

aktiv.



Solørvegen 219, 2264 GRINDER

GRINDER



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 890,-
Total ink omk.: Kr 1 743 890,-
Selger: Krystyna Selmaj
Henry Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 95/180 kvm
Tomtstr.: 1 710.4 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 47
Oppdragsnr.: 1212260001

Ditt nye hjem?

Velkommen til Solørvegen 219 som er en landlig beliggende eiendom på Grinder ca. 7,5 km sør for Kirkenær. En trivelig eiendom bestående av enebolig, dobbel garasje og to uthus på skjermet tomt. Boligen er bygd i 2006 med alt på ei flate som to soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom og bod. En god og praktisk planløsning som passer både de yngre og de eldre. Det er i senere tid bygd inn glasset veranda og den doble garasjen bygd i 2013. Ser du etter et hus på Grinder med nærhet til naturen, ca. 7,5 km fra Kirkenær og hvor du har alt på ei flate og ellers godt med boltreplass? Da bør du ta en titt her!

Merk deg dette:

- Nymalt gang, kjøkken og stue
- Flere fine uteplasser
- Sommerrom i uthuset m/ utgang til terrasse
- Fin hage med mange blomster og bær
- Dobbelt garasje og to uthus



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Nabolagsprofil	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	70
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 73 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 180 m²

TBA: 65 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m² Bad, kjøkken, vaskerom, entré/gang, stue, bod og to soverom.

BRA-b: 12 m² Innglasset veranda.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Garasje og bod.

Uthus 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

Uthus 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Vedskjul

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Verandaer var dekket av snø på befaring og oppmålt areal kan avvike.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 710.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 710,40 m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og plen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et mindre boligfelt på Grinder. I nærområdet er det boligbebyggelse, noe industri, samt landbruks- og gårdseiendommer. Eiendommen ligger ca. 7,6 km fra barnehage, samt barne- og ungdomsskole, mens det kun er ca. 2 km til aktivitetshall. Til Kirkenær som er kommunesentrum er det ca. 7,5 km. Det er videre ca. 26 km til Kongsvinger.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anders Austad ved Øystein Opås takstforretning AS.

Enebolig oppført i 2006. Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen. Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmursplater på grunnmur. Terreng har stedvis fall inn mot bygget. Takteking med takstein fra byggeår. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk.

Normal utførelse på byggetidspunktet er isolering med mineralull. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebånd på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering av loft med ventiler i gavler og spalter i gesimser. Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår. Entre- og verandadør med isolerglass. Veranda ved entre med ukjent type punktfundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Innebygget veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med liggende trekledning avsluttet ned på beslag og rett ned på gulv. Vinduer med isolerglass og med enkle glass og varerammer. To stk. dører, en med isolerglass og en med enkelt glass. Innvendig er det gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling. Platting mot sør som er helt dekket av snø. Takoverbygget veranda som er punktfundamentert med ukjent metode og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner med bjelkelag, bindingsverk, sperrer. Innvendig er det beisede gulvbord, trepanel på vegger og åpent sperretak i himling. Vinduer med enkle glass. Tekking med takplater av metall. Veranda mot øst.

Garasje oppført i 2013. Fundamentering med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takstein. Tett entredør av tre. To stk. foldeporter med elektriske åpnere. Vindu i begge garasjerom. Innvendig er det parkett på vegger og åpen himling. Bodrom på siden med lik byggemetode. Det er strømpoplegg i garasjen. Strømtilførsel til garasjen er via skjøteledning, dette er et forhold som vil medføre avvik ved en eventuell el-kontroll. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus 1 med ukjent byggeår. Ukjent Fundamentering, ser ut som punkter og vanger/ grunnmurer. Vegger av bindingsverk og tak av sperrer. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Tekking med takplater av metall. Takrenner på én side av bygget. Stedsbyggedevdører dører av tre. Veranda ved dører. Vinduer av tre med enkle glass. Det er skjevheter på bakvegg. Mye er dekket av snø. Bygget er befart fra utsiden. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus 2 med ukjent byggeår. Fundamentering med støpt plate på mark. Vegger av bindingsverk satt rett på betonggulv og tak av sperretak. Fasader med tømmermannskledning. Tekking med takplater av metall. Dør av tre. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Det er skjevhet på bygget. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Bygningsdeler er i store deler dekket av snø, det kan stedvis ses tegn til misfarging.
- Takkonstruksjon/loft: Loft er innsisert fra luke, da det ikke er gangbart gulv. Det er tegn etter at det har vært mus på loft. Det er fryst vann ved avtrekksmotor på loft.
- Dører: Verandadør: Vrider er delvis løs. Dørblad tetter ikke helt mot pakning. Entredør: Det er noen utettheter mellom dørblad og pakning.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda ved entre: Dekket av snø på befaring. Det er ikke rekkverk på trapp. Innebygget veranda: Fasader har noe falming og slitasje. Avslutningen av trekledning ned mot gulv/beslag medfører økt fare for fuktbelastning og utvikling av slitasje og råte. Vinduer med enkle glass har slitasje og oppsprekking i kitt. Stedvis slitasje på overflater. Dør med isolerglass har fryst fast. Takoverbygget veranda: Taksperrer er underdimensjonert. Det er noen skjevheter. Det er ikke tett overgang mellom tak og vegg på bolighus. Stedvis slitasje og misfarging. Gulvkonstruksjonen går delvis inn i/inn mot terreng, gir økt fuktbelastning og fare for utvikling av råteskader. Området er dekket av snø på befaring. Veranda mot øst: Dekket av snø på befaring.
- Overflater: Overflater har stedvis bruksmerker. Det er noen riper og merker i gulv, samt delvis betydelig slitasje i skjøter. Svertesopp i vegg hjørne mot nord-øst, det er opplyst at det har stått et skap i dette hjørne. Forholdet har antagelig oppstått som følge av kondens.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Hardt/surt vann forkorter levetiden.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet nærmer seg forventet brukstid for våtrom.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Innredning har noe slitasje og bruksmerker på overflater.

- Vaskerom - Overflater vegger og himling: Mye av overflater er skjult. Det er oppsprekking i vegg hjørner.
- Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Halvparten av forventet brukstid er passert for armatur.

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

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Det er kraftig irring på samlestokk. Rust og korrosjon i bunnen på skap. Det er lekkasje fra flere punkter inne i fordelerskap. Bunnventil i fordeleskap er ikke laveste punkt i skapet.
- Bad - Ventilasjon: Avtrekksvifte er defekt.
- Kjøkken - Avtrekk: Avtrekksvifte er defekt.
- Vaskerom - Ventilasjon: Avtrekksvifte er defekt.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rørlegger Velding

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dusjkabinett og montert badekar.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Mangler en hatt på en utluftningspipe.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Garasje bygd og ferdigstilt av eier og bekjente v egeninnsats.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Overbygd sommerkrok i sørende av huset bygd av eier på egeninnsats. Denne er ikke søkt kommune og oppsetting og ferdigstilling.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Innglassering av veranda i form av vinterhage. Utført av eier på egeninnsats. Dette er ikke søkt kommune om gjennomføring og ferdigstilling.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Ikke som vi kjenner til, men vet det er en form for noe jordslagsmerker eller lignende på ene soverommet.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Det er oppservert mus av og til på loftet. Sesongbasert. Ikke gjort annet enn benyttelse av musefeller v behov.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Ingen kjente feil på avløpsanlegg, men vannpumpe i privat borrehull stanset i 2016 og ble da byttet av bekjent av eier. Dette er ikke dokumentert levert av fagfolk, men ny pumpe og motor ble skiftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Komplette borrehullspumpe med motor ble skiftet.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ingen kjente feil på avløpsanlegg, men vannpumpe i privat borrehull stanset i 2016 og ble da byttet av bekjent av eier. Dette er ikke dokumentert levert av fagfolk, men ny pumpe og motor ble skiftet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Ja

Eiendommen har privat borrehull og det har v to anledninger vært lite vann i borrehull. Dette har skjedd midt på sommer v høy tørketid. Det har v begge anledning vært normalt med van på følgende dag. Septikkkum ligger vest for huset. En gang i blandt v vindt vestfra kan det forekomme en svak forbigående kloakkeim på gårdsplassen.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Kjøkkenvifte er defekt. Det er ikke gjort undersøkelser på hva som er feil, men den bare durer. Varmepumpe fungerer, men det er litt ulyd i den på innedelen. Trolig noe slitt legre eller lignende pga alder på VP.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe ble byttet av bekjent av eier på egeninnsats. Dette er ikke dokumentert, det finnes heller ikke kvitteringer på dette.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Se punkt 7 vedr. vinterhage og sommerkrok.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Det finnes salgsdokumentasjon ifbm forrige gang huset ble solgt i da 2012/2013. I tillegg finne det da e-takst fra 2025.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Uthus og vedbod er gammelt og bærer preg av alder. Mange tekniske byggemangler må på disse bygg regnes med å kunne finnes. garasje er hel og bra, men som nevnt også satt på på egeninnsats av ufaglært.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Ikke annet enn på kjøkkenvifte og VP som nevnt tidligere.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Bad, kjøkken, vaskerom, entré/gang, stue, bod og to soverom. Innglasset veranda.

Eiendommen består også av dobbel garasje og to uthus.

Ovennevnte 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».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig 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.

Standard

Velkommen

Inngangspartiet har takoverbygg og her er det også plass til liten sittegruppe. Videre kommer du inn til romslig entré/gang med god plass til ytterklær og sko i stort garderobeskap med speil.

Kjøkken

I tilknytning til kjøkkenet er det plass til kjøkkenbord. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Stue

Stuen er romslig og her kan du fint møblere med både spisestue og sofakrok. I stuen er det varmepumpe og vedovn. Fra spisestuen er det utgang til innglasset veranda og terrasse. Bak huset er det stor og skjermet terrasse med vindfanger.

Soverom

Det er to soverom i boligen, et soverom har garderobeskap.

Bad og vaskerom

Badet har belegg på gulvet med varmekabler og vinylbelegg på veggene. Innredning med badekar, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Vaskerom med belegg på gulvet og MDF-plater på veggene. Innredet med utslagsvask.

Innbo og løsøre

Møbler i hus, garasje og uthus ved visning følger eiendommen ved salg.

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

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

Parkering

I den doble garasjen eller på egen gårdsplass.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2029.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe og vedovn i stuen.
- Varmekabler på badet.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000

Kommunale avgifter

Kr 15 117

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 15.117,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 720

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 426 269

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 705 076

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 48, bruksnummer 47 i Grue kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3417/48/47:

26.11.1945 - Dokumentnr: 1068 - Erklæring/avtale: Gnr. 48, bnr. 47 (Salgsobjektet) har fått tillatelse fra veivesenet til å legge privat avkjørsel fra riksvei nr. 80.

Vegvesenets betingelser vedtatt

i anl privat avkjørsel fra rv 80

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 2006.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligens planløsning. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. På fasadetegningene fremkommer ikke innglasset veranda eller terrasse på sørsiden.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dobbel garasje eller uthusene.

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 før 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 av dobbel garasje eller uthusene. 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 definert som oppholdsrom 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 eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst erklæring/avtale hvor gnr. 48, bnr. 47 (Salgsobjektet) har fått tillatelse fra veivesenet til å legge privat avkjørsel fra riksvei nr. 80. Nåværende eier har selv stått for brøyting og vedlikehold.

Privat vann fra brønn. Vannpumpe i brønn fra 2016.

Privat avløpsanlegg fra 2006. Løsning er ikke kjent.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ny Piskrud Bru på Rv. 2, fra 2024. Reguleringsformål for eiendommen er Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan, annen veggrunn - grøntareal og for bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde. Eiendommen omfattes av hensynssone H370 for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).

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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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 salgsoppgave, 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 avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 890 (Omkostninger totalt)

60 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 743 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 760 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 763 590 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 890

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 deknings salg 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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3,12 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 25.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

Ansvarlig megler bistås av

Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

Vilde Lindhjem Stokke
Eiendomsmegler
vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no
Tlf: 993 33 138

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, organisasjonsnummer 926645609
Kaffegata 9, 2270 Flisa

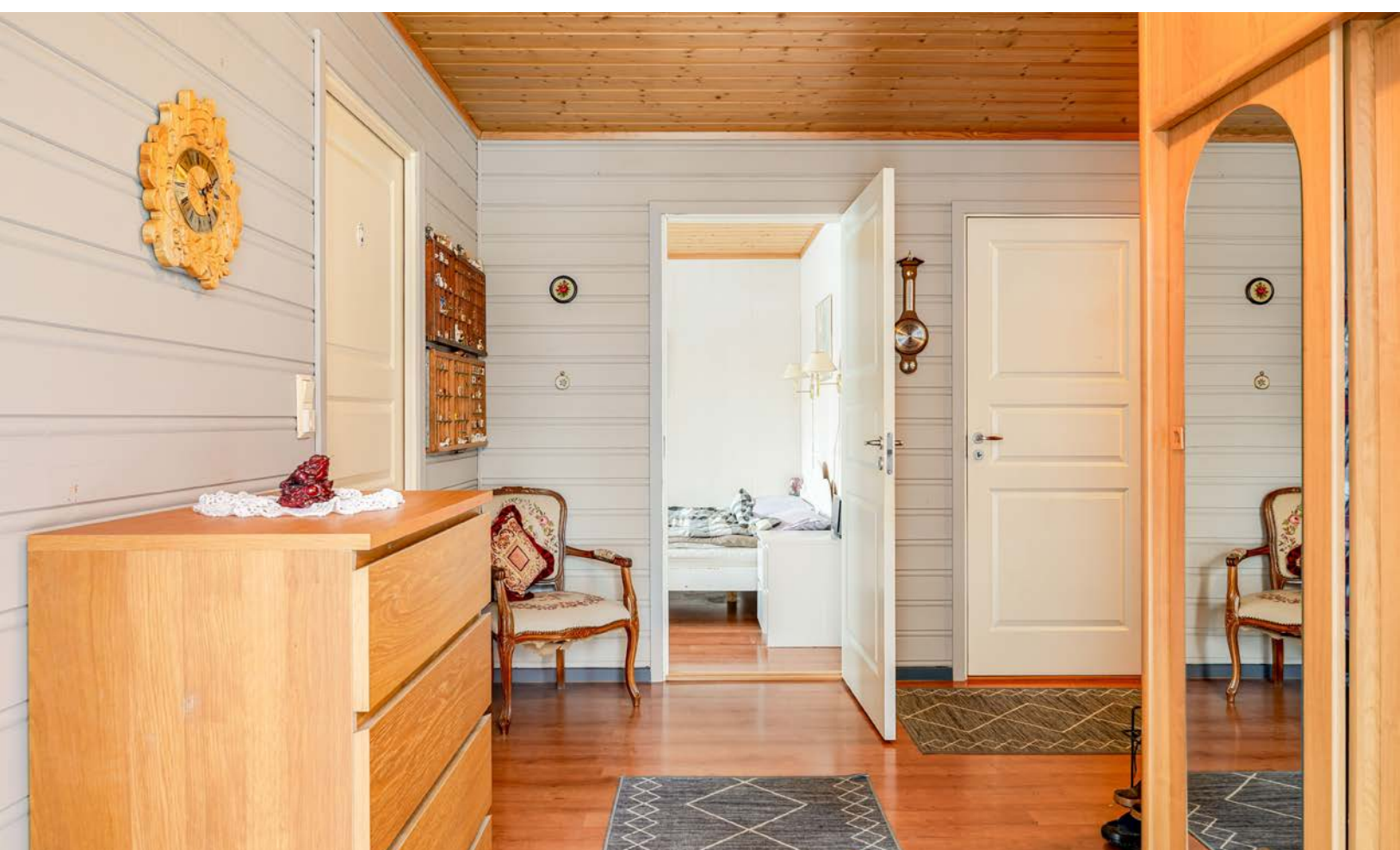
Salgsoppgavedato

19.01.2026



















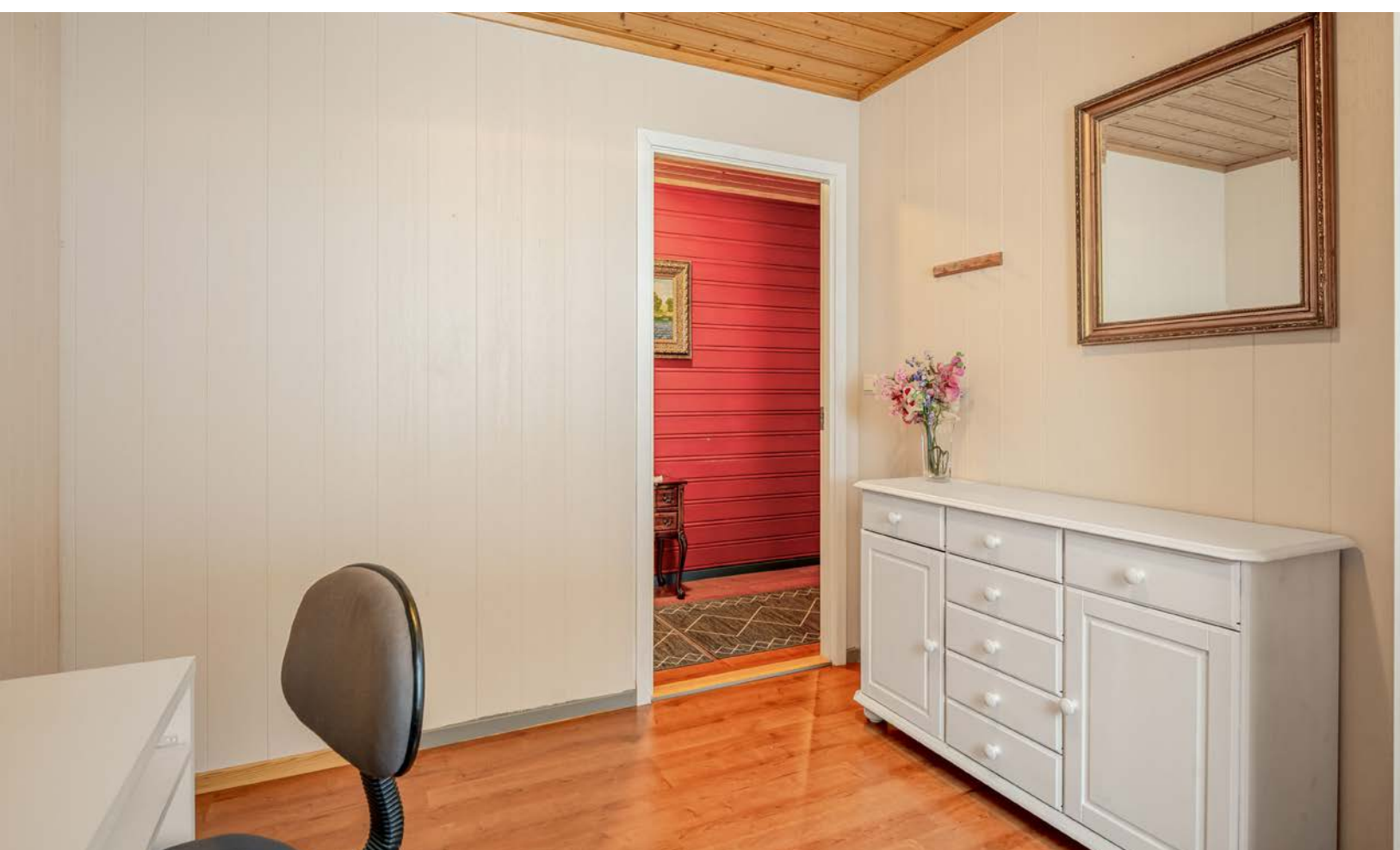




















Plantegning



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

Nabolagsprofil

Solørvegen 219

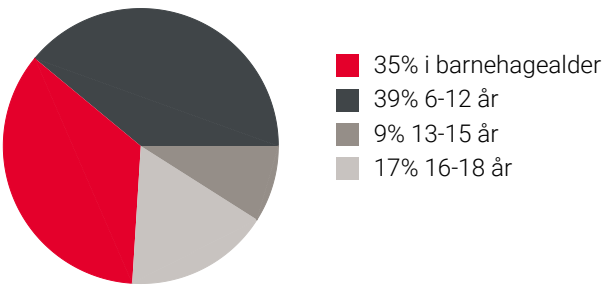
Offentlig transport

🚶 Sæta	1 min 🚶
Linje 105, 769	0.8 km
🚶 Kongsvinger stasjon	21 min 🚶
Linje F1, R14, 70	25.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚶

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	6 min 🚶
332 elever, 22 klasser	7.6 km
Øvrebyen videregående skole	22 min 🚶
450 elever, 17 klasser	26 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	24 min 🚶
90 elever, 3 klasser	26.9 km

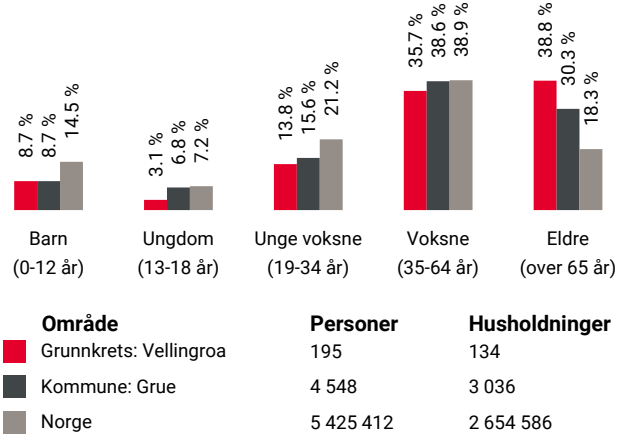
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

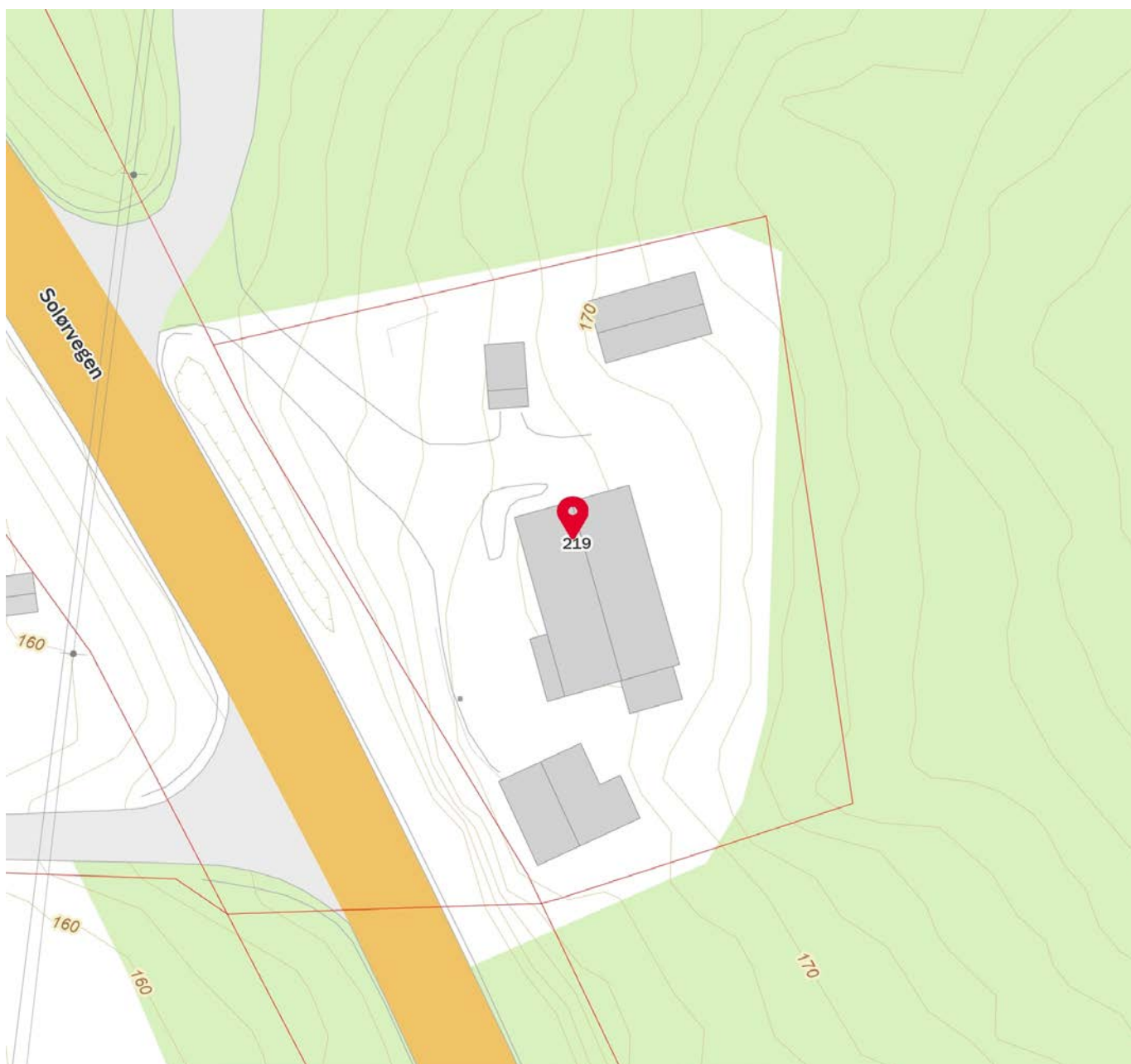
Tjura barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
67 barn	7.8 km
Solungen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
55 barn	8.8 km
Brandval barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
29 barn	11.2 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkenær	7 min 🚶
Post i butikk	8.4 km
Kiwi Kirkenær	7 min 🚶

Sport

⚽ Grinder skole	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 km
⚽ Pannabaner og ballbinge	6 min 🚶
Ballspill	7.6 km
🏊 Gym i gata	7 min 🚶
🏊 SKY Fitness Kongsvinger	22 min 🚶



Tilstandsrapport



Enebolig



Solørvegen 219 , 2264 GRINDER



GRUE kommune



gnr. 48, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20580-1847

Referansenummer: QF9762

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggeår. Ukjent type undertak.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.
Vegger av bindingsverk. Normal utførelse på byggetidspunktet er isolering med mineralull. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebånd på kontrollpunkt.
Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering av loft med ventiler i gavler og spalter i gesimser.
Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.
Entre- og verandadør med isolerglass.
Veranda ved entre med ukjent type punktfundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.
Innebygget veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med liggende trekledning avsluttet ned på beslag og rett ned på gulv. Vinduer med isolerglass og med enkle glass og varerammer. To stk. dører, en med isolerglass og en med enkelt glass. Innvendig er det gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.
Platting mot sør som er helt dekket av snø.
Takoverbygget veranda som er punktfundamentert med ukjent metode og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner med bjelkelag, bindingsverk, sperrer. Innvendig er det beisede gulvbord, trepanel på vegger og åpent sperreatak i himling. Vinduer med enkle glass.
Tekking med takplater av metall.
Veranda mot øst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedsak med laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger og trepanel i himlinger.
Gulvkonstruksjon av støpt plate på mark. Ukjent oppbygging og isolering. Det er foretatt stikkprøver med måling av gulvhøyder i stue og gang.
Pipe av elementer med sotluke i stue. Vedovn i stue med brannbeskyttelse på gulv.
Dører med speilfronter, skyvedør til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Våtrommet er bygget når TEK 07 var gjeldende teknisk forskrift. MDF-plater på vegger og trepanel i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på 1:100 i målt område, hele gulv er ikke kontrollert. Sluk av plast med klemring. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Det er ikke membran på vegger. Innredet med utslagsvask. Det er lagt opp til avtrekk via sentralt anlegg.

Bad

Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Vinylbelegg på vegger og trepanel i himling.
Normal stand for alder. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Første del av gulv er flatt, fall begynner rundt badekar. Det er ikke tett oppkant ved dør. Membran i form av vinylbelegg på vegger og på gulv. Sluk er under badekar og er ikke innsisert. Innredning med badekar, toalett, servantinnredning og

opplegg til vaskemaskin. Ventilering med avtrekk via sentral vifte og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran på vaskerom. Fordelerskap for vannrør på vaskerom. Vannrør av plast (rør i rør). Koblinger med veggbokser på bad og kjøkken.
Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i vegg mellom vaskerom og bad.
Ventilering med vindusventiler, normal løsning for byggeår.
Hitachi varmepumpe fra 2016.
Vannpumpe i brønn fra 2016.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår.
Koblet til strøm med stikkontakt.
Boligen har i hovedsak skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap med jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen.
Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmurplater på grunnmur.
Terreng har stedvis fall inn mot bygget.
Stikkledninger fra byggeår.
Privat kloakkanlegg fra 2006. Løsning er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det fremkommer ikke at det er tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Uthus 1

- Det foreligger ikke tegninger

Det fremkommer ikke tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiv.

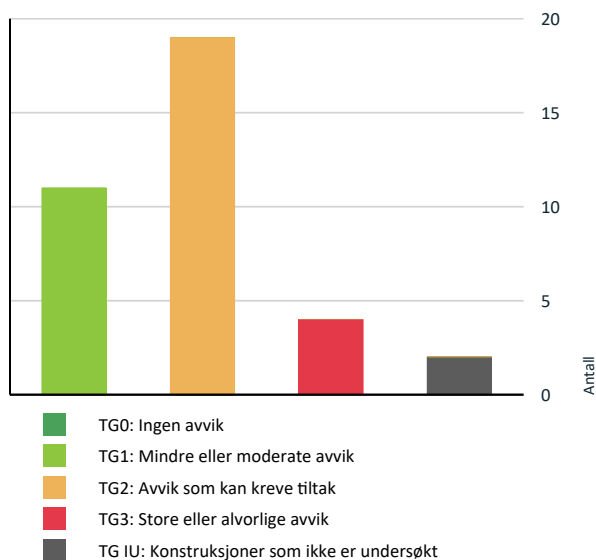
Uthus 2

- Det foreligger ikke tegninger

Det fremkommer ikke tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiv.

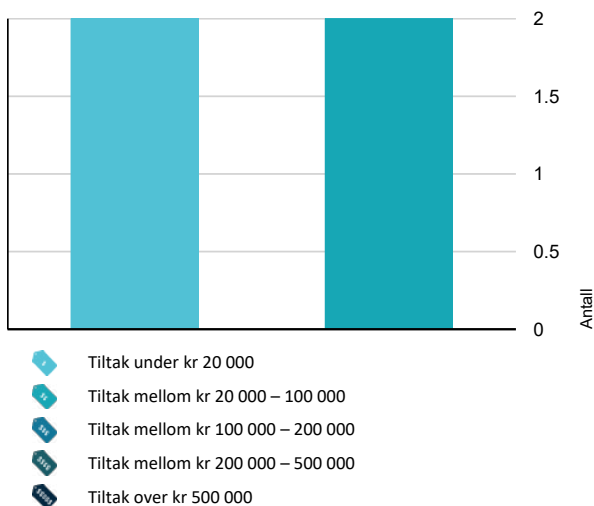
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

2006

Anvendelse**Standard**

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Kommentar

Opplyst på befaring.

Tilbygg / modernisering

Bygget på vinterhage mot vest og takoverbygget veranda mot sør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra byggeår. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bygningsdeler er i store deler dekket av snø, det kan stedvis ses tegn til misfarging.

Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring av bygningsdeler.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Normal utførelse på byggetidspunktet er isolering med mineralull. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebånd på kontrollpunkt.

Fasader har noe misfarging og svertesopp og det er behov for rengjøring/vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering av loft med ventiler i gavler og spalter i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er inspisert fra luke, da det ikke er gangbart gulv.

Det er tegn etter at det har vært mus på loft.

Det er fryst vann ved avtrekksmotor på loft.

Konsekvens/tiltak

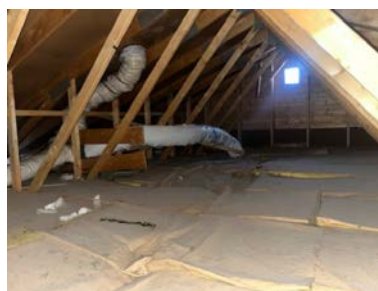
- Tiltak:

Bekjempelse av mus etter behov.

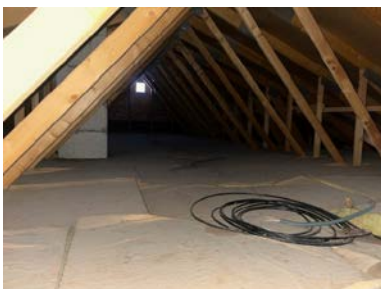
Fjerning av is og nærmere kontroll av om det er fuktighet under isolasjonen på loftet i det samme område.



Isdannelser med motor.



Oversikt fra loft.



Oversikt fra loft.

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.

Vinduer nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

TG 2 Dører

Entre- og verandadør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør: Vrider er delvis løs. Dørblad tetter ikke helt mot pakning. Entredør: Det er noen utettheter mellom dørblad og pakning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Justeringer og evt. utskifting av pakninger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre med ukjent type punktfundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Innebygget veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med liggende trekledning avsluttet ned på beslag og rett ned på gulv. Vinduer med isolerglass og med enkle glass og varerammer. To stk. dører, en med isolerglass og en med enkelt glass. Innvendig er det gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Platting mot sør som er helt dekket av snø.

Takoverbygget veranda som er punktfundamentert med ukjent metode og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner med bjelkelag, bindingsverk, sperrer.

Innvendig er det beiseide gulvbord, trepanel på vegger og åpent sperretak i himling. Vinduer med enkle glass. Tekking med takplater av metall.

Veranda mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Dekket av snø på befaring. Det er ikke rekkverk på trapp.

Innebygget veranda: Fasader har noe falming og slitasje. Avslutningen av trekledning ned mot gulv/beslag medfører økt fare for fuktbelastning og utvikling av slitasje og råte. Vinduer med enkle glass har slitasje og oppsprekking i kitt. Stedvis slitasje på overflater. Dør med isolerglass har fryst fast.

Takoverbygget veranda: Taksperre er underdimensjonert. Det er noen skjevheter. Det er ikke tett overgang mellom tak og vegg på bolighus. Stedvis slitasje og misfarging. Gulvkonstruksjonen går delvis inn i/inn mot terreng, gir økt fuktbelastning og fare for utvikling av råteskader. Området er dekket av snø på befaring.

Veranda mot øst: Dekket av snø på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda ved entre: Nærmere kontroll når snøfri.

Innebygget veranda: Vedlikehold av overflater. Nærmere kontroll av dør som har fryst fast.

Takoverbygget veranda: Etablering av tett overgang mellom vegg og tak. Vedlikehold av overflater. Nærmere kontroll av løsning hvor gulvkonstruksjon går inn mot terreng, evt. utbedring av løsning.

Veranda mot øst: Nærmere kontroll når snøfri.



Trekledning på innebygget veranda går helt ned på gulvbord.



Eksempel på slitasje på vindu på innebygget veranda.



Det er ikke takenne og beslag på takoverbygget veranda.



Takoverbygget veranda har ikke tett overgang mellom tak og vegg på bolighus.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i hovedsak med laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har stedvis bruksmerker.

Det er noen riper og merker i gulv, samt delvis betydelig slitasje i skjøter. Svertesopp i vegg hjørne mot nord-øst, det er opplyst at det har stått et skap i dette hjørne. Forholdet har antagelig oppstått som følge av kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med større tiltak, men flere overflater kan fremstå som modne for oppussing.
Rengjøring/sanering av svertesopp.



Svertesopp i vegg hjørne mot nord-øst.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av støpt plate på mark. Ukjent oppbygging og isolering. Det er foretatt stikkprøver med måling av gulvhøyder i stue og gang.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i stue. Vedovn i stue med brannbeskyttelse på gulv.

TG 1 Innvendige dører

Dører med speilfronter, skyvedør til bad.
Normal tilstand for alder.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på vegger og trepanel i himling.
Normal stand for alder.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Første del av gulv er flatt, fall begynner rundt badekar. Det er ikke tett oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran i form av vinylbelegg på vegger og på gulv. Sluk er under badekar og er ikke innsisert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet nærmer seg forventet brukstid for våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med badekar, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Ventilering med avtrekk via sentral vifte og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av nytt avtrekksanlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget når TEK 07 var gjeldende teknisk forskrift.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

MDF-plater på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye av overflater er skjult.

Det er oppsprekking i veggghjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av silikon i veggghjørner.



Eksempel på oppsprekking i veggghjørne.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på 1:100 i målt område, hele gulv er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Det er ikke membran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke nødvendig med tiltak grunnet at det ikke er membran på vegger, men bruken av rommet må tilpasses deretter.



Sluk av plast med klemring.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert for armatur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er lagt opp til avtrekk via sentralt anlegg.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av nytt avtrekksanlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har noe slitasje og bruksmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av nytt avtrekksanlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran på vaskerom. Fordelerskap for vannrør på vaskerom. Vannrør av plast (rør i rør). Koblinger med veggbokser på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er kraftig irring på samlestock.

Rust og korrosjon i bunnen på skap.

Det er lekkasje fra flere punkter inne i fordelerskap.

Bunnventil i fordeleskap er ikek laveste punkt i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Helhetlig kontroll av anlegget og utskifting av nødvendige deler.

Kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vanninntak med stoppekran.



Lekkasje inne i fordelerskap.



Kobling med veggbokser.

TG 1 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i vegg mellom vaskerom og bad.



Stakepunkt.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med vindusventiler, normal løsning for byggeår.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hitachi varmepumpe fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det forekommer ulyd i fra innedel, det er ukjent årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Andre VVS-installasjoner - 2

Vannpumpe i brønn fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Hardt/surt vann forkorter levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har i hovedsak skjult anlegg fra byggeår. Sikringsskap med jordfeilsautomater.

Det er stedvis benyttet skjøteledning som fast installasjon, dette medfører avvik ved en eventuelle el-kontroll eller el-tilsyn.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

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

Nei Ikke montering av skjøteledninger.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



Skjøteledning som fast installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Ukjent løsning for drenering og fuksikring rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmursplater på grunnmur. Grunnmur er delvis dekket av snø på befaring. TG er satt ut fra hva som var synlig på befaring.

Terrengforhold

Terreng har stedvis fall inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Privat kloakkanlegg fra 2006. Løsning er ikke kjent.

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.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

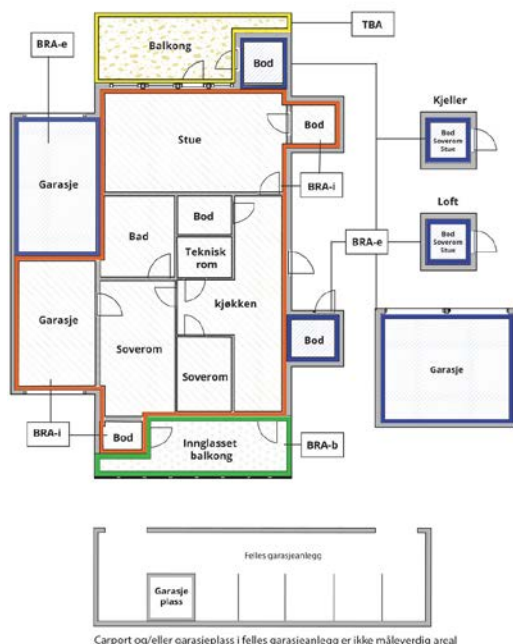
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	95		12	107	60
SUM	95		12		60
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, entré/gang, stue, bod, soverom 1, soverom 2		Innlasset veranda

Kommentar

Verandaer var dekket av snø på befaring og oppmålt areal kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det fremkommer ikke at det er tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	5

SUM		28		5
SUM BRA	28			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Inndelt i flere rom		

Kommentar

Areal er målt opp fra utsiden og kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det fremkommer ikke tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det fremkommer ikke tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	16	91
Garasje	0	36
Uthus 1	0	28
Uthus 2	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	48	47		0	1710.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solørvegen 219

Hjemmelshaver

Hansen Henry, Selmaj Krystyna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger lengst sør i Grue, ikke langt fra grensen til Kongsvinger Kommune. Omgivelsene består i hovedsak av skogsarealer og noe spredt bebyggelse. Det er jernbane og grustak i nærheten. Til Kirkenær sentrum er det ca. 8 km.

Adkomstvei

Adkomst med avkjøring fra Solørvegen via annen eiendom. Ukjent med vegrett.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takstein. Tett entredør av tre. To stk. foldeporter med elektriske åpnere. Vindu i begge garasjerom. Innvendig er det parkett på vegger og åpen himling. Bodrom på siden med lik byggemetode. Det er strømplegg i garasjen. Strømtilførsel til garasjen er via skjøteledning, dette er et forhold som vil medføre avvik ved en eventuell el-kontroll.

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

Uthus 1



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Ukjent Fundamentering, ser ut som punkter og vanger/grunnmurer. Vegger av bindingsverk og tak av sperrer. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Tekking med takplater av metall. Takrenner på én side av bygget. Stedsbyggedevidører dører av tre. Veranda ved dører. Vinduer av tre med enkle glass. Det er skjevheter på bakvegg. Mye er dekket av snø. Bygget er befart fra utsiden.

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

Uthus 2



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark. Vegger av bindingsverk satt rett på betonggulv og tak av sperretak. Fasader med tømmermannskledning. Tekking med takplater av metall. Dør av tre. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Det er skjevhet på bygget.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Krystyna Selmaj

Anfinn Aasen Hansen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2013
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solørvegen 219

2264 Grinder

3417-48/47/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Rørlegger Velding

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dusjkabinett og montert badekar.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Mangler en hatt på en utluftningspipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Garasje bygd og ferdigstilt av eier og bekjente v egeninnsats.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Overbygd sommerkrok i sørende av huset bygd av eier på egeninnsats. Denne er ikke søkt kommune og oppsetting og ferdigstillelse.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Innglassering av veranda i form av vinterhage. Utført av eier på egeninnsats. Dette er ikke søkt kommeune om gjennomføring og ferdigstilling.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Ikke som vi kjenner til, men vet det er en form for noe jordslagsmerker eller lignende på ene soverommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det er oppservert mus av og til på loftet. Sesongbasert. Ikke gjort annet enn benyttelse av musefeller v behov.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Ingen kjente feil på avløpsanlegg, men vannpumpe i privat borrehull stanset i 2016 og ble da byttet av bekjent av eier. Dette er ikke dokumentert levert av fagfolk, men nypumpe og motor ble skiftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Komplette borrehullspumpe med motor ble skiftet.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ingen kjente feil på avløpsanlegg, men vannpumpe i privat borrehull stanset i 2016 og ble da byttet av bekjent av eier. Dette er ikke dokumentert levert av fagfolk, men nypumpe og motor ble skiftet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

Eiendommen har privat borrehull og det har v to anledninger vært lite vann i borrehull. Dette har skjedd midt på sommer v høy tørketid. Det har v begge anledning vært normalt med vann på følgende dag.

Septikkum ligger vest for huset. En gang i blant v vindt vestfra kan det forekomme en svak forbigående kloakkeim på gårdsplassen.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Kjøkkenvifte er defekt. Det er ikke gjort undersøkelser på hva som er feil, men den bare durar.

Varmpumpe fungerer, men det er litt ulyd i den på innedelen. Trolig noe slitt legre eller lignende pga alder på VP.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Varmpumpe ble byttet av bekjent av eier på egeninnsats. Dette er ikke dokumentert, det finnes heller ikke kvitteringer på dette.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Se punkt 7 vedr. vinterhage og sommerkrok

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**



Det finnes salgsdokumentasjon ifbm forrige gang huset ble solgt i da 2012/2013.
I tillegg finne det da e-takst fra 2025

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Uthus og vedbod er gammelt og bærer preg av alder.
Mange tekniske byggemangler må på disse bygg regnes med å kunne finnes.
garasje er hel og bra, men som nevnt også satt på på egeninnsats av ufaglært.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Ikke annet enn på kjøkkenvifte og VP som nevnt tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solørvegen 219
2264 GRINDER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 34 787
E-post: Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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