grunn. Utbedring vil normalt innebære utgraving og reetablering av drenering og fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimatet er et grovt anslag basert på synlige forhold. Endelig omfang og kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2





Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Støpt betonggulv i kjeller. Grunnmurer i betong. Synlige grunnmursflater over terreng med malt pussbehandling. Deler av innvendige grunnmurer med pusset/malt tresonitt.

Støpt ringmur ved utvendig bod og inngangsparti, ingen adkomst til krypkjeller.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser
- Symptom på setninger (skråriss mm)
- Symptom på jordtrykk (Horisontale riss/sprekker)

Beskrivelse:
Det er registrert omfattende riss og markerte sprekkdannelser. Forholdet vurderes å indikere bevegelser eller belastninger i konstruksjonen.

Det er registrert skrå riss og skader som vurderes å være relatert til setningsbevegelser i konstruksjonen.

På fremsiden av boligen er det registrert vegetasjon tett inntil grunnmur, noe som begrenser besiktigelsesmulighetene og kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Grunnmur og fundament er utført i betong med støpt kjellergulv og synlige grunnmursflater over terreng med malt pussbehandling. Det er registrert omfattende riss og markerte, skrå sprekkdannelser som vurderes å være relatert til setningsbevegelser eller belastninger i konstruksjonen. Grunnforholdene er ikke dokumentert, og på fremsiden av boligen er det vegetasjon tett inntil grunnmuren som begrenser besiktigelsesmulighetene og kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Dersom forholdene ikke utbedres, kan videre bevegelser og fuktinntrengning forsterke skadeomfanget over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, samt fjerning av vegetasjon inntil grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.

Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

6.3 Krypkjeller TG-2



Type krypkjeller	**Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon**

Utvendig bod og entré fremstår fundamentert over krypkjeller/kryperom. Det er registrert lufterør i ringmur. Kryperom under bod er inspisert fra åpning i gulv inne i boden, men med begrensede inspeksjonsmuligheter. Kryperom under entré har ikke etablert adkomst og er ikke inspisert.

Krypkjelleren er ikke inspisert innvendig da det ikke foreligger adkomst eller inspeksjonsmulighet. Vurderingen er derfor basert på utvendige observasjoner og tilgjengelig informasjon. Manglende tilgang medfører vesentlig usikkerhet knyttet til konstruksjonens tekniske tilstand og eventuelle skjulte skader.

Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med forhøyet risiko for fuktproblematikk, kondens, biologiske skader, muggsopp, råte, skadedyr og redusert inneklimakvalitet. Risikoen øker særlig ved mangelfull ventilasjon, terrengfall mot bygning, høy grunnfukt eller utilstrekkelig fuktsikring.



Er det ved utvendig inspeksjon registrert forhold som indikerer økt skaderisiko i krypkjelleren?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig ventiler

Beskrivelse:
Krypkjelleren har få og små ventiler i ringmuren, noe som kan gi redusert ventilering.

Er det registrert skader, svikt eller andre avvik i krypkjelleren?	**Ja**

Observerte avvik:
- Uavklart situasjon. Krypkjeller er en konstruksjon med skadepotensiale
- Tegn på skjevheter, svikt i gulv

Beskrivelse:
Det er registrert mindre skjolder på gulv i entré, samt enkelte skjevheter i gulvkonstruksjonen. I kryperom under bod er det ikke registrert etablert fuktsperre på grunnen. Manglende fuktsperre kan bidra til økt fuktbelastning i kryperommet, og forholdet bør holdes under jevnlig observasjon.

Oppsummering **TG-2**

Krypkjeller under bod er inspisert fra åpning i gulvet med begrensede inspeksjonsmuligheter, mens kryperom under entré ikke har etablert adkomst og ikke er inspisert. Det er registrert få og små ventiler i ringmuren, noe som kan gi redusert ventilering av krypkjelleren. Videre er det registrert mindre skjolder på gulv i entré samt enkelte skjevheter i gulvkonstruksjonen, og det er ikke registrert etablert fuktsperre på grunnen i kryperom under bod. Manglende fuktsperre og redusert ventilering kan bidra til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen dersom forholdene ikke følges opp. Krypkjelleren bør holdes under jevnlig observasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende adkomst. Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden. Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avdekke eventuelle skader og mulige kostnader.

Etablering av flere lufteluker/ventiler i ringmur anbefales for å bedre luftsirkulasjonen og redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

6.4 Terrengforhold TG-2



Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen er utsatt for tilsig av overflatevann mot bygningen. Manglende bortledning av overflatevann kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjon, med risiko for fuktinntrengning. Bortledning av takvann er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Det anbefales at terrengforholdene utbedres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann.

6.5 Rom under terreng

TG-2







Type rom under terreng	**Grovkjeller**

Gulv med betong og vegger med puss/malingsbehandling.

Mindre omfang av risikokonstruksjoner med trappevanger, tredører, lettvegger og innbo mot murflater uten fuktsperre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Fuktskjolder på overflate
- Oppsprekking, svelling
- Svertesopp/muggsopp
- Punktvis pussavskalling

Beskrivelse:
Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom konstruksjonen, tar med seg salter, og etterlater disse på overflaten når vannet tørker.

Det er målt forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering.

Forholdet indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen. Rom under terreng er spesielt utsatt for fuktinntrekk fra grunn og omkringliggende masser, og registrerte forhold kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kondensproblematikk.

Oppsummering **TG-2**

Rommet under terreng er en grovkjeller med betonggulv og pussede, malte vegger. Det er registrert saltutslag samt målt forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering. Det er også et mindre omfang av risikokonstruksjoner med trappevanger, tredører, lettvegger og innbo mot murflater uten fuktsperre. Forholdene indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen, og rom under terreng er spesielt utsatt for fuktinntrekk fra grunn og omkringliggende masser. Dersom forholdene ikke utbedres, kan fuktbelastningen føre til videre skadeutvikling på tilstøtende bygningsdeler og innbo. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.





6.6 Balkong, terrasse, platting

TG-2



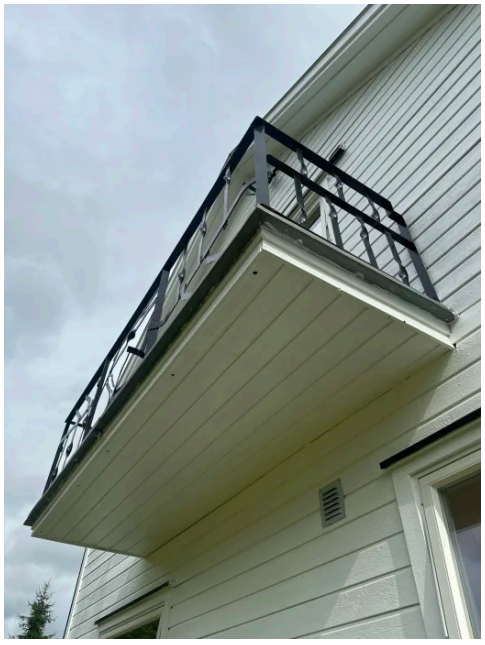
Type	**Terrasse, Balkong**

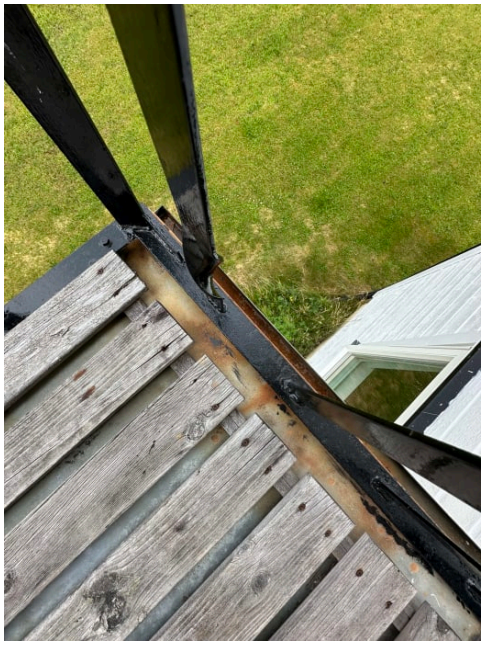
Terrasse mot vest med adkomst fra stue og terreng. Terrassekonstruksjon og trappekonstruksjon er utført i støpt utførelse. Rekkverk er utført i malt metall. Rekkverkshøyder fremstår som tilfredsstillende.

Balkong mot syd med adkomst fra soverom. Rekkverk er utført i malt metall, og målt rekkverkshøyde er 84 cm. Gulv er utført med terrassebord etablert på underliggende metallplater. Underside av balkong har tett utførelse med malte kledningsbord.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**







Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen
- Setninger i fundament
- Nedbøyning, tegn på svak konstruksjon

Beskrivelse:
Terrasse mot vest: Forholdet kan ha sammenheng med deformasjoner som følge av belastning over tid, og/eller svekkelse av bærende elementer. Det er registrert skjevheter i rekkverk. Det er registrert sprekker og avskallinger i støpt terrasse. Forholdet bør utbedres for å begrense videre fuktpåkjenning og skadeutvikling.

Balkong: Det er registrert mindre skjevheter i konstruksjonen. Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Annet**

Tekking med metallplater og renne.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**

Ikke kontrollert pga terrassebord.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er registrert rustdannelser på metallplater/tekking på balkong.

Beskrivelse:
Det er registrert rustdannelser på metallplater/tekking på balkong. Forholdet bør holdes under observasjon, og vedlikehold/utbedring må påregnes for å begrense videre korrosjon og skadeutvikling.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

På terrassen mot vest er det registrert skjevheter i rekkverk samt sprekker og avskallinger i den støpte konstruksjonen, forhold som kan ha sammenheng med deformasjoner over tid og/eller svekkelse av bærende elementer. På balkongen er det registrert mindre skjevheter i konstruksjonen, værslitt/oppsprukket trevirke samt rustdannelser på tekking av metallplater. Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt, og avrenning kunne ikke kontrolleres på grunn av terrassebord. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes videre fuktpåkjenning, korrosjon og skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokale utbedringer av de registrerte forholdene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og begrense videre skadeutvikling.



6.7 Vinduer og dører

TG-2





Beskrivelse

Laminert ytterdør med glassfelt. Boddør i malt heltre.

Terrassedører av tre med 2-lags glass, produksjonsår 2011 og 2013.

Innerdører med formpresset dørblad. Dørblad mellom spisestue og kjøkken med malt finert skyvedør.

Malte heltredører i kjeller fra opprinnelig byggeår.

Vinduer i tre med 2-lags glass, produksjonsår 2013. Utvendig vannbrett med metallbeslag.

Kjellervinduer samt vinduer tilknyttet bodareal ved inngangsparti med varevinduer fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Flere vinduer og dører er skiftet.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling

Beskrivelse:
Det er registrert manglende innvendige felt på varevindue. Forholdet medfører redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon, og utbedring bør påregnes.

Overflatebehandlingen er slitt på varevinduer, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt. Forholdet vurderes å skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til slitasje og fuktpåvirkning i treverket.



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

Observerte avvik:

- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
- Manglende beslag/vannbord

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

Det er ikke etablert beslag/vannbrett ved vinduer montert i mur. Forholdet gir økt risiko for fuktpåkjenning mot vindu, karm og tilstøtende murkonstruksjon.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ett varevindu i kjeller mangler innvendig felt. Varevinduer med slitt overflatebehandling med fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning i karmene, noe som vurderes å skyldes alder, værbelastning og manglende vedlikehold over tid. Videre er det påvist avvik ved utvendig tetting, med liten eller manglende avstand mellom trepanel og beslag, samt manglende beslag/vannbrett ved vinduer montert i mur. Forholdene medfører redusert tetthet og isolasjonsevne samt økt risiko for fuktpåkjenning mot vindu, karm og tilstøtende konstruksjon, og utbedring/komplettering bør påregnes dersom avvikene ikke utbedres.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Enkelte dører går tregt og må justeres. Enkelte vinduer har behov for justeringer.

Enkelte vinduer er montert med begrenset avstand til terreng. Det er i tillegg registrert manglende beslag/vannbrett ved vinduer montert i mur. Forholdet gir økt risiko for fuktpåkjenning mot vindu, karm og tilstøtende konstruksjoner, og utbedring bør påregnes.

Vinduer og dører i kjeller er stedvis montert med karmer direkte mot betonggulv uten synlig fuktsikring. Dette gir økt risiko for fuktopptrekk og skader i treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

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

Det anbefales å utbedre omrammingen slik at det etableres tilstrekkelig avstand mellom trepanel og beslag.

Det anbefales å komplettere eller skifte ut manglende felt på varevinduer. Dette for å bedre tetthet, redusere varmetap og sikre normal funksjon.

6.8 Yttervegg og fasade TG-2



Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre.

Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**

Fasader er utvendig kledd med liggende trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Deler av fasader fremstår rehabilitert.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Manglende lufting bak kledningen

Beskrivelse:
Det er registrert mangelfull lufting av kledningen. Forholdet vurderes å være et avvik fra anbefalt utførelse og kan gi økt fuktbelastning i konstruksjonen. Kledning ved utvendig bod med musebånd og lufting.



Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert åpninger i hjørnekasser og utettheter ved musebånd.

Beskrivelse:
Det er registrert musebånd ved yttervegger på utvendig bod. Øvrig kledning fremstår uten luftespalte. Det er registrert åpninger i hjørnekasser og utettheter ved musebånd, som kan gi mulighet for inntrenging av skadedyr.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert mangelfull lufting av kledningen, som avviker fra anbefalt utførelse og kan gi økt fuktbelastning i konstruksjonen over tid. Videre er det registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen, samt åpninger i hjørnekasser og utettheter ved musebånd, som gir mulighet for inntrenging av skadedyr. Forholdene vurderes samlet som avvik og bør utbedres for å redusere risiko for fuktopphopning og skadedyrangrep.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen ved eldre konstruksjon.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales da det registreres muselort inne i hytta.





6.9 Renner og nedløp

TG-2



Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:

- Frost og isbelastning i renner / nedløp

Beskrivelse:
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Oppsummering **TG-2**

Renner og nedløp av metall. Drensrør montert på utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadet nedløpsrør anbefales skiftet ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

6.10 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	**Fra bakken**

Helbeslått pipeløp over tak etablert med regnskjerm.

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

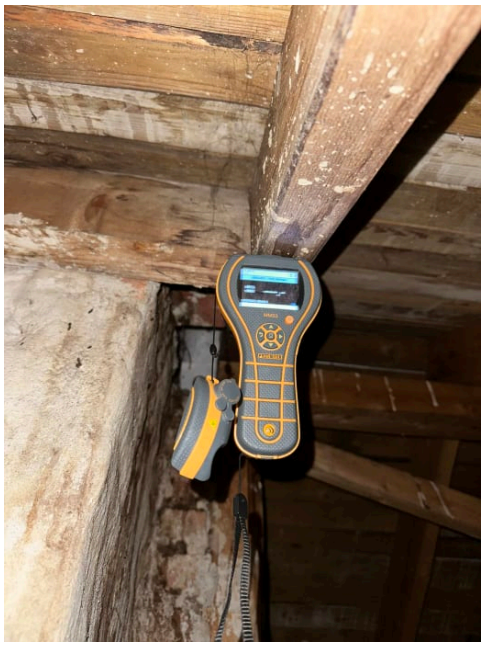
Oppsummering	TG-IU

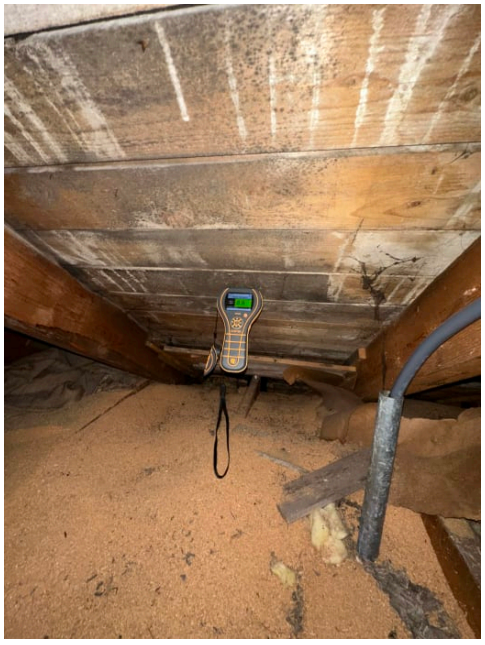
Innvendig ett-løps teglpipeløp som over tak er helbeslått med regnskjerm. Skorsteinen er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige på befaringsdagen. Selv om det ikke ble avdekket skader, kan det ikke utelukkes at en nærmere besiktigelse på taket vil kunne avdekke forhold som avskalling, løse fuger eller avvik i pipehøyde over tak/møne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En undersøkelse fra taket bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-2





Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Saltakkonstruksjon med kaldtloft, innvendige skråhimlinger i 2.etasje. Taksperrer utført med umerket skurlast.

Adkomst til kaldtloftet via himlingsluke i gang. Luke uten fastmontert stige.

Kaldtloftet med begrenset besiktning fra gardintrapp under luke.

Himlinger mot kaldtloft isolert med sagflis. Kaldtloft uten etablert lufting.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokale skjevheter i takkonstruksjonen

Beskrivelse:
Det er registrert mindre skjevheter i takkonstruksjonen og innvendige himlingsflater. Skjevhetene vurderes som begrensede, sett i forhold til konstruksjon og alder.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Beskrivelse:
Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft.





Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? **Ja**

Observerte avvik:

- Fuktpåvirkning med ukjent årsak
- Tegn til kondens på overflater

Beskrivelse:
Det er registrert misfarging på undertaket mot raft.

Det er registrert fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdet bør holdes under observasjon.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? **Ja**

Observerte avvik:

- Observert spor etter skadedyr

Beskrivelse:
Det er registrert spor etter skadedyr/gnagere, i form av muselort på loftet. Det er usikkert om sporene er av eldre eller nyere dato.

Oppsummering **TG-2**

Loftet ble besiktiget med begrensning fra gardintrapp under luke, og taket ble kun inspisert fra bakken, noe som begrenser vurderingen.

Det er registrert mindre skjevheter i konstruksjonen og innvendige himlingsflater, vurdert som begrensede sett i forhold til konstruksjon og alder. Videre er det registrert misfarging og fuktskjolder i undertak mot raft, men uten forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, samt spor etter gnagere i form av muselort av usikker alder. Kaldtloftet har begrenset lufting med tette raftekasser og manglende innlufting ved raft, noe som over tid kan medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen.

Forholdene bør holdes under observasjon, og luftingen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

Kaldtloft er registrert med stedvis mangelfull isolering og varierende fyllingsgrad på isolasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke fuktskjolder og kontrollere etter nedbør for å avdekke mulig lekkasje.

Kontrollere og forbedre ventilasjon ved raft. Fjerne blokkeringer og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i luftespalten. Etablere lufting i gavlvegger.

Tegn til skadedyraktivitet bør følges opp. Åpninger og mulige adkomstveier for mus/skadedyr bør lokaliseres og tettes, samtidig som nødvendig lufting av konstruksjonen ivaretas.

Isolasjonen på kaldtloftet bør kompletteres og jevnes ut for å bedre varmeisoleringen og redusere risiko for kondens.

På grunn av begrensede besiktigelsesmuligheter anbefales ytterligere undersøkelser av loftets ikke tilgjengelige deler ved behov.

6.12 Taktekking TG-2





Takform	**Saltak**
Type tekking	**Metallplater**

Saltakkonstruksjon tekket med metallplater.

Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Gesimser med tett utførelse.

Inspisert fra	**Fra bakken**

Inspeksjon av takflate ble ikke utført ved ferdsel på taket av hensyn til sikkerhet og forsvarlig gjennomføring av befaringen. Vurderingen bygger derfor på observasjoner gjort fra bakken, tilgjengelige adkomstpunkter og visuelle observasjoner der dette var mulig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at taktekkingen er fra 2010.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Ukjent vedrørende sekundærsjikt mellom undertaket og tekkematerialet.

Vanntett sjikt (undertak) er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Selve tekkingen opplyses å være fra 2010, mens det vanntette sjiktet/undertaket antas å være fra byggeåret. Takflaten ble inspisert fra bakken og tilgjengelige adkomstpunkter, da ferdsel på taket ikke ble utført av hensyn til sikkerhet. Det ble ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen, men sekundærsjiktets tilstand er ukjent. Undertaket har oppnådd en alder som tilsier usikker gjenværende funksjonstid, og det må påregnes utskifting og fornyelse innen kort tid dersom det oppstår lekkasjer eller svikt i sjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon på utførte takarbeider bør innhentes dersom dette finnes. Dette for å avklare om sekundærsjiktet mellom bordtak og taktekking ble skiftet/etablert samtidig med omlegging av taktekkingen i 2010.

Det anbefales nærmere kontroll av taktekkingen fra sikker adkomst, eventuelt utført av fagkyndig med nødvendig sikringsutstyr. Dette for å avklare tilstand på takflater, overganger, beslag og eventuelle skjulte skader som ikke lot seg kontrollere fra bakkenivå.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Etasjeskille ved 1.etasje opprinnelig del er utført som betongdekke.

Etasjeskille mot 2.etasje er utført som trebjelkelag.

Etasjeskille er utført som stubbloftskonstruksjon over krypkjeller.

Resultat skjevhetsmåling

Det er målt ca. 18 mm skjevhet over en lengde på ca. 2 meter i gang. Registrert skjevheter flere steder.

Oppsummering **TG-2**

Skjevheter og nivåforskjeller kan gi redusert brukskvalitet og behov for tilpasninger ved senere oppussing.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja

Det er fremlagt opplysninger fra brannforebyggende enhet. Siste tilsyn med fyringsanlegg er datert 16.04.24, og siste feiing er datert 27.10.25. Det er ikke registrert pålegg eller mangler vedrørende piper og ildsteder.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	Ja

Det er registrert forhold som bør avklares mot tilsynsrapport/brannforebyggende enhet.

Type pipe	Teglsteinspipe

Innvendig ett-løps teglpipe med luftekanal. Synlige pipevanger og brannmurer med malt pussbehandling. Ukjent vedrørende utførelse via kaldtloft. Helbeslått pipeløp over tak etablert med regnskjerm. Sotluke plassert på vaskerom i kjeller. Ildsted fra 2013 plassert i stue 1.etasje med vedovn montert på glassplate. Brannsikring mot gulv ivaretatt. Toppmontert røykgassrør med feieluke. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

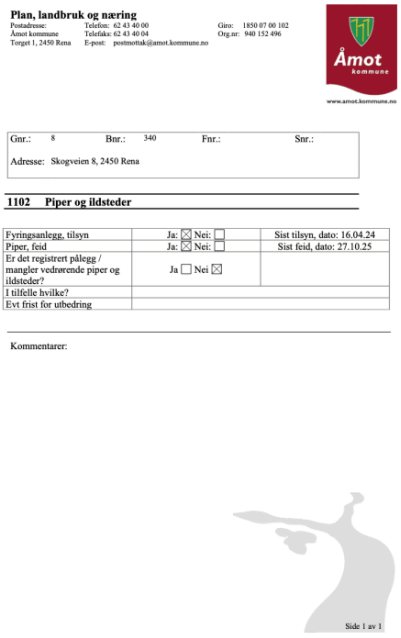
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Ja

Det er registrert treverk/gulv- og himlingskonstruksjoner som tildekker murkrage/tilstøtende pipeflater ved teglpipe. Utførelsen medfører begrenset kontrollmulighet og usikkerhet rundt avstand til brennbart materiale. Forholdet bør vurderes nærmere av brannforebyggende enhet eller annen fagkyndig.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei



Sotluke er full og må tømmes.



Plan, landbruk og næring
Postadresse: Åmot kommune, Torget 1, 2450 Rena
Telefon: 62 43 40 00
Telefaks: 62 43 40 04
E-post: postmottak@amot.kommune.no
Giro: 1850 07 00 102
Org.nr: 940 152 496

Åmot kommune
www.amot.kommune.no

Gnr.: 8	Bnr.: 340	Fnr.:	Snr.:

Adresse: Skogveien 8, 2450 Rena

1102 Piper og ildsteder

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja: ☒ Nei: ☐	Sist tilsyn, dato: 16.04.24
Piper, feid	Ja: ☒ Nei: ☐	Sist feid, dato: 27.10.25
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja ☐ Nei ☒	
I tilfelle hvilke?		
Evt frist for utbedring		

Kommentarer:

Side 1 av 1

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Det er observert sotvann under sotluke på teglpipe. Forholdet indikerer kondensering i pipeløpet, noe som over tid kan gi skader på murverket. Sotluke er full og må tømmes.

Oppsummering **TG-2**

Det er observert sotvann under sotluke, noe som indikerer kondensering i pipeløpet som over tid kan gi skader på murverket, og sotluken er full og må tømmes.

Videre er det registrert treverk og gulv-/himlingskonstruksjoner som tildekker murkrage og tilstøtende pipeflater, noe som begrenser kontrollmuligheten og gir usikkerhet rundt avstand til brennbart materiale.

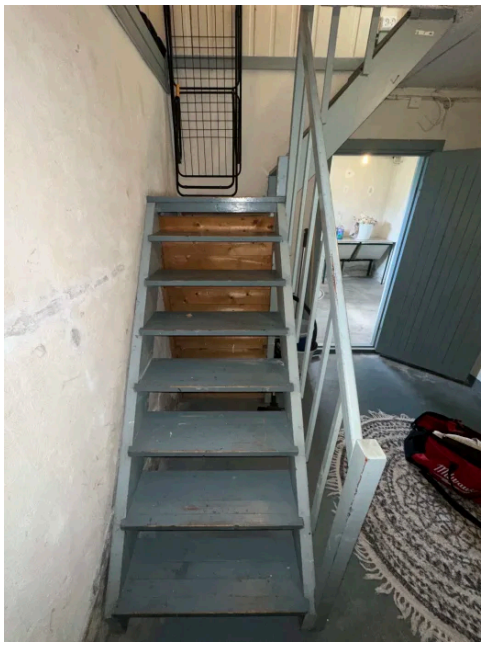
Pipa er en eldre teglsteinspipe, og slike piper har erfaringsmessig ofte behov for rehabilitering.

Forholdene bør vurderes nærmere av brannforebyggende enhet eller annen fagkyndig, og dersom de ikke følges opp kan det medføre risiko for skader på pipeløpet og redusert brannsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

6.15 Innvendig trapp TG-2



Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Ja**

Observerte avvik:

- Løst rekkverk
- Knirk i større deler av trappa
- Slitte trinn
- Dårlig funksjonalitet (smal/bratt)

Oppsummering **TG-2**

Plassbygget malt tretrapp til 2.etasje. Trapp med ensidig håndløper og rekkverk. Lukkede opptrinn. Plassbygget malt tretrapp til kjeller. Trapp med ensidig håndløper. Åpne opptrinn. Kjellertrapp med noe bratt utførelse.

Det er påvist avvik utover normal slitasje på innvendig trapper. Med bakgrunn i registrerte forhold og trappennes alder vil det påregnes behov for utbedring eller vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og sikkerhet. Kjellertrapp mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk i trappevanger, fuktsperre bør monteres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trappene bør vedlikeholdes etter behov.



6.16 Kjøkken TG-2



Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyst fra 2014. Innredninger med laminerte fronter og laminerte skrog. Heltre benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenker med malte plater. Oppvaskkum i metall med 1-greps blandebatteri. Avstegning for oppvaskmaskin under kum. Integrert hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og kjøleskap. Montert downlightsinstallasjoner i nedsenket himlingskasse over kjøkkenbeker. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).
Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**





Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Manglende komfyrvakt kan gi redusert brannsikkerhet.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer ikke oppdages eller ledes synlig.

Silikonfuge i overgang benkeplate og vegg anbefales etablert.

Enkelte fronter med justeringsbehov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lekkasjestopper/vannstopper der dette mangler.

Det anbefales å etablere komfyrvakt dersom dette mangler.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Ventilatoren er av omlufttype uten avtrekk til friluft. Løsningen ivaretar ikke fullgod fjerning av fukt og matos etter dagens krav.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator av omlufttype (resirkulering) uten avtrekk til friluft. Løsningen ivaretar ikke fullgod fjerning av fukt og matos etter dagens krav. Dersom forholdet ikke utbedres, kan økt fuktbelastning over tid gi risiko for kondens og lukt i kjøkkenet. Det anbefales å vurdere etablering av avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ført ut mot fri.

6.17 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er registrert avvik mellom dagens bruk/planløsning og fremlagte byggetegninger. I 1. etasje er kott i entré fjernet, dør mellom vindfang og bod er fjernet, og skillevegg i utvendig bod er fjernet. I 2. etasje er areal som på tegning er vist som toalettrom og kott, i dag innlemmet som del av badet. Det anbefales å undersøke nærmere om endringene er byggesøkt/godkjent, dersom dette ikke kan dokumenteres.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det er fremlagt ferdigattest datert 03.12.1981 for diverse arbeider på eiendommen.

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



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

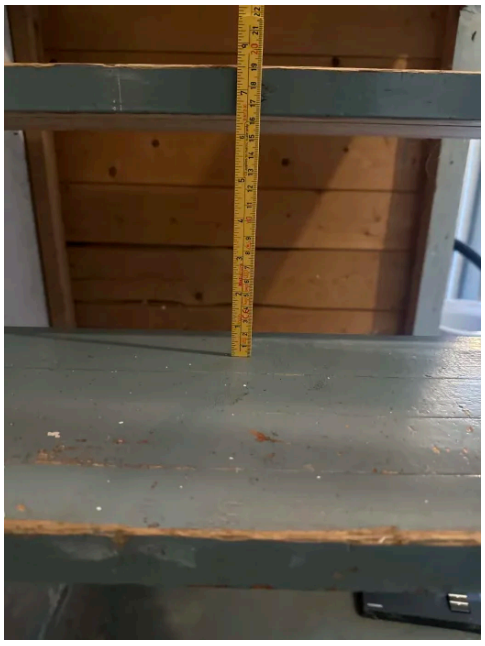
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i trapper. Høyde på rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Det anbefales å utbedre trappen slik at brukssikkerheten ivaretas bedre. Dette omfatter etablering av manglende håndløper/rekkverk og utbedring av åpninger/høyder der dette ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå.

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

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.



Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det mangler snøfangere på deler av taket. Forholdet kan medføre risiko for nedfall av snø og is fra takflater mot underliggende ferdsels- og oppholdsarealer.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

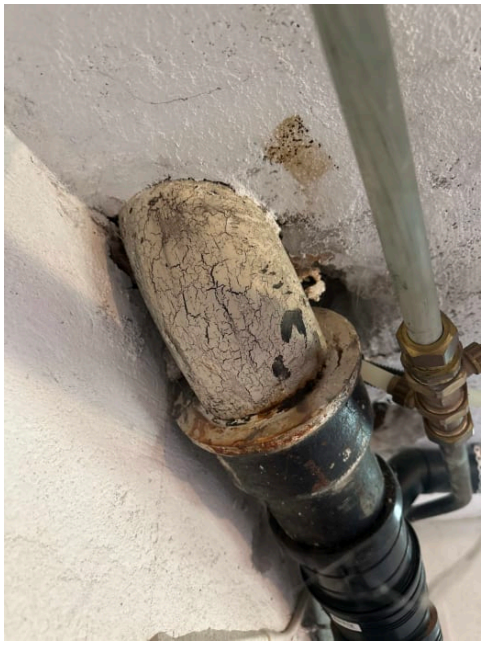
Radon

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktsomhet. Ingen opplysninger angående radonmålinger. Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forhøyede radonnivåer kan ikke utelukkes. Radon er en helserisiko ved langvarig eksponering og kan påvirke innemiljøet negativt. Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling av radon i henhold til gjeldende anbefalinger. Ved påviste forhøyede verdier må det vurderes tiltak som radonsperre, tetting eller ventilasjon.

6.18 Avløpsrør — TG-2







Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Innvendige avløpsrør består av en kombinasjon av plast og eldre støpejernsrør. Bunnledninger antatt med jernsoil og betongrør.

Støpejernssluk fra byggeåret i kjeller. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett. Stakeluke plassert i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsanlegg/stikkledning av støpejern har passert forventet levetid og har usikker restlevetid. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har innvendige avløpsrør utført som en kombinasjon av plast og eldre støpejern, med antatte bunnledninger av jernsoil og betongrør. Deler av avløpet er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad, mens de eldre støpejernsdelene og stikkledningen har passert forventet levetid og har usikker restlevetid. Ved befaringen ble det ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. På grunn av alderen på de eldre rørdelene må det likevel påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og fremtidig behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Støpejernssluk bør kontrolleres nærmere av rørlegger. Utskifting må påregnes ved rustskader, redusert funksjon eller videre oppgradering av avløpsanlegget.



6.19 Vannledninger

TG-2





Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjeller. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i delevegg mellom trappegang/bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. Lokalt noe Cu-installasjoner i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fordelerskap mangler drenering til sluk eller avløp
- Det er ikke montert lekkasjesikring i fordelerskap

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

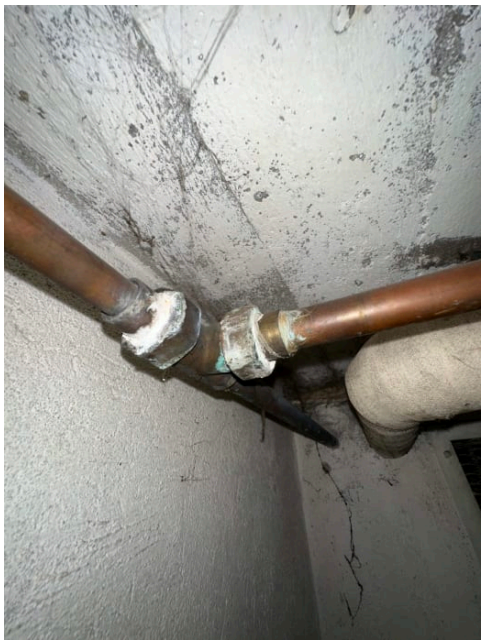
Observerte avvik:
- Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost

Beskrivelse:
Vannrør til utekran bør isoleres/frostsikres, og det bør sikres mulighet for avstenging og tømming av rørstrekket før frostperioder.

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon





Oppsummering **TG-2**

Vannrørene ble skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, men deler av installasjonen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Synlige vannrør til utekran mangler frostsikring, og det bør sikres mulighet for avstenging og tømming av rørstrekket før frostperioder; uten slik sikring er det risiko for frostsprengning og påfølgende vannskade.

Det er også registrert avvik ved fordelerskapet. Fordelerskap mangler drenering til sluk eller avløp.

Det registreres irr på rør og koblinger. Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system.

Samlet vurderes bygningsdelen med tilstandsgrad 2, og forholdene bør utbedres for å redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

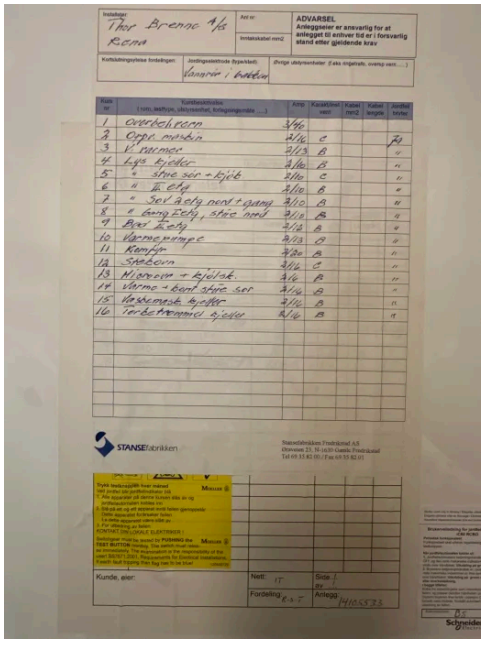
Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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

6.20 Elektrisk





Beskrivelse

Elektrisk inntak via jordkabel. Inntakssikringer er plassert på kaldtloft. Sikringsskap er plassert i trappegang i 2. etasje, med kurser bestående av jordfeilautomater. Anlegget er et 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Måler og kursoversikt er plassert i sikringsskapet. Det er ikke registrert overspenningsvern. Anlegget har åpent spredenett og installasjoner med blandet alder. Enkelte installasjoner i kjeller fremstår fra byggeåret. Det er opplyst/registrert oppgradert anlegg med automatsikringer og flere el-førende installasjoner.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Elektro Inst. AS, datert 31.08.2009. Samsvarserklæringen gjelder tilkoblinger på bad iht. tilbud, montering av ny kurs/kombiautomat og montering av lampe i tak. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har blandet alder, med enkelte installasjoner i kjeller som fremstår fra byggeåret og andre deler som er oppgradert med jordfeilautomater. Anlegget er et 3-fase 230V-anlegg med 40A hovedsikringer, og det er ikke registrert overspenningsvern. Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2009 som kun omfatter deler av anlegget, mens det mangler samsvarserklæring for øvrige installasjoner. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektriker for å avklare tilstand og eventuelt oppgraderingsbehov, særlig for de eldste installasjonene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes.

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.21 Oljetank — TG-3

Er det pålegg om sanering/fjerning av tank?	**Ukjent**

Oppsummering TG-3

Det er registrert oljefyringsanlegg i kjeller. Anlegget er opplyst å ikke være i bruk. Det er også opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen, med utvendig påfyllingsrør på gavlvegg mot nordvest. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tankens tilstand, kontroll, lekkasjesikring, tømming, rensing eller eventuell sanering/fjerning. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt oljetankens tilstand og om den er forskriftsmessig håndtert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente dokumentasjon på oljetanken, herunder plassering, tilstand, kontroll, lekkasjesikring, tømming, rensing og eventuell sanering/fjerning. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, må forholdet avklares nærmere med kommunen og/eller fagkyndig foretak. Eventuelle krav til sanering/fjerning må følges opp.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert spor etter gnagere

Beskrivelse:
Det er registrert tegn til aktivitet fra skadedyr på loft, i form av muselort.

Oppsummering TG-2

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det imidlertid registrert tegn til aktivitet fra skadedyr på loft, i form av muselort. Dette indikerer at mus har hatt eller har tilhold i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre videre aktivitet og risiko for skader på isolasjon og bygningsdeler. Det anbefales å tette eventuelle innslippspunkter og iverksette tiltak for å hindre videre tilhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tette mulige inntrekksveier for mus/gnagere. Åpninger ved rørgjennomføringer, ventiler og overganger bør tettes.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft, krypkjeller og andre utsatte områder. Ved mistanke om aktivitet bør skadedyrfirma kontaktes.

6.23 Varmesentral: Varmepumpe TG-2





Type anlegg	**Varmepumpe**

Luft-luft varmepumpe er montert med innedel i stue og utedel på yttervegg.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført service av varmepumpen siste 5 år.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Varmepumpen har nådd en alder hvor det er usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid.

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

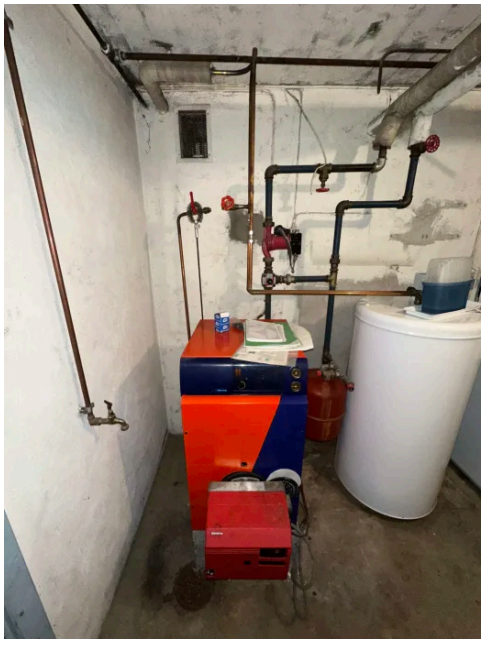
Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe med innedel i stue og utedel montert på yttervegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført service av varmepumpen de siste fem år, og anlegget har nådd en alder hvor det er usikkerhet knyttet til videre funksjon og gjenværende levetid. Manglende service og høy alder gir økt risiko for redusert funksjon eller driftsstans, og det må påregnes at anlegget kan kreve service eller utskifting på sikt. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales service og kontroll av autorisert fagperson for å avdekke anleggets gjenværende funksjon og eventuelle tekniske avvik.

Det bør etableres kontrollert avrenning fra varmepumpe for å sikre at kondensvannet ledes bort effektivt fra varmepumpen/grunnmur.

6.24 Varmesentral TG-2



Type anlegg	**Oljefyr**

Tidligere oljefyringsanlegg fremstår som utkoblet, nedgravd oljetank med utvendig påfyllingsrør på gavlvegg mot nordvest. Radiatorovner med unntak av radiator i kjellerbod er fjernet.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Er det tegn på skade eller rust/korrosjon på komponenter og utstyr?	**Ja**

Observerte avvik:
- Korrosjon på komponenter i oljefyringsanlegget.
- Rust eller overflateforringelse på utstyr

Oppsummering TG-2

Det er registrert oljefyringsanlegg i kjeller. Anlegget er opplyst å ikke være i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service, tilstand, frakobling eller eventuell ombygging for bruk av bio-olje. Bruk av mineralolje/fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger er ikke tillatt etter dagens regelverk. Funksjon og tilstand er ikke vurdert, og anlegget må kontrolleres av fagkyndig dersom det skal tas i bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente dokumentasjon på service, tilstand, frakobling/sanering eller eventuell tilpasning til bio-olje. Dersom anlegget skal benyttes videre, må funksjon, sikkerhet og lovlig bruk avklares av fagkyndig.

6.25 Varmtvannsbereder TG-2



Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2000
Størrelse	198 L
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja

Oppsummering TG-2

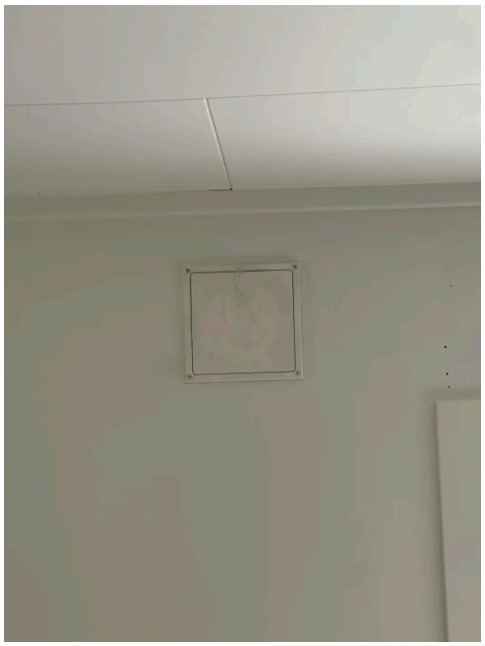
Varmtvannsberederen er fra år 2000, har en størrelse på 198 liter og er plassert på gulv i bod. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder på befaringsdagen. Berederen har imidlertid passert 20 år, noe som gir økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje med berederens alder, og utskifting må derfor påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

6.26 Ventilasjon TG-2



Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer via ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil derfor variere gjennom året, avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Naturlig ventilasjon gir en ustabil luftutskiftning med økt risiko for fukt, kondens og et dårligere inneklima. Manglende luftgjennomstrømning, eksempelvis for liten dørspalte, kan ytterligere redusere ventilasjonseffekten. Dersom forholdene ikke ivaretas, kan det over tid medføre fuktrelaterte skader og et mindre tilfredsstillende inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.27 Våtrom: Bad TG-2



Generell beskrivelse

Våtrommet har flislagte overflater på gulv og vegger. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv. Våtrommet fremstår oppført før TEK97.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderom opplyst fra 2009.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Vegger med flislagte overflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent

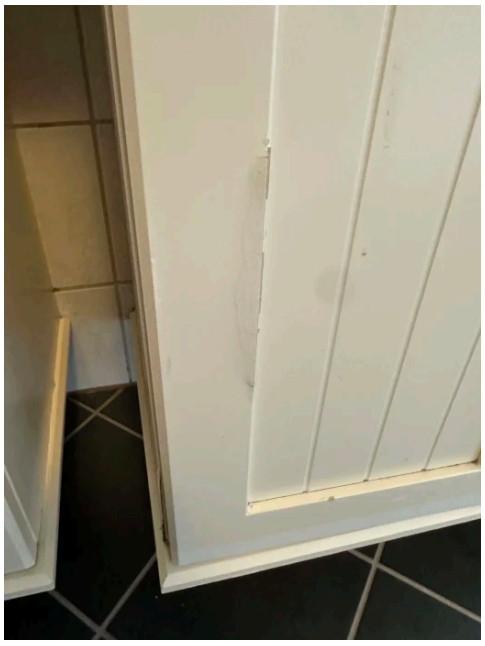
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge







Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Det er registrert riss/sprekker i fuger samt tegn på svertesopp på overflatene i dusjsonen.

Slike avvik innebærer risiko for at fukt kan trenge inn bak flisene og gi videre skadeutvikling i underliggende konstruksjon.

Det er plassert vindu eller dør i våtsonen, hvor materialets egnethet ikke er bekreftet. Nærmere undersøkelser og utbedring av registrerte avvik anbefales for å redusere risikoen for fuktrelaterte følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre flisfuger og elastisk fuge med svertesopp i dusjsonen.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Gulv med fliser og elektriske varmekabler.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer ca. 16 mm).

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Varierende fallforhold utenfor dusjsonen med stedvis flate partier.

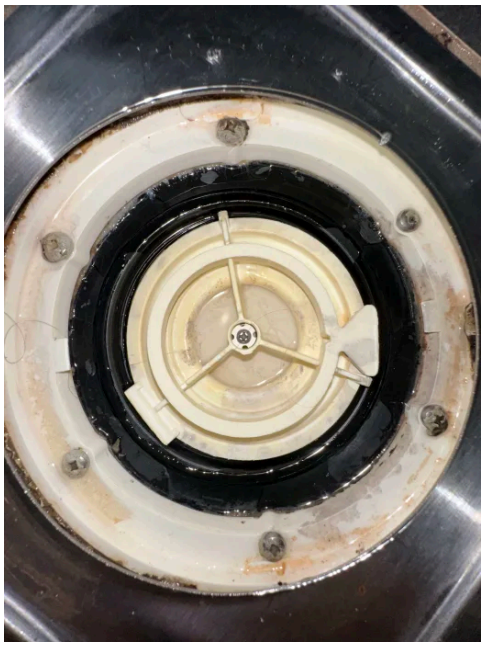
Beskrivelse:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

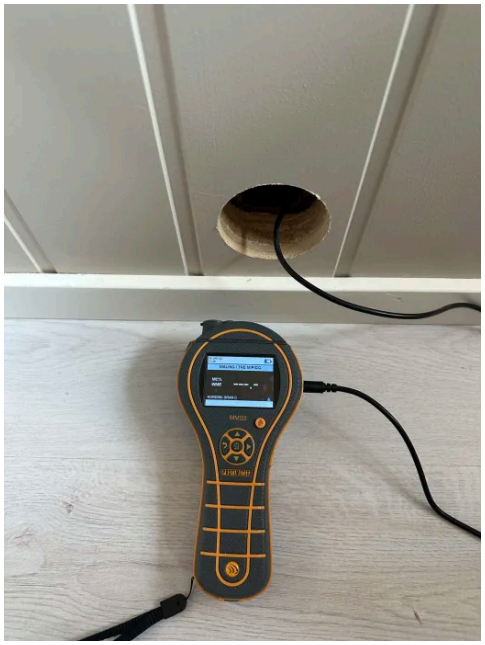
Det ble registrert hullyd under enkelte fliser, men ingen sprekkdannelser eller løse fliser, og dette vurderes ikke som et avvik.

Det er påvist tegn på soppskader i elastisk fuge, samt at fallforholdene mot sluk i dusjsonen ikke synes å tilfredsstille kravet i TEK97 om 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

På grunn av manglende fall er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for at vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen, med økt fare for fuktskader over tid.







Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fallforholdene bør utbedres ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Lokale utbedringer/oppgraderinger av flisefuger og elastiske fuger i dusjsonen må påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Plastsluk i dusjsonen og under badekar.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Høydeforskjell mellom topp sluk under badekar og topp flis ved dør på ca. 10 mm.

Høydeforskjell mellom topp sluk i dusjsonen og topp flis ved dør på ca. 7 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Tettesjiktet vurderes som påstrykningsmembran/smøremembran under flis med ukjent/udokumentert utførelse. Alderskriteriet for TG2/TG3 er 15 år for vegg og gulv. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk plassert i dusjsonen og under badekar, med tettesjikt vurdert som smøremembran under flis med ukjent og udokumentert utførelse. Det er registrert for liten høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dørterskel, henholdsvis ca. 10 mm under badekaret og ca. 7 mm i dusjsonen, mot kravet om minimum 25 mm. Videre er slukmansjetten ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen, og rørgjennomføringene mangler tilfredsstillende tetting/mansjetter. Tettesjiktet har også nådd en alder som gir usikkerhet rundt fremtidig funksjon. Samlet sett gir de registrerte avvikene økt risiko for at vann kan trenge inn i underliggende konstruksjon og forårsake fukt- og følgeskader dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Speil med lys over. Innfellbare dusjvegger i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett med innebygget sisterne. Badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er registrert mindre svelleskader innredning. Videre er det ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det foreligger ikke dokumentasjon på annen godkjent løsning. Manglende drenering innebærer at en lekkasje fra sisternen ikke vil bli oppdaget før det oppstår følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Forholdene bør utbedres, og skadet utstyr og innredning bør vurderes nærmere med tanke på reparasjon eller utskifting. Silikonfuge anbefales etablert i overgang vask/innredning og vegg.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft

Beskrivelse:
Det er registrert manglende tilluftspalte under dør til bad. Forholdet kan redusere luftgjennomstrømning og svekke ventilasjonens funksjon.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Det er registrert manglende tilluftspalte under dør til bad. Forholdet kan redusere luftgjennomstrømning og svekke ventilasjonens funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dør eller annen egnet overstrømningsløsning for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til badet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å bekrefte korrekt utførelse av tettesjikt/membran.

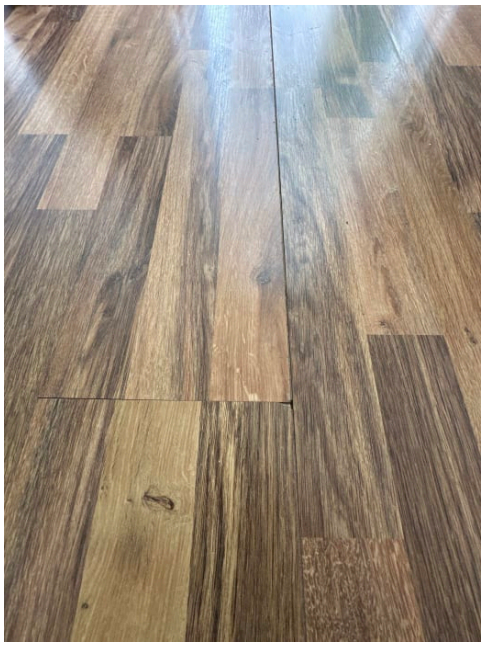
Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er fremlagt garantibevis for våtrommet, men dokumentasjonen beskriver ikke oppbygging eller utførelse av tettesjikt/membran. Dokumentasjonen vurderes derfor ikke som tilstrekkelig til å bekrefte korrekt utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt, sluktilkobling, overganger og gjennomføringer er utført fagmessig og i henhold til krav ved utførelsestidspunktet.

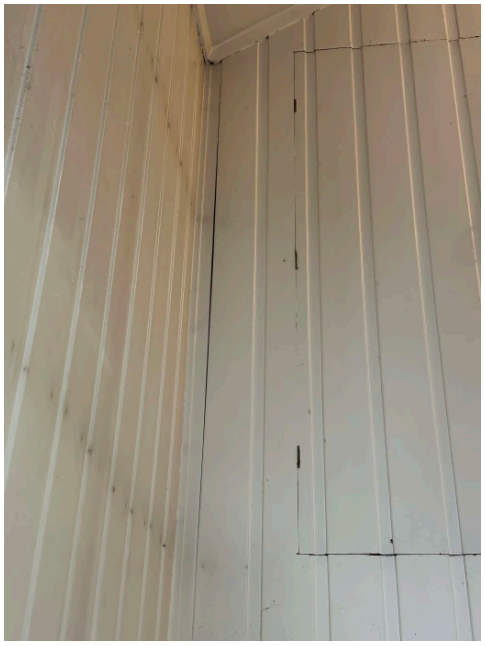
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente eventuell FDV-dokumentasjon, bilder fra utførelse, dokumentasjon fra utførende foretak eller annen dokumentasjon som kan bekrefte oppbygging og utførelse av tettesjikt/våtromsløsning. Ved behov for nærmere verifisering må ytterligere undersøkelser vurderes.

6.28 Innvendige overflater TG-2







Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER
Gulv: Overflater bestående av laminat og parkett.
Vegg: Overflater bestående av malte plater, behandlet panel og malt strie.
Tak: Overflater bestående av himlingsplater og malte plater.

Er det registrert avvik? **Ja**

Det er registrert svelleskader i gulvet.

Det er registrert stedvise sprekker/riss i veggplater.

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.

Det er registrert heksesot på innvendige overflater.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert svelleskader i gulvet, stedvise sprekker/riss i veggplater, samt laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene, noe som avviker fra leggeanvisningen. Videre er det påvist heksesot på innvendige overflater. Boligen ble besiktiget møblert, og ikke alle flater var tilgjengelige. Registrerte avvik innebærer redusert funksjon og estetisk verdi på overflatene, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og eventuelle utbedringsbehov.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Toalettrom
- Vannbåren varme

Egenerklæring

Skogveien 8, 2450 RENA

14 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skogveien 8	Skogveien 8	

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?

19.12.2019

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.

Har bodd i boligen hele tiden, og bor der fortsatt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Norberg, Marianne

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

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

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

Det var beskrevet i takstrapport da jeg kjøpte boligen at det var fukt i kjeller. Jeg har brukt avfukter i to rom, og det har blitt bedre. Jeg har også hatt bedre lufting fra luker og vinduer.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

I takstrapport fra 2019 er det beskrevet at det er tank nedgravd i hagen. Jeg har ikke gjort noe med den.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 observert sprekker i grunnmur.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Det er beskrevet i takstrapport fra 2019 at det var muselort og vepsebol på loftet. Det er det fortsatt.

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

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 53299597

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Marianne Norberg	**2026-07-14**

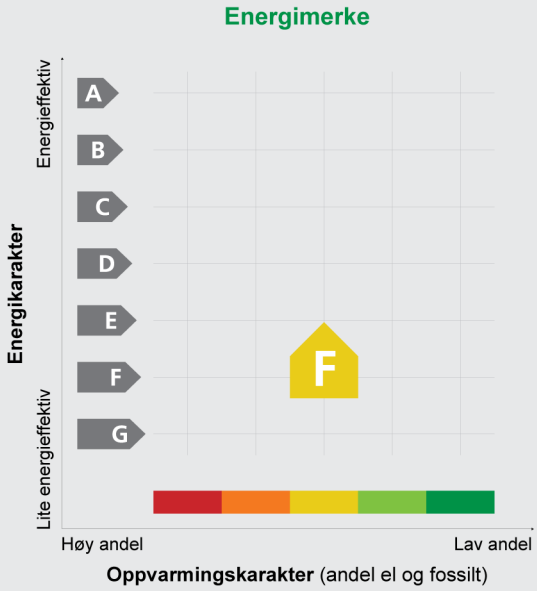
Identification

Marianne Norberg

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skogveien 8
Postnr	2450
Sted	Rena
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	340
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1053976
Dato	20.09.2019



Innmeldt av	Morten Surén

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogveien 8
Postnr/Sted: 2450 Rena
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.09.2019 13:16:34
Energimerkenummer: A2019-1053976
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Morten Surén

Gnr: 8
Bnr: 340
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

ambita

Kommune: 3422 Åmot
Eiendom: 3422/8/340/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

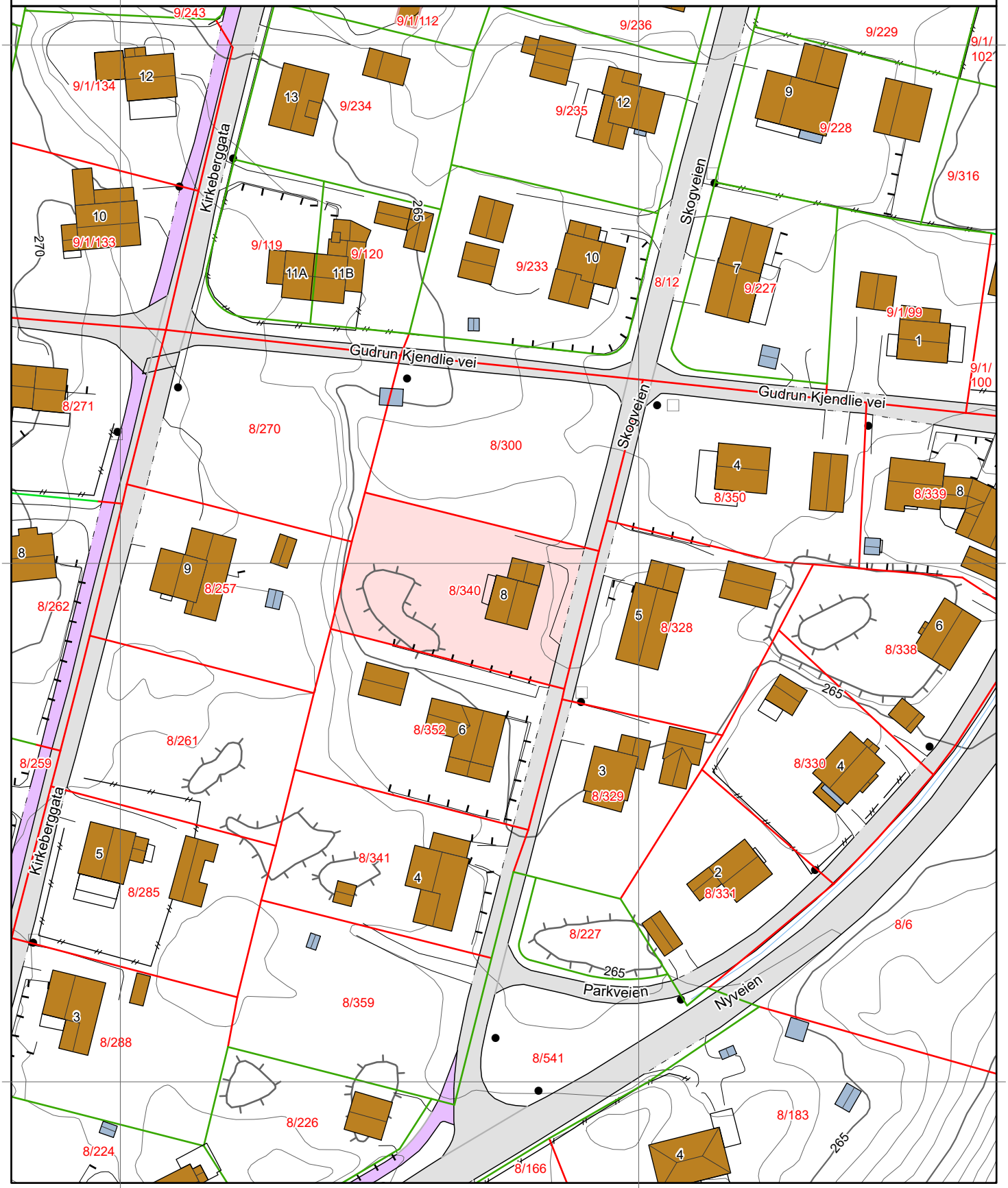
Kommune: 3422 Åmot
Eiendom: 3422/8/340/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2026



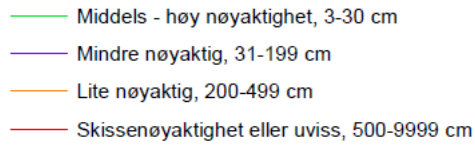
0 25 50 m

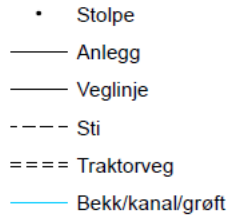
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

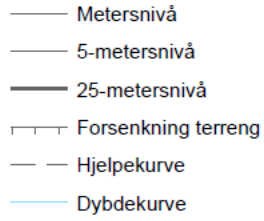


Eiendomsgrenser

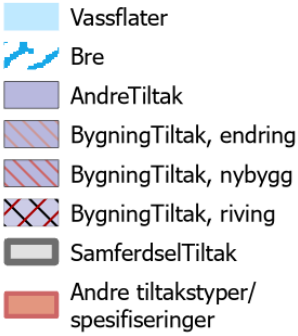




Høydekurver







Skogveien 8

Nabolaget Kirkeberget/Lappland - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

HEAS Åsbygdvegen Linje 802, 803, 850, 851, 853, 854	7 min 0.7 km
Rena stasjon Linje R60	11 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10... 346 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Terningen Arena	29 min
Elverum videregående skole 800 elever	32 min 35.1 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Rena EL	11 min
Kople Kiwi Rena	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

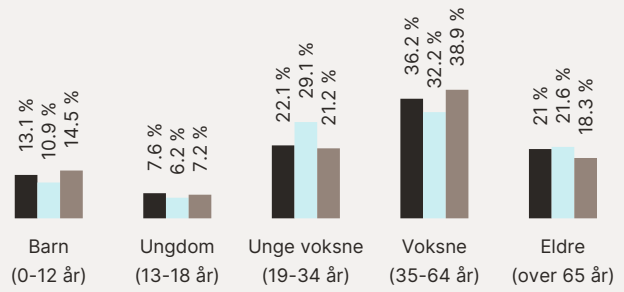
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkeberget/Lappland	905	472
Rena	2 190	2 049
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skyssveien barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	13 min 1.2 km
Klingen naturbarnehage (0-5 år) 24 barn	6 min 4.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Rena	11 min
Spar Rena	12 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

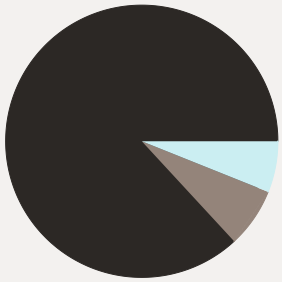
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Åmot ungdomsskole Ballspill, fotball	11 min 1 km
Rena barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, turnhall	12 min 1.1 km
Rena Fysioterapi og Treningssenter	12 min
Rena fysikalske institutt	13 min

Boligmasse

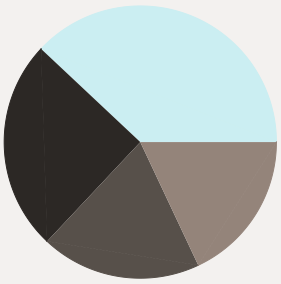


- 86% enebolig
- 6% rekkehus
- 7% annet

Varer/Tjenester

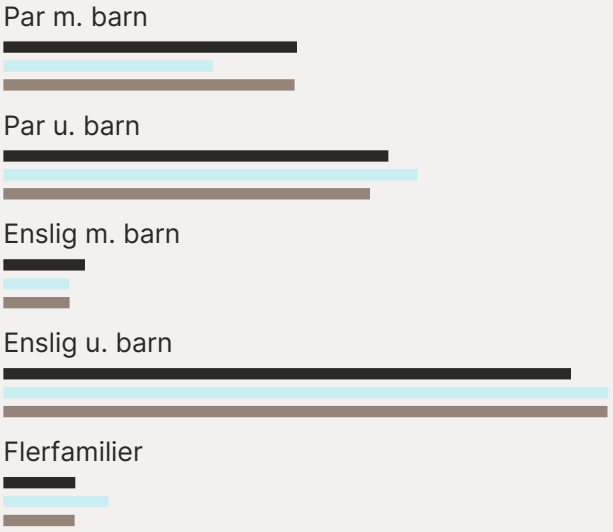
Wahlsenteret	12 min
Boots apotek Rena	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

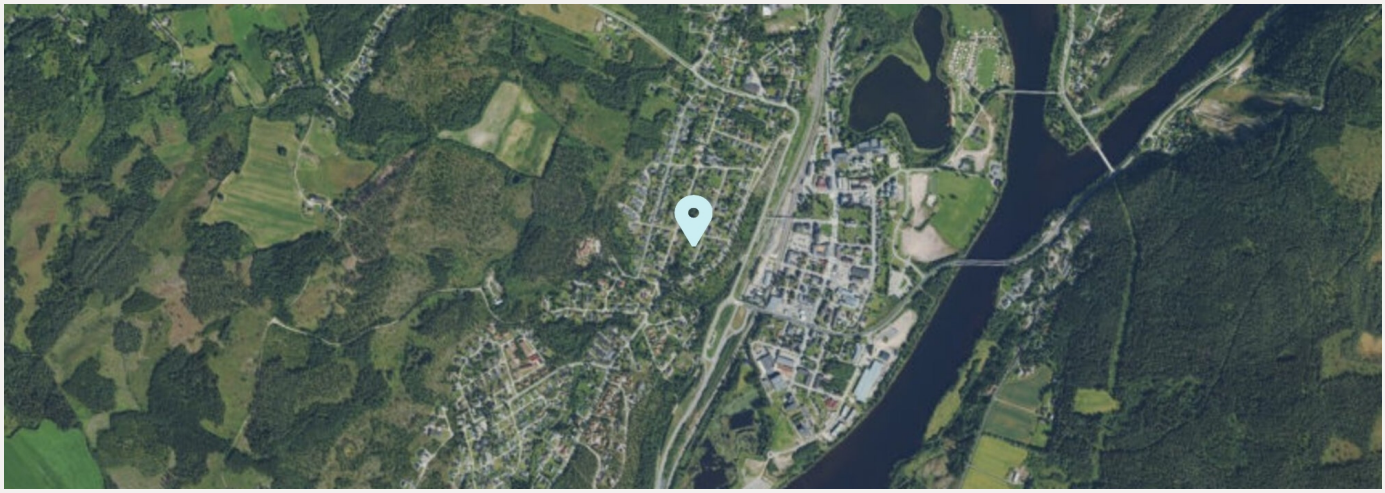
Familiesammensetning

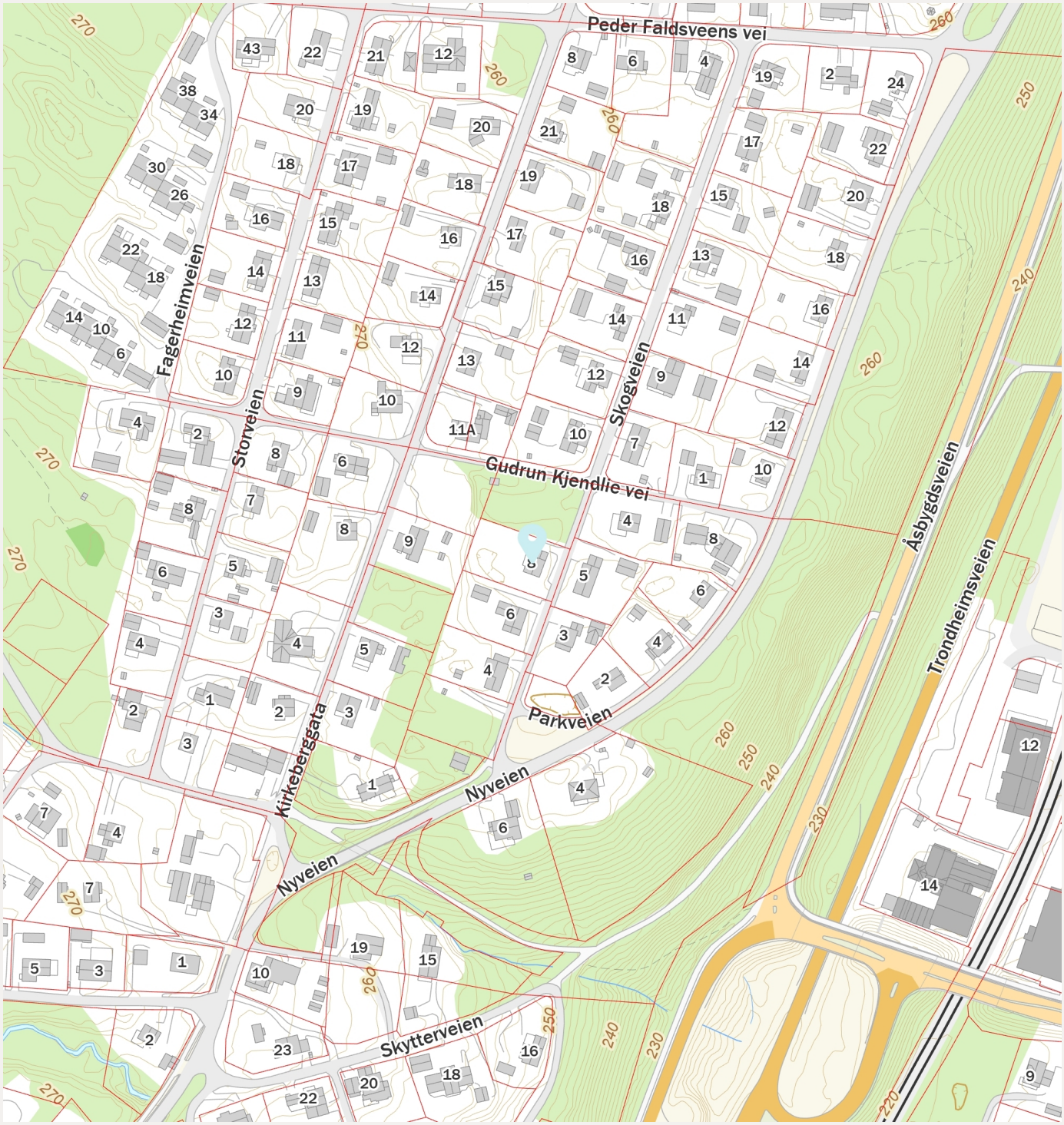


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.