

Solliaveien 32, 2476 ATNA

Solrik eiendom i naturskjønne omgivelser. Stor enebolig med egen sjarm og integrert verksted/garasje. Anneks!



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-

Omkostn.: Kr 23 490,-

Total ink omk.: Kr 913 490,-

Selger: Vetle Unstad

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1954

BRA-i/BRA Total 198/212 kvm

Tomtstr.: 777.4 m²

Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 16

Gnr. 50, bnr. 15

Oppdragsnr.: 1211240437

Ditt nye hjem?

Velkommen til Solliaveien 32!

En solrik og landlig eiendom bebygd med stor enebolig og et eldre rødt annekst på 14m². Boligen har en innholdsrik planløsning over to plan samt kjeller med bla. 2 kjøkken, 3 soverom, 2 badrom, i tillegg til verksted, bod og garasje. Solrik vestvendt terrasse på 23m² ved inngangspartiet. Boligen har sin egen sjarm og gode atmosfære, men har likevel behov for oppussing og modernisering.

Atna er et eldorado for deg som liker deg ute i naturen sommer som vinter og byr på flotte jakt-, fiske- og turmuligheter i alle kanter. Nærmest er Finnsjøfjellet med oppkjørte løyper om vinteren og fine turmuligheter på barmark. Det er også fine turmuligheter på sommerstid med gode muligheter for bærsanking. Eller hva med en padletur langs Atnaelva? Her er mulighetene mange!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæringsskjema	69
Nabolagsprofil	74
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 198 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 212 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 13 m²

Beskrivelse: Kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 122 m²

Beskrivelse: Trapperom, stue/kjøkken, soverom, badrom, 2 lagerrom og garasje.

TBA: 23 m²

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 63 m²

Beskrivelse: Gang, badrom, kjøkken og 2 soverom.

Anneks

1. etasje

BRA-e: 14 m²

Beskrivelse: 2 lagerrom.

Ikke målbare arealer

Større deler uten målverdig areal i kjeller. Takhøyde: Ca. 1,83 meter.

Kjeller:

BRA (måleverdig areal): 13 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 27 m².

GUA (gulvareal): 40 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Aralet er beregnet ut ifra oppmåt bruksareal.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Areal av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 777,4m². Ganske flat tomt opparbeidet med plen og variert beplantning. Kjøkkenhage med bra matjord, rabarbra, potet, løk og salat. Eiendommen er delvis innhegnet med gjerde. Stiparti belagt med steinheller.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område med spredt boligbebyggelse, i naturskjønne omgivelser. Nabo med Mørenda samfunnshus.

Atna er et eldorado for deg som liker deg ute i naturen sommer som vinter. Flotte jakt, fiske og turmuligheter i alle kanter. Nærmest er Finnsjøfjellet med oppkjørte løyper om vinteren og fine turmuligheter på barmark. Venabygdsfjellet ligger ca. 31 km unna. Her er det et omfattende løyrenett hvor en kan gå korte og lange turer i flott fjellandskap. Det er også fine turmuligheter på sommerstid med gode muligheter for børsanking. Eller hva med en padletur langs Atnaelva? Her er mulighetene mange!

Nærmeste dagligvareforretning er Matkroken Atna med PostNord som ligger ca. 21 km fra eiendommen. Til Ringebu er det ca. 54 km og til Koppang som er kommunesenteret er der ca. 48 km. Ringebu har mange gode forretninger og noen få spisesteder. Annies Pølsemakeri er verdt å merke seg, her finnes det også eget bakeri. Solliaysteriet med produksjon av lokal geitost ligger i nabolaget til eiendommen. Atnasjø kafé, med utsikt mot Rondane, serverer lokale matretter.

I nærområdet til eiendommen omkranses du av et flott fjellandskap, nydelig utsikt og ikke minst gode solforhold. Like ved eiendommen er det fri natur og kort avstand til skiløyper om vinteren og tur- og sykkelstier på sommerstid. For jakt- og fiskeinteresserte er du nå i et eldorado. Atna Fiskeforening tilbyr felles fiskekort for omkring 50 vatn og tjern og ca. 150 km elv og bekker med ørret, røye og harr.

Sollia Fjellstyre administrerer jakt på statsallmenningen. Jaktkort kan også kjøpes på INATUR.no. Det er også muligheter for jakt i andre områder i nærheten.

Bygningssakkyndig
Sørle Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1954.

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Del med kjeller. Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Del med blindkjeller. Byggegrupp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Takvann ført til terreng. Del med kjeller. Støpt gulv. Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong. Del med blindkjeller. Grunnmur av naturstein. Del med soverom: Støpt grunnmur.

Takflatene er dekket med bølgeblikkplater. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Malte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Forkantbeslag. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis. Yttervegg kledd med liggende panel. Demontert flere delevegger i 2. etasje. Utført i 2022/2023. Saltakkonstruksjon. Tretakkonstruksjoner. Himling isolert med flis. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Sperretakkonstruksjon. Understøttet med trestolper. Takflatene er dekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Tilbygget del. Pulltakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1981 og 1982. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage

på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Ytterdør med glassfelt. Delvis overbygget veranda ved inngang. Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset malt rekkverk. Areal på ca. 23 m². Strekkmetalltrapp med adkomst til delvis overbygget veranda.

Inntilbygget lagerrom/garasjerom:

Gulvflater med tregulv. Del med gruset gulv. Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Vindu med ettlags glass. Montert vippeport.

Plassbygget ytterdører. Lys og strøm.

Anneks - Byggeår: ca. 1950 (eiers opplysning).

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Trebjelkelag, antatt isolert med fis. Overflater med malt panel. Oppført i bindingsverk,

antatt isolert med fis. Sperretakkonstruksjon. Himling isolert med mineralull. Loft/

takkonstruksjon er besiktiget ifra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Malt ytterdør med glassfelt. Vindu med ettlags glass. Ventilasjon igjennom

veggventiler. Panelt ytterdør. Strøm.

Utvendig: Støpt ringmur. Ventiler i grunnmur. Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler. Veranda ved inngang. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Fundamentert på støpte fundamenter. Metalltakrenner og nedløp. Støpt trapp belagt med steinfliser.

Avik: Ikke etablert undertak. Utvendig panel er slitt, behov for vedlikehold.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Sørlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler/komponenter:

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Ikke etablert undertak. Det er påvist fuktmerker/fuktskjolder i trekonstruksjoner ved pipe. Skjevheter i takkonstruksjonen. Hull i gesims etter hakkespett.

* Utvendig > Utvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Skjevheter i trapp.

* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: 2.etasje: Knirk i gulv i gang. Knirk i gulv på soverom i 2.etasje. Enkelte glipper i gulv.

* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Rust på sotluke i kjeller.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

* Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler/komponenter:

* Utvendig > Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Malingsavflassing og rust på takplatene.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik: Solslitt panel. Behov for vedlikehold. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring. Noe ufaagmessig montert panel. Panel ligger stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk. Må påregne råteskade i kledningen.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist andre avvik: Enkelte punkterte isolerglass.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 80 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Skjevheter i gulv, trekonstruksjoner og fundamenter. Slitte terrassebord.

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Små hull i takplatene. Ikke etablert undertak. Skjevheter i yttervegg og panel. Panel ligger stedvis for nærme terreng. Påvist råteskader i panel.

* Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Behov for stramming av skapdører. Det er påvist sprekker i koketopp. Fuktskjolder i bunnpate.

* Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Kondens på vannrør i kjeller.
Rust på stoppekran i kjeller.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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

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

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Avskaling i murpuss. Synlig armering i porebetong.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er påvist andre avvik: Avskaling i murpuss til grunnmur. Symptomer på bevegelse i grunnen.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik: Mangler del med takrenner og nedløp. Eier opplyser: Lekkasjer i takrenner. Skader i takrenner.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue i 1. etasje. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på soverom/kontor i 2. etasje. Målt høydeforskjell på ca. 30 mm på kjøkken i 2. etasje. Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse.

Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller. Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist andre avvik: Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Avskaling i gulv. Noe mugsopp i himling over kjellerrom.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal

bruk etter dagens krav. Bad/vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad/vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Knirk i gulv. Fuktsvelling i baderomsinnredning. Montasjemerker i våtromsplater. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

* Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut. Vindu i våtsonen. Rust i støpejernsluk. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Fuktsvelling i sideplate til underskap. Behov for justering av innerdør til bad. Ikke påvist membran i sluk.

* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Varmepumpe luft til luft er defekt/ fungerer ikke.

* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammenheng selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekker under dusjkabinett på bad i 1. etg.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Opplyst om at forrige eier monterte dusjkabinett i begge bad i 2019.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Forrige eier har opplyst om at avløp frøs og vann fra vask/dusj kom opp på gulv.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Opplyst om lekkasje på rør ved bereder som ble reparert av forrige eier.

5. Kjenner du til det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjeller bærer preg av fukt.

7. Kjenner du til det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste om at pipa slipper gjennom sot ved hard fyring. Ikke hatt dette problemet i mitt eie.

8. Kjenner du til det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjeve gulv.

9. Kjenner du til det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har hatt mus i boligen. Det er ved noen få anledninger observert enkeltstående skogsmaur i 1. etasje på sommeren. Veps med sannsynlig tilhold på loft. Fuktig kjeller.

11. Kjenner du til det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet til automatsikringer i ene sikringskap. La opp ny kurs til komfyr i 2. etg. samt komfyrvakt. Opplegg i soverom og montering av lamper i 2 etg.
Arbeid utført av: BERG OG SANDBOE AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

12. Kjenner du til det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elektrikker byttet sikringer i sikringskap som beskrevet over.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rørarbeid til kjøkkenet er utført av snekker uten formell rørleggerkompetanse.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Pusset av gammel maling på litt av fasaden til sommerstua.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kommunen har sendt et pålegg om dokumentasjon på avløpsanlegget på eiendommen, med frist til 01.07.2025 for å dokumentere at anlegget oppfyller dagens krav.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mangler begge deler.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsvurdering utført i forbindelse med salget.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Iflg kommunekartet ligger deler av bygget utenfor eiendommen.

Eiendommen har felles vannpumpe med de andre husene i grenda. Vannpumpe befinner seg i Mogrenda samfunnshus.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré/trapperom, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom, verksted, bod og garasje.

2. etasje: Gang/trapperom, kjøkken, stue, soverom og baderom,

Kjeller: Kjellerrom.

Eiendommen er også bebygd med et anneks på 14m² som består av to lagerrom.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1954.

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Tilbygget med overbygget takkonstruksjon over inngang i ca. 1990.

Tilbygget med soverom mot sør, ukjent byggeår.

Anneks - Byggeår: ca. 1950 (eiers opplysning).

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevare(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

5G.

Holder på å legge fibernett, usikkert når dette vil bli utført, men innen høsten 2025. Kr. 10 000,- for tilkobling må betales av kjøper med 1 års binding på kr. 799,- per mnd.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1991, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år og kontroll kunne ha vært forventet i 2011.

Feiing ble utført siste gang den 26.06.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 26.06.2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er i dag avtale med Awaze om utleie til turister/feriebolig. Ved salg kan denne sies

opp, men bestillinger innen de fire første månedene etter salget må innfris av dagens eier. Avtaler etter disse fire månedene kan flyttes uten ekstra kostnad for selger/kjøper.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stue/kjøkken og peisovn på det ene soverommet i 2. etasje montert i 2023. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom i 1. etasje. Defekt luft-til-luft varmepumpe plassert i stue i 1. etasje.

Energiarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energijattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energijattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energijattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 890 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 9 501,16,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Slamtømming 0-4 m³: Kr. 1 887,50,-

* Tilsynsgebyr private anlegg: Kr. 575,-

* Renovasjon: Kr. 5 021,66,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-

* Eiendomsskatt: Kr. 1 481,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 132 251,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 502 555,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 16 i Stor-Elvdal kommune.

Gårdsnummer 50, bruksnummer 15 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 19.12.1953, dagboknummer 3094. Bestemmelse om felles vannverk/ledning.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 13.12.1978, dagboknummer 7037. Vegvesenets betingelser vedtatt.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Boligen ble opprinnelig bygd med butikk i 1. etasje og bolig i 2. etasje. Etter at butikken ble nedlagt ble boligen bygget om og er nå registrert som en enebolig.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt for 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Privat vann fra felles borehull og vannpumpe. Vannpumpa befinner seg i Mogrenda samfunnshus og er felles med de andre husene i grenda. Det er tinglyst avtale om rett til vann hvor denne eiendommen plikter til 2/6-deler av vedlikehold. Det er nyere vannpumpe. Det betales pt. kr. 250,- per år for strøm og driftskostnader inkl. buffer.

Privat avløp føres ut i en kum med infiltrasjonsgrøft. Eier har blitt kontaktet av kommunen og må gi tilbakemelding innen juli 2025 på om anlegget fungerer som det skal. Kjøper overtar ansvar for et eventuelt pålegg som kommer.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stor-Elvdal kommune 2003-2015, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at eneboligen ligger noe utenfor tomtegrensen iht. kommunekartet.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsopp-gave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

240 (Pantestatt kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

23 490 (Omkostninger totalt)
38 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
41 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

913 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
928 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
931 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.



Velkommen til Solliaveien 32!



En solrik og landlig eiendom bebygd med stor enebolig og et eldre rødt anneks på 14m². Boligen har integrert garasje, bod og verksted.



Ganske flat tomt opparbeidet med plen og variert beplantning. Kjøkkenhage med bra matjord, rabarbra, potet, løk og salat.



Eiendommen er delvis innhegnet med gjerde. Stiparti belagt med steinheller.



Ved inngangspartiet er det en solrik vestvendt terrasse på 23m². Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld og det er hyggelig og naturskjønt utsyn.



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



Når du entrer boligen kommer du inn i en sjarmerende gang med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Videre kommer du inn til kjøkkenet som ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



Velholdt kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Ved vindusflaten er det plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



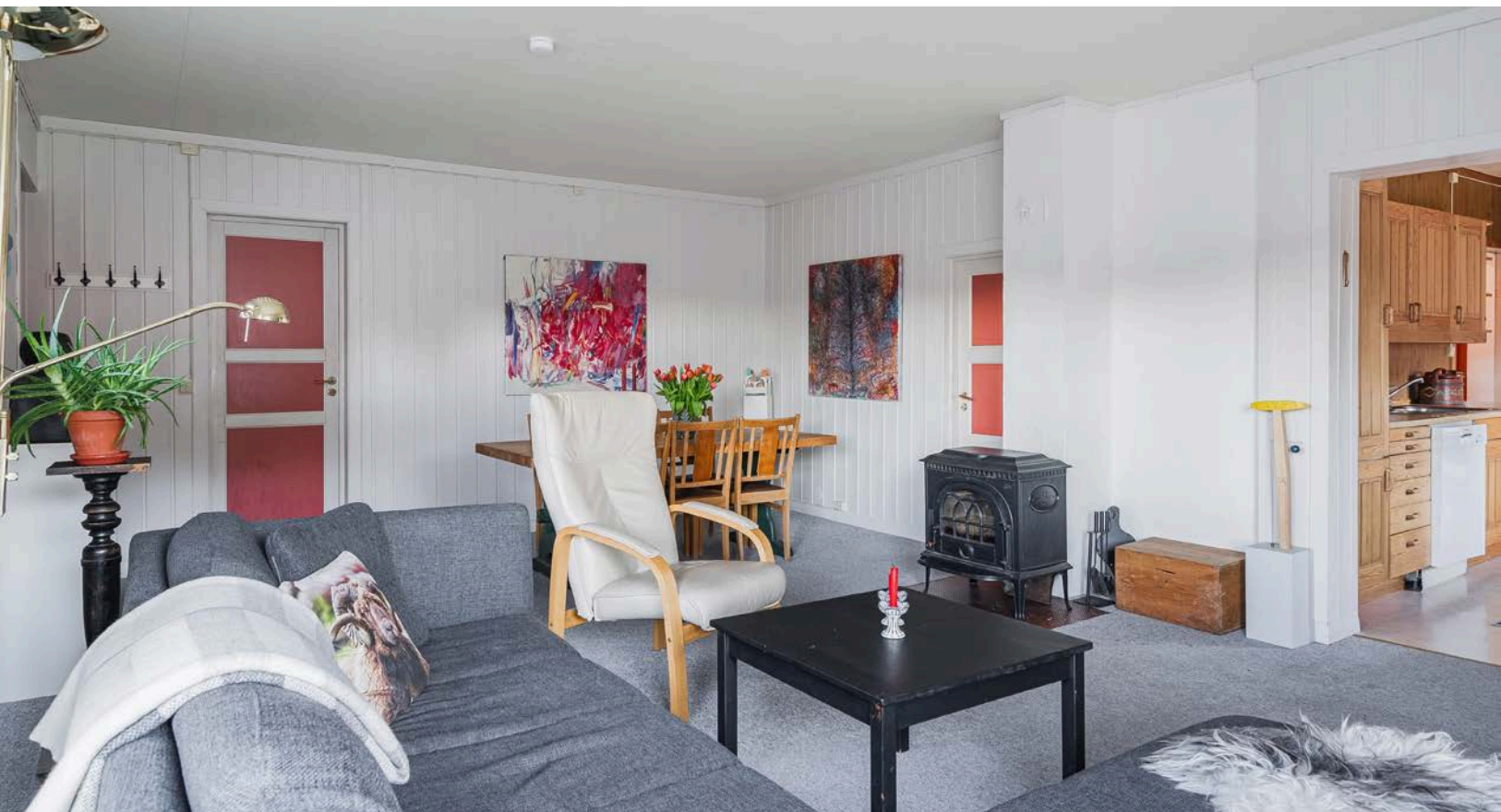
Boligen har sin egen sjarm og gode atmosfære, men har likevel behov for oppussing og modernisering for å tilfredsstillere dagens krav til standard.



Lys og romslig stue med teppe på gulv og lysmalt panel på veggene.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig peisovn som både varmer og bidrar til ekstra hygge.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord og et stort spisebord.



Soverom 1 er et lyst rom med adkomst fra stuen i 1. etasje. Soverommet har vinyl på gulv, lysmalte overflater og god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Baderom 1 har adkomst fra både stuen og gang/trapperom. Baderommet har våtromsbelegg på gulv med gulvvarme og våtromsplater på veggene. Det er opplegg for vaskemaskin.



Montert dusjkabinett i 2019 som hindrer direkte vannsprut på overflatene, men baderommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



I boligens 2. etasje inneholder et sjarmerende kjøkken med spise plass, stue, soverom og badrom.



Kjøkkenet har lyse originale tregulv (pusset og behandlet i 2022/23) og panel på veggene malt i en fin lys blåfarge.



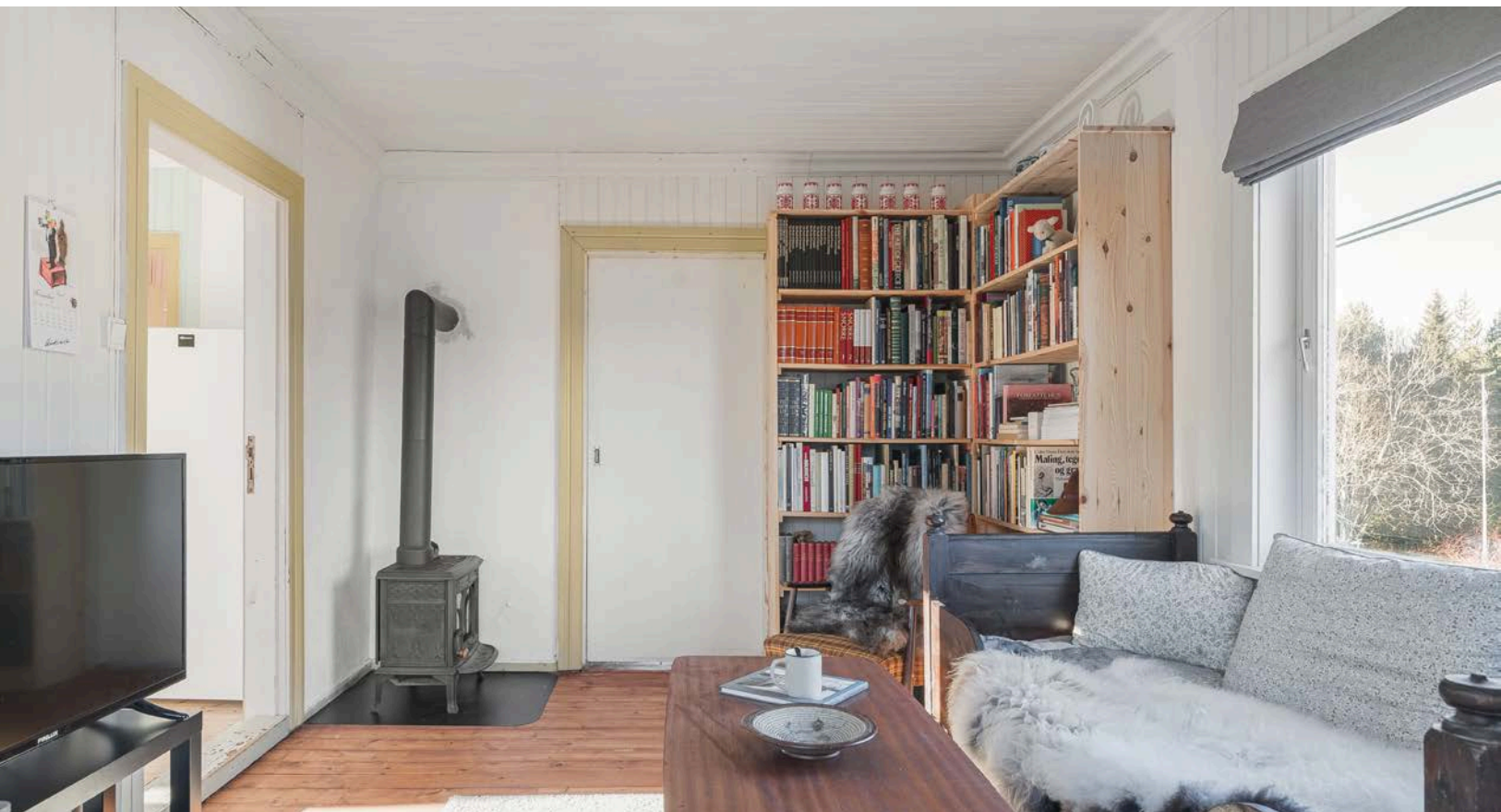
Nyere kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Fra kjøkkenet er det videre adkomst til stue.



Lys og hyggelig stue i 2. etasje. Rommet har sjarmende tregulv, lysmalte overflater og store vinduer mot to ulike himmelretninger som sørger for et fint lysinnslipp.



I hjørnet av rommet er det en koselig vedovn som ble montert i 2023.



Soverom 2 er også av god størrelse. Soverommet har lune tregulv, blåmalte overflater og store vindusflater.



På soverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult og kommoder.



Eldre baderom i 2. etasje med fliser på gulv og overflater med malt panel. Montert dusjkabinett i 2019 som hindrer direkte vannsprut på overflatene, men baderommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Inntilbygget garasje, bod og verksted som har videre adkomst til stuen i 1. etasje.



Eiendommen er også bebygd med et annek på 14m² som består av to lagerrom.



Atna er et eldorado for deg som liker deg ute i naturen sommer som vinter og byr på flotte jakt-, fiske- og turmuligheter i alle kanter.



Nærmest er Finnsjøfjellet med oppkjørte løyper om vinteren og fine turmuligheter på barmark. Det er også fine turmuligheter på sommerstid med gode muligheter for bærsanking. Eller hva med en padletur langs Atnaelva? Her er mulighetene mange!

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

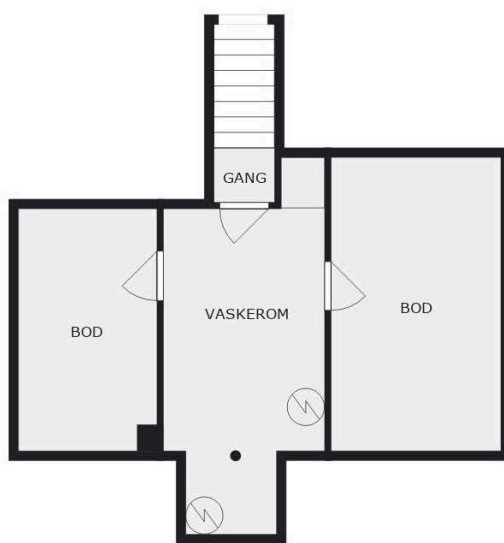
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Solliaveien 32, 2476 ATNA
 STOR-ELVDAL kommune
 # gnr. 50, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1734

Referansenummer: ME1621

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med bølgeblikkplater. Ukjent alder.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.
Malte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Forkantbeslag.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Demontert flere delevegger i 2.etasje. Utført i 2022/2023.

Saltakkonstruksjon.
Tretakkonstruksjoner.
Himling isolert med flis.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Sperretakkonstruksjon.
Understøttet med trestolper.
Takflatene er tekket med profilerte metallplater.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Tilbygget del:
Pultakkonstruksjon.
Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1981 og 1982.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Ytterdør med glassfelt.

Delvis overbygget veranda ved inngang.
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 23 m²

Strekkmalltrapp med adkomst til delvis overbygget veranda.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, teppe, tregulv, vinylfliser og laminatgulv.
Pusset og overflatebehandlet deler av gulv i 2.etasje. Utført i 2022/2023 av egeninnsats.
Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.
Overflater med malt panel, malte plater og fabrikkerte tynnplater.
Malt div. overflater. Utført i 2022/2023.
Himlinger med malt panel og folierte takessplater.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Gråsteinspipe. Sotluke på bad og kjeller.
Peisovn i stue/kjøkken.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Peisovn på soverom/kontor i 2.etasje. Montert i 2023.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong.
Pålagt plater av porebetong.
Himling med panel og murpuss.
Delvis blindkjeller under boligen.
Blindkjeller med ringmur av naturstein, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.
Blindkjeller under soverom:
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjeller via støpt trapp.
Tretapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.

Malte heltre innerdør.
Innerdør til bad er ikke i bruk.

Inntilbygget lagerrom/garasjerom:
Gulvflater med tregulv. Del med gruset gulv.
Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Vindu med ettlags glass.
Montert vippeport.
Plassbygget ytterdører.
Lys og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom antatt ifra tidlig 1990 tallet.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med våtromsplater.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med folierte takessplater.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, sluk, baderomsinnredning, ettgreps blandebatteri, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Ettermontert dusjkabinett i 2019.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad i 2.etasje.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Bad med dusjkabinett, støpejernsluk, håndvask, ettgreps blandebatteri, servant, underskap og toalett.
Ettermontert dusjkabinett i 2019.
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

Innredning i 1.etasje antatt ifra 1990 tallet.
Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert koketopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator.

Innredning i 2.etasje ifra 2022. Utført av: faglært.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, laminert benkeplate, rustfri kum, glatte fronter og ettgreps blandebatteri.
Naturlig avtrekk fra kjøkken. Vindusventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert i kjeller.
Vannledninger av kobber.
To kraner i kjeller.
Avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.
Defekt luft-luft varmepumpe.

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom, 200 liter. Ukjent alder.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer) og ettermontert automatsikring. Skapet er montert på vegg i 2.etasje.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat fra 2009.
Montert røykvarsler.
Eier opplyser: Blir kjøpt nytt brannslukningsapparat før salg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.
Del med kjeller:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Del med blindkjeller:
Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

Del med kjeller:
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong.
Pålagt plater av porebetong.

Del med blindkjeller:
Grunnmur av naturstein.
Del med soverom:
Støpt grunnmur.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

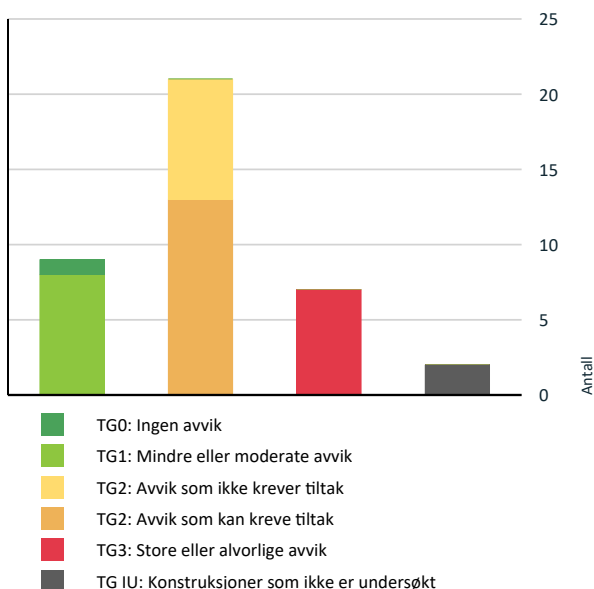
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

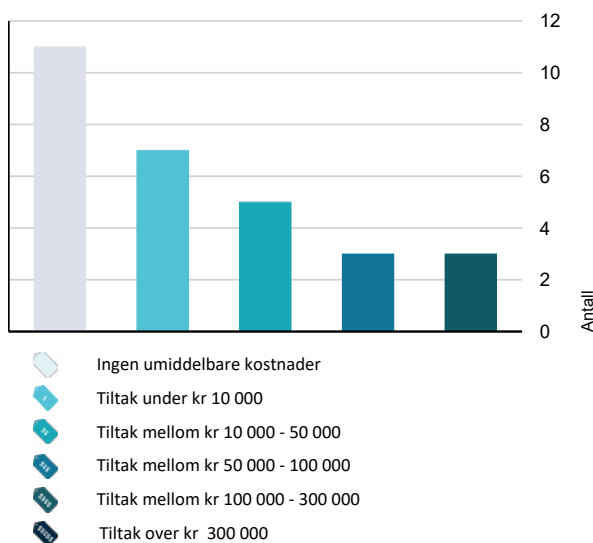
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Anneks er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering - 2** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1954

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
1990	Tilbygg	Med overbygget takkonstruksjon over inngang. Ca.byggeår. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Med soverom mot sør. Ukjent byggeår.



TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Malte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Forkantbeslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med takrenner og nedløp.
Eier opplyser: Lekkasje i takrenner.
Skader i takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nye takrenner og beslag må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med bølgeblekkplater. Ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Malingsavflassing og rust på takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må påregne ny taktekkning med undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Demontert flere delevegger i 2.etasje. Utført i 2022/2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Solslitt panel. Behov for vedlikehold.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Noe ufagmessig montert panel.

Panel ligger stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk. Må påregne råteskade i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner.

Himling isolert med flis.

Kledde gesimser uten luftespalter.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Sperretakkonstruksjon.

Understøttet med trestolper.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Tilbygget del:

Pulttakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert undertak.

Det er påvist fuktmerker/fuktskjolder i trekonstruksjoner ved pipe.

Skjevheter i takkonstruksjonen.

Hull i gesims etter hakkespett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat er satt under takteking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1981 og 1982.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda ved inngang.
Fundamentert på lettklinkerblokker og naturstein direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 23 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 80 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Skjevheter i gulv, trekonstruksjoner og fundamenter.
Slitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp med adkomst til delvis overbygget veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, teppe, tregulv, vinylfliser og laminatgulv.
Pusset og overflatebehandlet deler av gulv i 2.etasje. Utført i 2022/2023 av egeninnsats.

Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

2.etasje: Knirk i gulv i gang.

Knirk i gulv på soverom i 2.etasje.

Enkelte glipper i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malte plater og fabrikkerte tynnplater.
Malt div.overflater. Utført i 2022/2023.

Himlinger med malt panel og folierte takessplater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på soverom/kontor i 2.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 30 mm på kjøkken i 2.etasje.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller. Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Gråsteinpipe. Sotluke på bad og kjeller.
Peisovn i stue/kjøkken.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Peisovn på soverom/kontor i 2. etasje. Montert i 2023.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong.
Himling med panel og murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystallisert saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Avskalinger i gulv.

Noe muggsopp i himling over kjellerrum.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat er satt under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG IU Kryp Kjeller

Delvis blindkjeller under boligen.

Blindkjeller med ringmur av naturstein, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Blindkjeller under soverom:

Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via støpt trapp.

Tretrapp til 2. etasje. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Malte heltre innerdør.

Innerdør til bad er ikke i bruk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Inntilbygget lagerrom/garasjerom:
Gulvflater med tregulv. Del med gruset gulv.
Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Vindu med ettlags glass.
Montert vippeport.
Plassbygget ytterdører.
Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Små hull i takplatene.
Ikke etablert undertak.
Skjevheter i yttervegg og panel.
Panel ligger stedvis for nærme terreng. Påvist råteskader i panel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/vaskerom antatt ifra tidlig 1990 tallet.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med våtromsplater.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med folierte takessplater.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, sluk, baderomsinnredning, ettgreps blandebatteri, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Ettermontert dusjkabinett i 2019.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad/vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad/vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Knirk i gulv.
Fuktsvelling i baderomsinnredning.
Montasjemerker i våtromsplater.
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

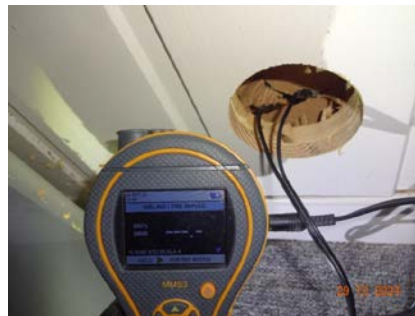
Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Bad med dusjkabinett, støpejernsluk, håndvask, ettgreps blandebatteri, servant, underskap og toalett.
Ettermontert dusjkabinett i 2019.
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.
Vindu i våtsonen.
Rust i støpejernsluk.
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.
Fuktsvelling i sideplate til underskap.
Behov for justering av innerdør til bad.
Ikke påvist membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

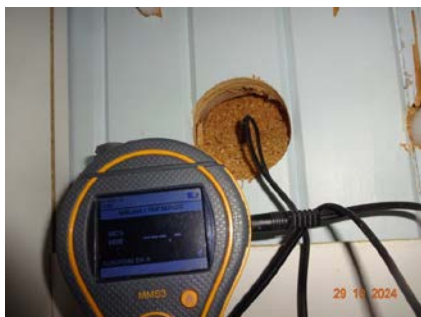
Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning antatt ifra 1990 tallet. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for stramming av skapdører.
Det er påvist sprekker i koketopp.
Fuktskjolder i bunnsplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning ifra 2022. Utført av: faglært.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, laminert benkeplate, rustfrie kummer, glatte fronter og ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken. Vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert i kjeller.
Vannledninger av kobber.
To kraner i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

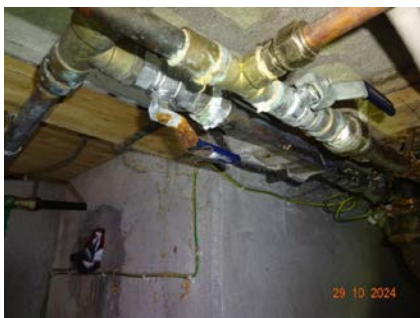
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Kondens på vannrør i kjeller.
Rust på stoppekran i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

1 TG 3 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.
Defekt luft-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom, 200 liter. Ukjent alder.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med skrusikringer (porselensikringer) og ettermontert automatsikring. Skapet er montert på vegg i 2.etasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Montert strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Variierende alder på det elektriske anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg soverom 2 etg, pluss lamper og komfyrkurs.
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2023.
Ikke fremlagt samsvarserklæring på andre arbeider utført etter 1.1.1999.**
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Mangler glass i enkelte skrusikringer.
Eier opplyser: Defekt stikkontakt over vaskemaskin på bad i 1.etasje.
Dårlig festet lampe ved inngang.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



🔧 TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2009.

Montert røykvarsler.

Eier opplyser: Bli kjøpt nytt brannslukningsapparat før salg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med kjeller:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU Drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med blindkjeller:

Byggegropp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Takvann ført til terreng.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Del med kjeller:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i murpuss. Synlig armering i porebetong.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med blindkjeller:

Grunnmur av naturstein.

Del med soverom:

Støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

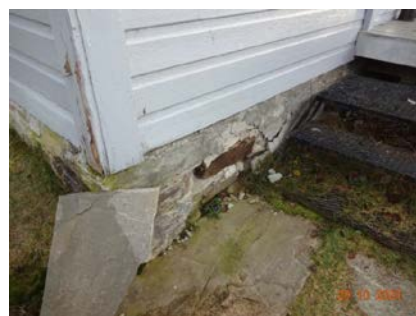
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i murpuss til grunnmur. Symptomer på bevegelse i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Ingen spesielle anmerkninger.

TG 2 Septiktank

Privat. Føres ut i en kum med infiltrasjonsrøft. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Brukes til lagring.

Byggeår

1950

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse**Innvendig:**

Gulvflater med tregulv.

Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Trebjelkelag, antatt isolert med flis.

Overflater med malt panel.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med flis.

Sperretakkonstruksjon. Himling isolert med mineralull.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Malt ytterdør med glassfelt.

Vindu med ettlags glass.

Ventilasjon igjennom veggventiler.

Panelt ytterdør.

Strøm.

Utvendig:

Støpt ringmur. Ventiler i grunnmur.

Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Veranda ved inngang. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Fundamentert på støpte fundamenter.

Metalltakrenner og nedløp.

Støpt trapp belagt med steinfliser.

Avvik:

Ikke etablert undertak.

Utvendig panel er slitt, behov for vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

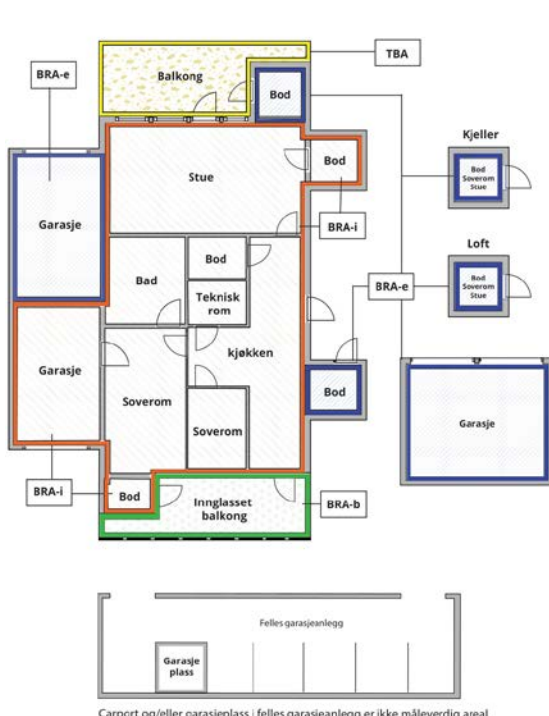
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	13			13		27	40
1.etasje	122			122	23		122
2.etasje	63			63			63
SUM	198				23	27	225
SUM BRA	198						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
1.etasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Lagerrom , Lagerrom 2, Garasje		
2.etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Soverom/kontor, Soverom 2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Større deler uten målverdig areal i kjeller. Takhøyde: Ca.1,83 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	57
Anneks	0	14

Kommentar

Enebolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Større deler uten målverdig areal i kjeller. Takhøyde: Ca.1,83 meter.

Anneks

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Erik Sørli Vetle Unstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	50	16		0	777.4 m ²	Arealet er hentet fra kommune kart.com	Eiet

Adresse

Solliaveien 32

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Vetle Unstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Atna i Stor-Elvdal kommune.

Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.

Landlig beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot vest.

Ca. 48 km til Koppang.

Ca. 54 km til Ringebu.

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eier opplyser: Privat. Vann ifra borehull. Deles med naboer. Ukjent alder.

Tilknytning avløp

Eier opplyser: Privat. Føres ut i en kum med infiltrasjonsgrøft. Ukjent alder.

Regulering

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

Om tomten

Ganske flat tomt.

Opparbeidet med plen og variert beplantning.

Delvis innhegnet med gjerde.

Stiparti belagt med steinheller.

Tinglyste/andre forhold

Boligen ligger noe over tomtegrensen.

Siste hjemmelovergang

År

2021

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME1621>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240437	
Selger 1 navn	
Vetle Unstad	
Gateadresse	
Solliaveien 32	
Poststed	Postnr
ATNA	2476
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91801017

Document reference: 1211240437

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekker under dusjkabinett på bad i 1.etg.

Initialer selger: VU

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplyst om at forrige eier monterte dusjkabinett i begge bad i 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Forrige eier har opplyst om at avløp frøs og vann fra vask/dusj kom opp på gulv.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplyst om lekkasje på rør ved bereder som ble reparert av forrige eier.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller bærer preg av fukt.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste om at pipa slipper gjennom sot ved hard fyring. Ikke hatt dette problemet i mitt eie.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Har hatt mus i boligen. Det er ved noen få anledninger observert enkeltstående skogsmaur i 1. etasje på sommeren. Veps med sannsynlig tilhold på loft. Fuktig kjeller.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet til automatsikringer i ene sikringskap. La opp ny kurs til komfyr i 2. etg, samt komfyrvakt. Opplegg i soverom og montering av lamper i 2 etg.

Arbeid utført av

BERG OG SANDBOE AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Elektriker byttet sikringer i sikringskap som beskrevet over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Rørarbeid til kjøkkenet er utført av snekker uten formell rørleggerkompetanse.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Pusset av gammel maling på litt av fasaden til sommerstua.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
 Beskrivelse Kommunen har sendt et pålegg om dokumentasjon på avløpsanlegget på eiendommen, med frist til 01.07.2025 for å dokumentere at anlegget oppfyller dagens krav.
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
 Beskrivelse Mangler begge deler.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse Tilstandsvurdering utført i forbindelse med salget.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Iflg kommunekartet ligger deler av bygget utenfor eiendommen. Eiendommen har felles vannpumpe med de andre husene i grenda. Vannpumpa befinner seg i Mogrenda samfunnshus.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240437

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Unstad	3cab1b964bef0e1cb1944207 5dc53a791feccac7	03.11.2024 21:01:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240437

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

Nabolagsprofil

Solliaveien 32

Offentlig transport

Sollia handel 7 min
Linje 861 7.8 km

Atna stasjon 19 min
Linje R60 21.6 km

Skoler

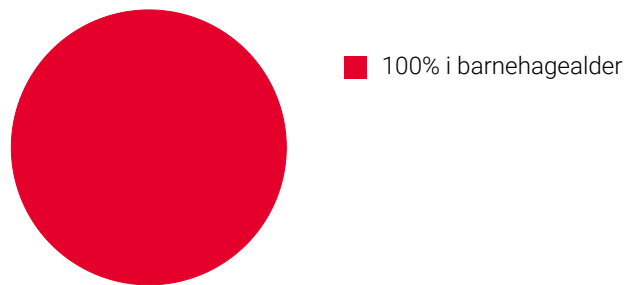
Koppang skole (1-7 kl.) 40 min
97 elever, 7 klasser 48.5 km

Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.) 40 min
55 elever, 5 klasser 48.4 km

Storsteigen videregående skole 57 min
72 elever, 6 klasser 72.2 km

Vinstra vidaregåande skule 1 t 5 min
550 elever, 33 klasser 72.7 km

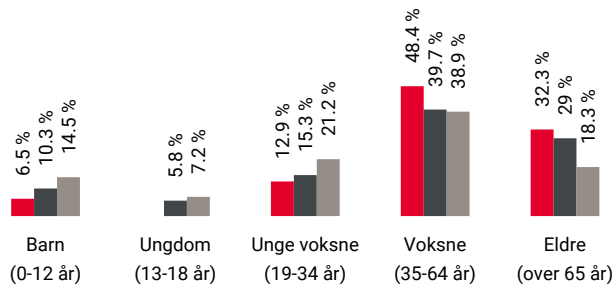
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mogrenna	27	27
Kommune: Stor-Elvdal	2 318	1 822
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sollia barnehage (2-5 år) 22 min
5 barn 25.1 km

Dagligvare

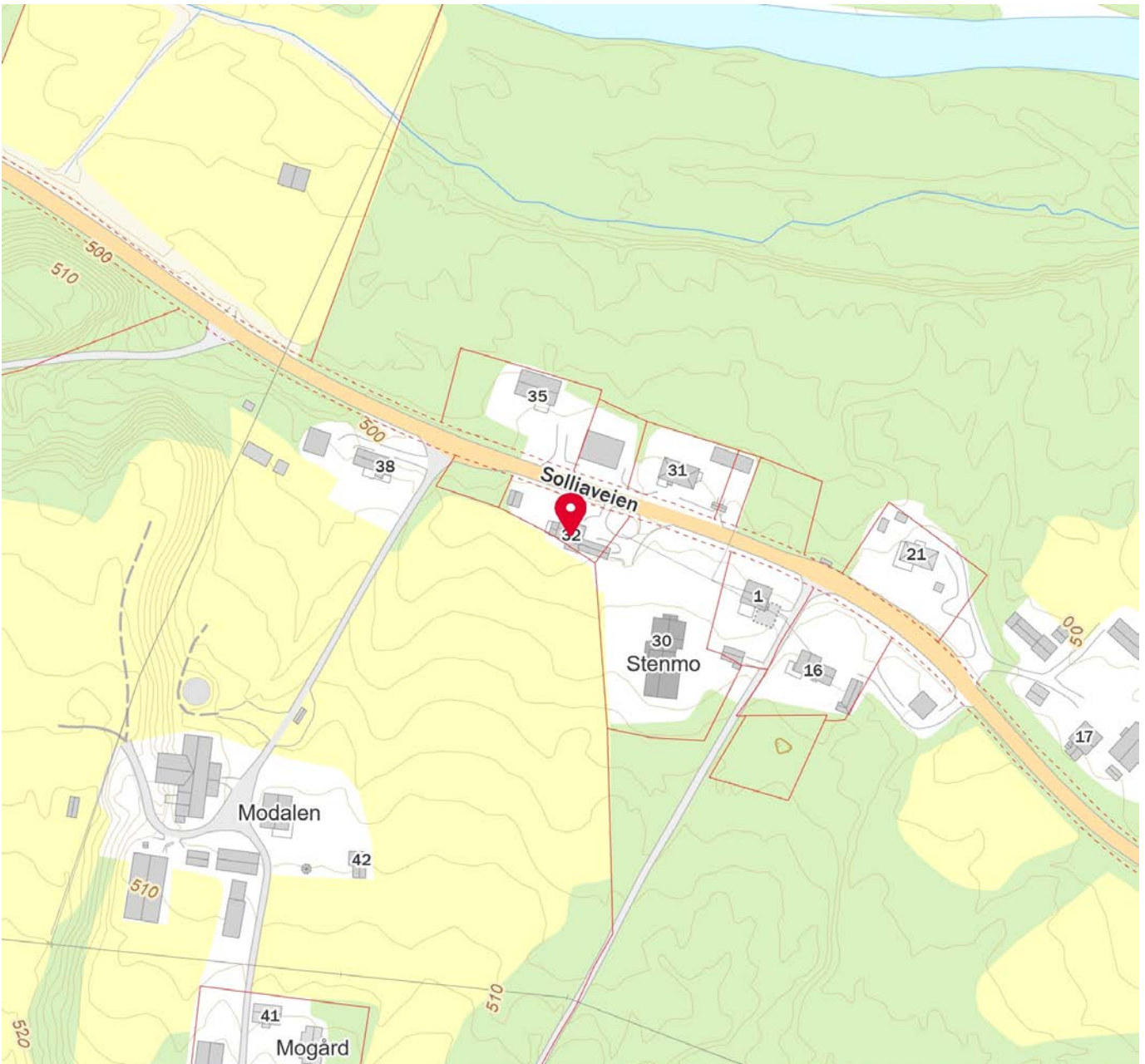
Matkroken Atna 18 min
PostNord 21.3 km

Joker Atnbrua 23 min

Sport

Atna oppvekstsenter 17 min
Ballspill 20.4 km

Atna friidrettsanlegg 19 min
Ballspill, fotball, friidrett 21.6 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Solliaveien 32
2476 ATNAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M StrømTelefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre