



aktiv.

Åbogenvegen 79, 2224 AUSTMARKA

**Velholdt enebolig * 4 soverom *
Uthus/Garasje med muligheter!**



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

Mobil 406 15 295
E-post marcus.buringrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 740,-
Total ink omk.: Kr 2 358 740,-
Selger: Gjermund Lomtjernbakken
Møller

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1922
BRA-i/BRA Total 167/188 kvm
Tomtstr.: 1291.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 106
Oppdragsnr.: 1202240181

Velholdt enebolig i
veletablert nabolag

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert nabolag i øvre del av Holmenlia sentralt på Austmarka med fin utsikt østover. Det er gangavstand til Austmarka sentrum hvor det er barnehage, skoler, alders- og sykehjem og noen forretninger.

En koselig og velholdt enebolig over to plan med pen blåmalt kjøkken med liten spiseplass og spisestuedel med varmepumpe og peis, hyggelig stue med peisovn og utgang til stor terrasse, fire soverom, bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, hall med skapplass, loftstue/gang og boder/kott. Frittstående garasje med ved-/sykkelbod, boder og gressklippergarasje i u.etasje.

Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med plen, hekker, trær og et hundehus.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Plantegning20
Om eiendommen24
Tilstandsrapport37
Egenerklæring65
Nabolagsprofil.....72
Forbrukerinformasjon80
Budskjema81



Velkommen til visning!

Velkommen inn!

Pen blåmalt kjøkkeninnredning med integrert koketopp og stekeovn.
Et romslig kjøkken med spisestuedel.



Åpen og lys bolig

Det er åpen løsning mellom kjøkken/spisestue og spisestue/stue.

Gode oppvarmingskilder som varmepumpe og peis.





Hyggelig stue med peisovn og utgang til terrasse.

Terrassen er delvis overbygd.



Hall/entré med gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom/kontor i 1. etasje.



Bad fra 2000 med flislagt gulv, lakkert panel på vegger, dusjkabinett med skyvedører og opplegg for vaskemaskin.

Fra entré er det trapp opp til 2. etasje.





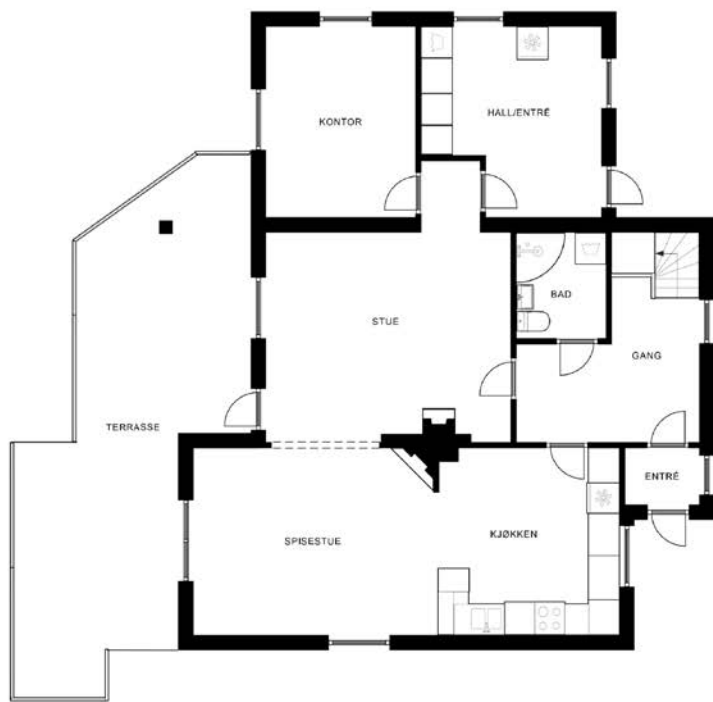


Opparbeidet tomt, hvor det også står et lite hundehus.

Kort vei til Fagernessjøen!

Plantegning

1. etasje

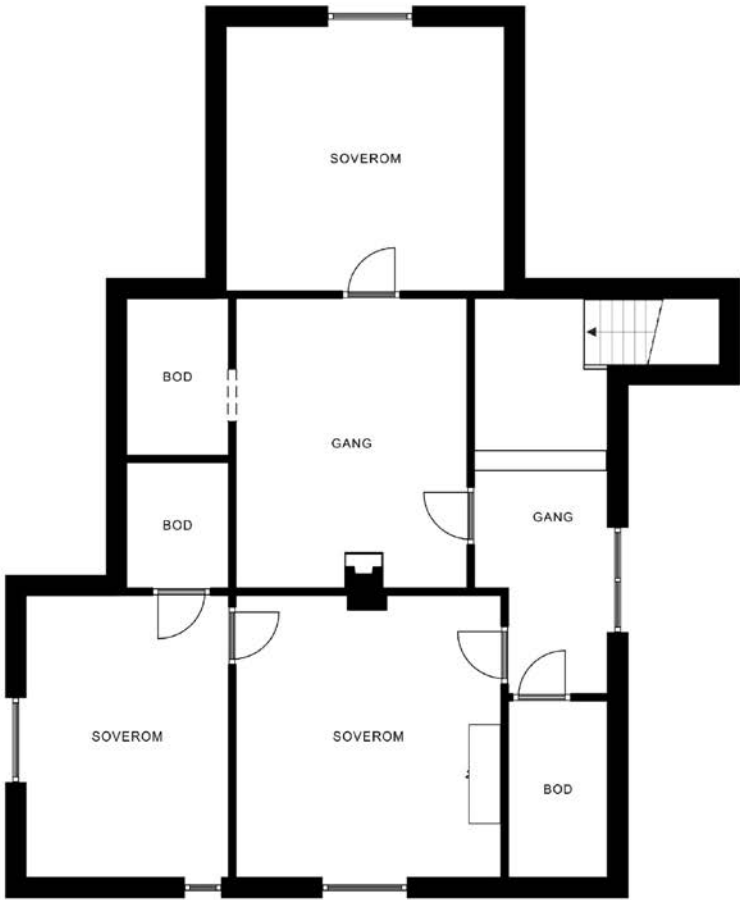


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 188 m²
TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 21 m²
1. etasje
BRA-i: 93 m²
2. etasje
BRA-i: 74 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
35 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innerste soverom 2. etasje og bad har kun 215 cm takhøyde.
Loftstue har ikke dagslysflate.
Grovkjeller har 1,9-2 m høyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1291.1 m²

Tomtebeskrivelse

Området rundt boligen er opparbeidet med plen, hekker og trær.
Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert nabolag i øvre del av Holmenlia sentralt på Austmarka med fin utsikt østover.

Det er gangavstand til Austmarka sentrum hvor det er barnehage, skoler, alders- og sykehjem og noen forretninger. En Joker-butikk byr på nødvendige dagligvarer.

Austmarka ligger i sørenden av Finnskogen, et sammenhengende skogsområde som strekker seg nordover langs svenskegrensa. Kort avstand til Møkeren med gode bade- og fiskemuligheter og mulighet for en padletur. Austmarka er kjent som de opprinnelige finnetrakter og her finnes severdigheter som er verdt et besøk, f.eks Bygdemølla fra 1600-tallet, Bygdetunet med samling av gamle hus, Sikåa-området (gammelt industrisamfunn), finnetorpene Kvåho og Åbborhøgda, Dronningens utsikt (utsiktspunkt) m.m. Austmarka har også et aktivt foreningsliv med bridgeklubb, bygdekor, bygdekorps, historielag, jakttskytterklubb og mye mer.

Det er kort vei til Fagernessjøen hvor det er en populær badestrand. På vinteren lages det skøytebane på isen og det er skiløyper like ved. Nydelig turterreng finner du i umiddelbar nærhet til din egen eiendom. For jakt-og fiskeinteresserte er Austmarka et eldorado. Bergkollen fotballanlegg og idrettsplassen kan friste både store og små til fysisk aktivitet.

Det blir sagt at når man bor her på Austmarka, har man både hus og hytte på en gang og fra Sagåa har

man et supert utgangspunkt for å bruke Finnskogens vannårer, opp mot Møkeren eller ned mot Utgardsjøen.

Ca 27 km til Kongsvinger med alle bymessige fasiliteter, ca 94 km til Garderoen, ca 120 km til Oslo og ca 35 km til handelsstedet Charlottenberg i Sverige.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Austmarka Barnehage SA er en foreldreeid, privat barnehage, som startet opp i 1991. Det er en to-avdelings barnehage og avdelingene heter Ekornstua og Elgstua. Rådyrstua blir brukt som et grupperom. Det er en liten barnehage, med et stabilt personale. I barnehagen kjenner alle hverandre, og det er med på å gi trygghet. Barnehagen har tilholdssted i underetasjen på Austmarka bo- og servicesenter. Barnehagens motto er: ”Vi griper øyeblikket i hverdagen”.

Austmarka barne- og ungdomsskole, 1.-10 trinn ligger i sentrum av Austmarka, nær kirken og de vakre omgivelsene med elva og strandpromenaden «Vestbredden». Skogen og nærområdet er en viktig ressurs for uteskolen som noen trinn har ukentlig.

Ca 29 km til Kongsvinger med videregående skoler (Øvrebyen og NTG).

Til Austmarka idrettsplass og Bergkollen fotballbane er det ca 1,2 km .

Offentlig kommunikasjon

Kun 200 meter til bussholdeplass med skolebuss rute 742.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1922.
Fundamentert på grunnmur i natursteinsmur med noe sement på opprinnelig del og Lecamur på tilbygg.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd utvendig med tømmermannspanel og liggende panel i gavler.
Opprinnelig del opplyst etterisolert på ytterside i forbindelse med ompanelering på 1990-tallet. Tilbygg har isolert bindingsverk.
Salet tak av sperrekonstruksjon med ark på begge sider og rupanel taktro.
Flisfylling på loft gammel del.
A-takstoler på tilbygg isolert med mineralull.
Taktekkingen av lakkerte taksteinsformede stål/ aluminiumsplater fra 2016.
Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Takstige. Malte trevinduer/terrassedører med 2-lags isolerglass.
Fabrikkmalt hovedytterdør med isolerglass.
Terrasse i tre på 31 m2 med spaltegulv over punktfundamenter (tresøyler over støpte fundament og jordspyd).
Malt rekkverk med stående formskårede bord.

Ca 6 m2 overbygget og manuell markise.
Overbygget entrébalkong i tilsvarende stil som terrasse på 4 m2.
To trapper til terreng fra stueterasse.

Garasje på 75 m2 fra 2005 med garasje plass, vedbod, sykkelbod og to boder i 1. etasje og gressklippergarasje i underetasje.
I følge eier er garasjen bygget rundt et tidligere eldre uthus, hvor litt av gammel mur kan ses i kjeller.
Bindingsverksgarasje med saltak fundamentert over betongplate på mark samt noe ringmur og trebjelkelag ved gavl hvor det er en mindre gressklippergarasje under.
Garasjedelen er opplyst med isolerte vegger, ikke i himling.
Utvendig kledning av liggende panel og taktekking av kondensfrie A-takplater.
Aluminium leddport, samt bord-dører på siden til boder.
Gressklippergarasje har kun gruset terrenggulv og enkle punktfundament på ene siden.
Pulttak med stålplater.
Det er også et rom under selve garasjebygning på 9 m2 med støpt gulv, men her er for lav høyde.
Det er ikke kantforhøyning av mur på vegger og trevegger er noe fuktutsatt i nedkant front.
Lecamuren er upusset.

Hundehus på 3 m2.
Isolert bindingsverk på stabbesteiner/Leca.
Pulttak med metallplater.
Hundegård av armeringsmatter.

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja

Beskrivelse: Ble påvist fukt på en vegg i kjelleren i tilstandsrapporten.
Pkt 7: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja
Beskrivelse: Ovn i 2. etasje må byttes ovnsplater og plate under ovn for å kunne fyre i den.
Pkt 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Var noe skjevheter i gulv i 2 etasje.
Pkt 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Har vært mus i kjelleren og maur på badet men ble kvitt det for flere år siden og har ikke hatt noe etter det.
Pkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Har utbedret mangler ved el-kontroll.
Arbeid utført av Minel.
Pkt 12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Beskrivelse: El-sikkerhet Norge ha hatt kontroll på det elektriske anlegget.
Pkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Kun av ufaglærte.

Innhold
1. etasje: Entré, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, soverom/kontor, hall/entréb og bad.
2. etasje: Trapperom/gang, loftstue, tre soverom, to boder og kott.
Kjeller: Kjellerentré, grovkjeller og grovkjeller 2.

Garasje:
1. etasje: Garasje vedbod, sykkelbod og to boder.
U. etasje: Gressklippergarasje.

Standard
Koselig enebolig som fremstår med en normal boligstandard.

Innvendige overflater:
Gulvflater med vinylklikk, laminat, heltregulv og fliser.
Veggflater med trepanel, brystningspanel, malte plater, mdf-panel, tapet og lakkert trepanel på bad.
Himlinger med folierte plank/tak-ess og mdf-panel.

Fabrikkmalte formpressede speildører i 1. etasje.
Malte heltredører.
Formpresset dør til tilbygget soverom 2. etasje.

Malt trapp med lakkerte trinn og håndløper.
Tette opptrinn og rekkverk med stående spiler.

Mursteinspipe.
Sotluke/feieluke i kjeller.

Kjøkken:
Hestekoformet heltre kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt rustfri kum, fliser over kjøkkenbenk, ventilator med avtrekk ut, samt integrert platetopp og ny stekeovn (2024). Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøleskap medfølger.

Bad fra 2000:
Badet har gulvstående toalett, heldekkende servant i skapinnredning, speil med hylle, dusjkabinett med skyvedører samt opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:

200 l varmtvannsbereder plassert i kjeller.
Innvendige vannledninger av kobber.
Avløpsrør av plast.
Noen glaserte rør påvist i krypkjeller under bad.
Det er forberedt avløpsrør til tilbyggets krypkjeller.
Plast avløpsrør i kjeller er opplyst fra ca 2015.

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsakelig åpent el-anlegg.

Fiber innlagt.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen.
Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.

Etasjeskille 2.etg.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kontrollmålt loftstue med 77mm helning diagonalt over rommet.
Kontrollmålt største soverom med 35mm helning diagonalt over rommet.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør til bad er eldre. Det er ikke stakeluke på rør fra kjøkken.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tilkoplet via stikkontakt (dagens krav er fast tilkopling, men ikke tilbakevirkende kraft på beredere som denne montert før krav).

Elektrisk anlegg
Det er foretatt DLE-kontroll i nyere tid med utbedrede avvik i etterkant og anlegget er opplyst uendret etter dette, så en umiddelbar utvidet el-kontroll er ikke vurdert nødvendig. Men anlegget er udokumentert ellers- innhent dokumentasjon/samsvarserklæringer om mulig. En mere detaljert el-kontroll kan likevel være fornuftig (DLE-kontroll er kun enklere stikkprøvekontroll)

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Gammel betongbalkong benyttet delvis som fundament for dagens terrasse er svært forvitret.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Synlig større fuktbelastning på muren innefra kjeller hvor terrenget faller imot.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Vannledning ser ut å være skiftet ved et tilfelle da den er av plast (ved siden av opprinnelig jernrør) og nyere bakkekran. Avløp er opplyst skiftet til kjøkken, men det er mer usikkerhet rundt rør til bad (noen glaserte kan synes i krypkjeller).

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Følgende er tilbygd/modernisert:
2016: Opplyst ferdigstilt tilbygg med soverom/kontor og bi-entré (påbegynt 2011/2012).

Parkering
Garasje og på gårds plass.

Forsikringsselskap
Fremtind

Diverse
Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.
Siste tilsyn 30.01.2019.
Siste feiing 16.08.2022.

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.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe luft-luft fra 2004 i spisestue.
Åpen peis i spisestue, vedovn i stue, samt en gammel vedkomfyr i kjeller.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på bad.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

Info strømforbruk
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 300 000

Kommunale avgifter
Kr 10 495

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Fordelt på:
Eiendomsskatt kr 2 036,-
Feiing/tilsyn kr 620,-
Renovasjon normalab. kr 3 776,25
Ab.gebyr vann kr 2 000,-
Ab.gebyr avløp kr 1 750,-
Målerleie kr 312,50

Forbruk vann kommer i tillegg med kr 29,50 per m3.
Forbruk avløp kommer i tillegg med kr 28,63 per m3.
Det er montert vannmåler.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Formuesverdi primær
Kr 554 807

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 108 266

Formuesverdi sekundær år
2022

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 70, bruksnummer 106 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/70/106:
15.03.1922 - Dokumentnr: 900072 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3401 Gnr:70 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 741352 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0402 Gnr:70 Bnr:106

Ferdigattest/brukstillatelse

Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk (TB) hos kommunen:
Enebolig
Tilbygg, 01.01.2010
Garasjeuthus anneks til bolig

Det er kun mottatt nyere tegninger, mest sannsynlig i fornbindelse med tilbygget. Disse tegningene stemmer med dagens bruk.

Det er ikke mottatt originale byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.
Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Reguleringsplan:
Id: 0401
Navn: Nedre Holmenlia
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 23.06.2005
Delareal: 1 291 m2
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal: 23 m2
Formål: Frisiktzone

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 10.10.2024

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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 nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
Salgsoppdrag
2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
57 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

58 740 (Omkostninger totalt)
73 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
76 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 358 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 373 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 376 640 (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 58 740

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 dekningsalg 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 MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 i
kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt
et tillegg på kr 1 000 ved salg av
Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF
marcus.buringrud@aktiv.no
Tlf: 406 15 295

Ansvarlig megler

Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF
marcus.buringrud@aktiv.no
Tlf: 406 15 295

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,
Storgata 40
2212 Kongsvinger
Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

28.10.2024



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Åbogenvegen 79, 2224 AUSTMARKA
 KONGSVINGER kommune
 gnr. 70, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 05.09.2024 Rapportdato: 22.10.2024 Oppdragsnr.: 13377-1652 Referansenummer: OW1821
Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst Vår ref: Lars Oskar Melbye



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

Norsk takst

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



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

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

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

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har salet tak av sperrekonstruksjon m/ark på begge sider og rupanel taktro. Flisfylling på loft gammel del. A-takstoler på tilbygg isolert med mineralull. Taktekingen er av lakkerte taksteinsformede stål/aluminiumsplater fra 2016. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Takstige. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel og liggende panel i gavler. Opprinnelig del opplyst etterisolert på ytterside ifbm. ompanelering på 90-tallet. Tilbygg har isolert bindingsverk. Bygningen har malte trevinduer/terrasedører med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalte hovedytterdør m/isolerglass. TERRASSER ETC: Terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter (tresøyler over støpte fundament og jordspyd) på 31m2. Malt rekkverk med stående formskårede bord. Ca. 6m2 overbygget og manuell markise Ovebygget entrebalkong i tilsvarende stil som stueterrasse på 4m2. 2 trapper til terreng fra stueterrasse.

INNVEDIG

1.etg.: Gulv med vinylklist og laminat i soverom/kontor.. Vegger med trepanel samt brystning og malt plate over i spisestue samt malt plate i kjøkken. Tilbygg har MDF-panel. Himlinger med folierte plank/takess og MDF-panel i tilbygg. 2.etg.: Vinylklist i gang, heltregulv i innerste soverom og ellers laminat. Vegger og himlinger med tre- og mdfcpanel (mdf i gang) samt tapet i innerste soverom. ILDSTED: Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, åpen peis i spisestue og sotluke/feieluke i kjeller sammen med en gammel vedkomfyr. TRAPP: Boligen har malt tretrapp m/lakkerte trinn og håndløper. Tette opptrinn og rekkverk med stående spiler. DØRER: Innvendig har boligen fabrikkmalte formpressede speildører i 1.etg. Malte heltredører og formpresset dør til tilbygget soverom 2.etg.

VÅTROM

Bad

Bad fra 2000. Flislagt gulv m/sokkelflis. Lakkert trepanel på vegger. Folierte plank/takess himling. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Servant m/underskap og speil. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkenet har hestekoformet heltre innredning med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat m/nedfelt rustfri kum. Flisfelt mellom under- og overskap. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn (stekeovn er ny 2024).

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANNRØR: Innvendige vannledninger er av kobber. 200L VV-bereder plassert i kjeller. AVLØPSRØR: Det er avløpsrør av plast. Noen glasserte rør påvist i krypkjeller under bad. Det er forberedt avløpsrør til tilbyggets krypkjeller (for å etablere evt. våtrom her). VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler. OPPVARMING: Elektrisk oppvarming via varmekabler i bad og luftvarmepumpe i stue (fra 2004). I tillegg vedfyring. EL: Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert på grunnmur i natursteinsmur med noe sement på opprinnelig del og lecamur på tilbygg.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Hundehus

- Det foreligger ikke tegninger

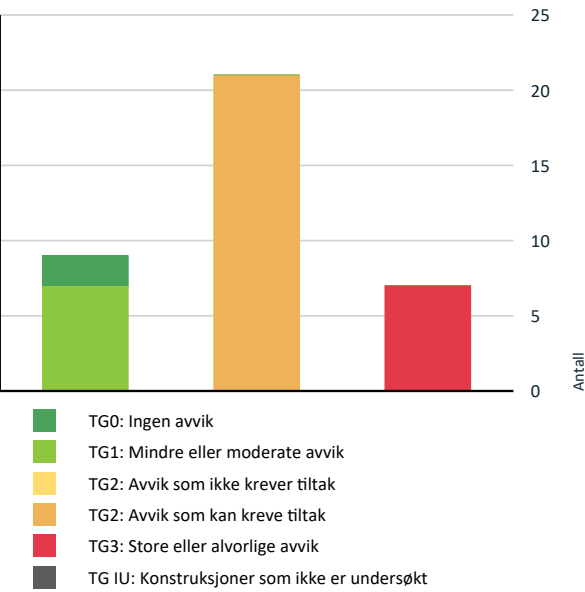
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



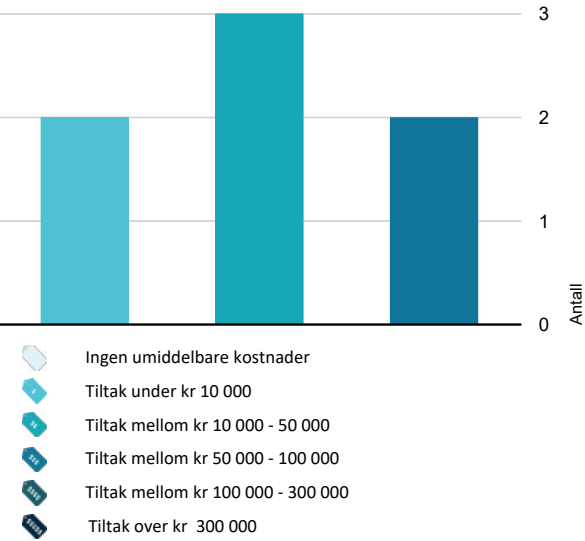
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille 2.etg.	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - 2.etg.	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Ca. år iflg. eier (matrikkelenhet opprettet).

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstadnard

Vedlikehold
Alminnelig.

Tilbygg / modernisering		
2016	Tilbygg	Opplyst ferdigstilt tilbygg med soverom/kontor og bientre (påbegynt 2011/2012)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av lakkerte taksteinsformede stål/aluminiumsplater fra 2016. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Takstige.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ikke pipebeslag. Fleste nedløp bortledet bortsett fra nedløp over kjellernedgang- her terreng fall ifra bygningen, men nedløp kan med fordel ledes ned til terreng og noe fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel og liggende panel i gavler. Opprinnelig del opplyst etterisolert på ytterside ifbm. ompanelering på 90-tallet. Tilbygget har isolert bindingsverk. Panelen er opplyst lagt etappevis fra 1995-2000. Mesteparten er utlektet, men på enkelte opprinnelig deler synlig kun utlufting på overliggere.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

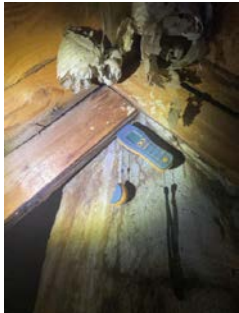
Takkonstruksjonen har salet tak av sperrekonstruksjon og rupanel taktro. Flisfylling på loft gammel del. A-takstoler på tilbygg isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Ikke pipebeslag/lyser igjennom ved pipe og noe høy fuktverdi ved måling i pipeveksling/gjennomføring. Gammel del har uventilert konstruksjon (vanlig ved eldre bygninger). Skråhimlinger og kott igjenbygget slik at inspeksjon av dette ikke er mulig utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

2-sjiktstetting ved pipegjennomføring og over møne bør etableres. Isolering er mindre god på opprinnelig del og ved en evt. etterisolering er det særlig viktig at ventilering utbedres for å unngå kondensproblematikk.



21% ved pipeveksling- skjolder synes



Åpent/ikke 2-sjiktstetting over møne

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer/terrassedører med 2-lags isolerglass. De fleste fra midt på 90-tallet, men noen ser ut å være fra 80-tall, terrassedøren er fra 2021 og i tilbygg er det vinduer fra 2011/2012.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Eldre isolerglass har naturlig risiko for punkteringer (evt. i nær fremtid).

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Dører

Fabrikkmalte hovedytterdør m/isolerglass. (tilbyggets dør er merket 2012).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren har noe bruksslitasje/merker inv. og tar litt i terskel samt foring glidd ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold påregnelig, men vel fungerende.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter (tresøyler over støpte fundament og jordspyd).. Totalt på 31m2. Malt 90cm rekkverk med stående formskårede bord. Ca. 6m2 overbygget og manuell markise

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Horrisontal åpning mellom rekkverk og gulvbord på yttre delen er for stor. Markise har slitt duk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør legges ekstra bord mot rekkverk på den yttre delen.

Tilstandsrapport



Åpning mot rekkverk



Markiseduk slitt

TG 1 Entreterrasse

Ovebygget entrebalkong i tilsvarende stil som stueterasse på 4m2.

TG 3 Utvendige trapper

2 trapper til terreng fra stueterasse.

Vurdering av avvik:

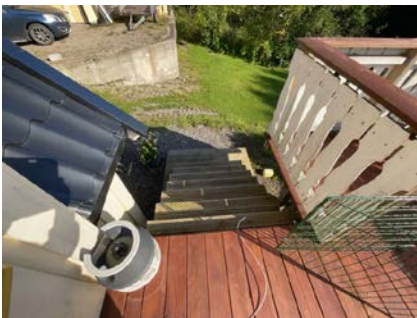
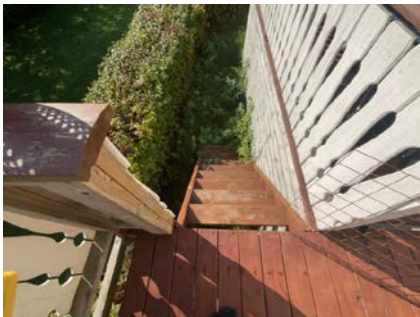
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Estimat for enkle rekkverk

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVEDIG

TG 2 Overflater

1.etg.: Gulv med vinylklist og laminat i soverom/kontor.. Vegger med trepanel samt brystning og malt plate over i spisestue samt malt plate i kjøkken. Tilbygg har MDF-panel. Himlinger med folierte plank/takess og MDF-panel i tilbygg.
2.etg.: Vinylklist i gang, heltregulv i innerste soverom og ellers laminat. Vegger og himlinger med tre- og mdfcpanel (mdf i gang) samt tapet i innerste soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt fremstår flater som moderne og i nokså fin tilstand, men påpeker riss i veggplaters skjøter 1.etg. og noe manglende belstistning som innlissing laminat i et soverom samt rundt skyvedør til garderobe 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre finisharbeid/lissing.



Riss i plateskjøter 1.etg.



Ulistet laminat 2.etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollmålt kjøkkengulv med 23mm helning i kjøkkengulv (høyest mot pipe). Gang mot tilbyggenets 2 rom har 1cm helning.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Etasjeskille 2.etg.

En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollmålt loftstue med 77mm helning diagonalt over rommet. Kontrollmålt største soverom med 35mm helning diagonalt over rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er skjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevheten med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonen på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:
- dimensjonering og forsterking av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, åpen peis i spisestue og sotluke/feieluke i kjeller sammen med en gammel vedkomfyr.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast stein har sprekker.

Ikke ildfast plate på gulv foran åpen peis og vedovn 2.etg. Noen riss ved røykrørsinnføring og neppe røykrørsinnføring ved de gamle ildstedene (oppe/kjeller).
Ildfaste plater inv. har sprekke på den gamle vedovnen og vedkomfyren i kjeller har sprekke i toppen samt har motfall på røykrør. Imidlertid er disse eldre ildstedene opplyst ikke lenger ibruk.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

De gamle ildstedene må fjernes og pipehull igjenmures.

Tilstandsrapport



Sprekk/hull i ildfast stein.



Gammeldags røykrørsinnføring



Sprekk i kokeplate.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er 3 "gråkjeller-rom" og ellers krypkjeller under trebjelkelag/stubbegulv av bord og asfaltplater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (åpen mur).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Et fuktig miljø. I "grovkjeller-rom" er det i himling målt fuktverdier i risikområde på omkring 18%, men mot muren på under kjøkken 21% (fuktig treverk) Det er råte i hyllebein/trekonstruksjoner mot gulvet i rommet og godt synlig fuktvandring i muren (våt mur). Kryperom har begrenset ventilering og det er ikke fuktsperre på grunn. Variable verdier stubbloft, men godt over fuktig treverk og stedvis metning i treverk. Sverte på stubbloft og stedvis noe hvitt belegg på stubbloftsplater vitner om fuktig miljø. Treverk lagret mot grunnen/terreng har råte samt mindre råteforekomst på en lekt/bord stubbloftsplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å senke fuktinnholdet i etasjeskiller/stubbloft. Bedre ventilering og fuktsperrer mot grunn og evt. avfukter kan bidra til dette, men kan ikke utelukkes større tiltak som dreneringsarbeider for å få dette tilfredsstillende. Avviket/estimat må derfor sees sammen med pkt. terrengforhold og drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Godt synlig fukt på mur mot terreng "grovkjeller"



Råte hyllebein

Tilstandsrapport



Gammel krypkjeller fukt i stubbloft



Nyere krypkjeller fukt og "hvitt belegg"

TG 2 Innvendige trapper

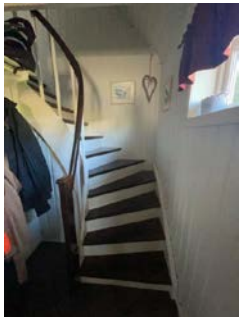
Boligen har malt tretrapp m/lakkerte trinn og håndløper. Tette opptrinn og rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte formpressede speildører i 1.etg. Litt bruksmerker på flate mot entre, men godt fungerende. Mindre subbing i terskel på kontor/soverom.

TG 2 Innvendige dører - 2.etg.

Malte heltredører og formpresset dør til et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. De fleste dører går trått/tar i karmen. Noen løse haver.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2000. Flislagt gulv m/sokkelflis. Lakkert trepanel på vegger. Folierte plank/takess himling. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Servant m/underskap og speil. Opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtsoner har trepanel. Sverting av panel samt et bord med sprekk bak kabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger har ikke tettesjikt (trepanel). Påvist en plastfolie bak panel, men dette er ikke et tilfredsstillende tettesjikt. Membran kan ellers ikke verifiseres- kan ikke synes i sluk (ukjent type) som er benyttet, men det er stedvis synlig noe smurt ved rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

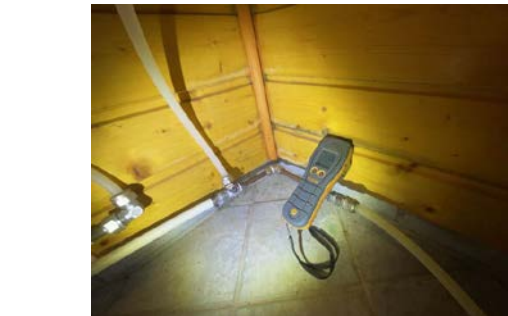
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må etableres tettesjikt på vegger i våtsoner (1m ut fra sluk og 0,5m rundt servant og ned til gulv er våtsone). I prinsippet er dette mesteparten av badet. En løsning kan være å montere baderomsplater, men mtp. fallforhold, alder og ukjent/udokumentert tettesjikt vil det være naturlig og også legge om gulv

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tettesjikt kan ikke verifiseres i sluktypen.



Bak kabinett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

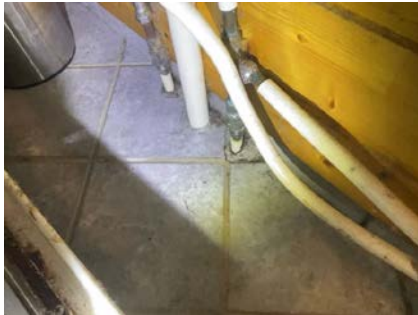
Gulvet er flatt uten fall. Oppsprekk/synk i silikonfuge mot sokkelflis i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er vært fungerende med dette avviket ved burk av lukket kabinett med internfall og rørføring ned i sluket. Oppsprekk i fugen mot sokkelflis kan tyde på noe synk/setning, men kan også være krymp- bør refuges og følges med på.

Tilstandsrapport



Enkelte steder synlig noe smurt, men kan neppe mansjetter etc.



Vegg i våtsone- en plastfolie kan synes bak panel

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Servant m/underskap og speil. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takdusj virker ikke (kun dusjhåndtaket). Holder for sete i dusj har slipp i forkromming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fagperson/rørlegger.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kott under trapp mot bad. (anfører kun plastfolie i vegg som tettesjikt samt at membran til gulv påvist kommer opp her).



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hesteskoformet heltre innredning med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat m/nedfelt rustfri kum. Flisfelt mellom under- og overskap. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn (stekeovn er ny 2024). (se. pkt. rør ang. kjøkkenkran).

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Armatur/blandebatteri er ikke tett
- Det er irr på rør.

Det er lit irr på rørkoplinger (mest i kjeller). Ved inntak en del kondensering. Stoppekran i kjeller sitter fast. Tetning rundt "svingtuten" på kjøkkenkran lekker litt ved svinging. Det er en del kondens på rør i kjeller (fuktig miljø her).

Konsekvens/tiltak

- Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Stoppekranen må utbedres. Men finnes også en utv. stoppekran på plenen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Irr



Stoppekran sitter fast

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Noen glasserte rør påvist i krypkjeller under bad. Det er forberedt avløpsrør til tilbyggets krypkjeller (for å etablere evt. våtrom her). Plast avløpsrør i kjeller opplyst fra ca. 2015.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør til bad er eldre. Det er ikke stakeluke på rør fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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



Ikke stakeluke

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling, men ikke tilbakevirkende kraft på beredere som denne montert før krav).

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg. Fremvist DLE kontroll (fra Elvia) med lukkede avvik 18.01.2023.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt DLE-kontroll i nyere tid med utbedrede avvik i etterkant og anlegget er opplyst uendret etter dette, så en umiddelbar utvidet el-kontroll er ikke vurdert nødvendig. Men anlegget er udokumentert ellers- innhent dokumentasjon/samsvarserklæringer om mulig. En mere detaljert el-kontroll kan likevel være fornuftig (DLE-kontroll er kun enklere stikkprøvekontroll)



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 6kg pulverslukker (kjøpt ny etter befaringsdato).

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er fuktsperre på tilbygget del, ellers ikke funnet noen form for fuktsperre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Alder og manglende fuktsperre gjelder opprinnelig del. Fuktsperren mangler innpusset toplist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Mtp. på fuktig miljø i kjellere beskrevet i pkt. "rom under terreng" kan det ikke utelukkes tiltak med redrenering. Avviket/estimat må derfor sees sammen med pkt. terrengforhold og drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsperre på tilbygg

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur med noe sement på opprinnelig del og lecamur på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Gammel betongbalkong benyttet delvis som fundament for dagens terrasse er svært forvitret.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekker gammel natrusteinsmur



Forvitring tidl. betongterrasse

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved siden av garasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Murpuss mangler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Estimat for rekkverk

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengforhold

Hellende eiendomstomt mot øst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Synlig større fuktbelastning på muren innefra kjeller hvor terrenget faller imot.

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Mtp. på fuktig miljø i kjellere beskrevet i pkt. "rom under terreng" og "drenering" vil dette være naturlig å utbedre i sammenheng. Avviket/estimat må derfor sees sammen med pkt. rom under terreng og drenering.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtypen i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Vannledning ser ut å være skiftet ved et tilfelle da den er av plast (ved siden av opprinnelig jernrør) og nyere bakkekran. Avløp er opplyst skiftet til kjøkken, men det er mere usikkerhet rundt rør til bad (noen glasserte kan synes i krypkjeller).

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Hundehus



Anvendelse

Hundehus

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Alminnelig- baksiden er ikke malt

Beskrivelse

Isolert bindingsverk hundehus på stabbesteiner/leca. Pulttak m/metallplater. Hundegård av armeringsmatter. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Garasje



Anvendelse

Parkering/verksted og lagring

Byggeår

2005

Kommentar

Iflg. eier- bygget rundt et tidligere eldre uthus (litt av gammel mur kan synes i kjeller.

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Alminnelig

Beskrivelse

Alminnelig bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongplate på mark samt noe ringmur og trebjelkelag ved gavl hvor det er en mindre gressklippergarasje under (inv. her kan også noe av den opprinnelige natursteinsmuren til opprinnelig uthus synes). Garasjedelen er opplyst med isolerte vegger (ikke himling). Utvendig kledning av liggende panel og takteking av "kondensfrie" A-takplater. Aluminium leddport samt bord-dører på siden til boder. Utbygget en liten garasje på nedsiden med gruset terrenggulv og enkle punktfundament på ene siden. Pulttak m/stålplater. Det er også et rom under selve garasjebygning på 9m2 m/støpt gulv, men her lav høyde. det er ikke kantforhøyning av mur på vegger og trevegger er noe fuktutsatt i nedkant front. Lecamuren er upusset. Bygningen er ellers ikke tilstandsvurdert.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

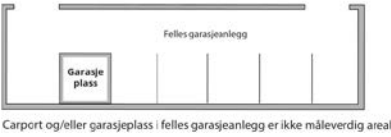
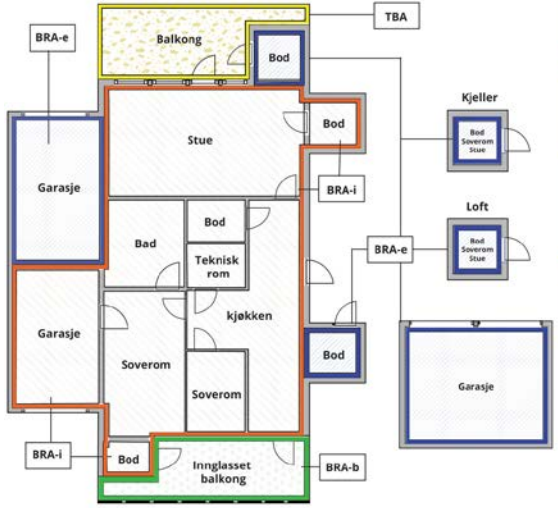
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig 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?](#)



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	74			74	
1. Etasje	93			93	35
Kjeller		21		21	
SUM	167	21			35
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom/gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Loftstue , Garderobe , Kott , Garderobe 2		
1. Etasje	Bad , Kjøkken , Trapperom/entre, Entré , Spisestue , Stue , Soverom/kontor		
Kjeller		Kjellerentré , Grovkjeller, Grovkjeller 2	

Kommentar

64,345-6,284+9,14+8,21+18
53,1186+14,9688+0,2+5,469

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innerste soverom 2.etg. og bad har kun 215cm takhøyde. Loftstue har ikke dagslysflate. Grovkjeller har 1,9-2m høyde.

Hundehus



Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hundehus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		67		67			67
Underetasje		8		8		9	17
SUM		75				9	84
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje , Vedbod, Sykkelbod, Bod, Bod		
Underetasje		Gressklippergarasje	

Kommentar

Gressklippergarasje har kun gruset terrenggulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	60	107
Hundehus	0	3
Garasje	0	75

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Gjermund Lomtjernbakken Møller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	70	106		0	1291.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Åbogenvegen 79							
Hjemmelshaver							
Møller Gjermund Lomtjernbakken							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Holmenlia på Austmarka i Kongsvinger kommune. Kort avstand til dagligvareforretning med drivstoff, barnehage, skoler, kirke, alders- og sykehjem. Ellers er det fotballbane, samfunnshus, sjø- og turområder i nærmiljøet.

Til kommunesenteret Kongsvinger er det ca 27 km, til svenskegrensen v/Magnor ca 31 km og til Oslo ca. 120km.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige asfalterte Åbogenvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert boligområde; Nedre Holmenlia

Om tomten

Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress og hekker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	10.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	05.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	05.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	05.09.2024	Påviste og ga opplysninger	Ingen		Nei
Grunnbokutskrift	05.09.2024		Gjennomgått	1	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OW1821>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240181	
Selger 1 navn	
Gjermund Lomtjernbakken Møller	
Gateadresse	
Abogenvegen 79	
Poststed	Postnr
AUSTMARKA	2224
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GLM

1

Document reference: 1202240181

2

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

Svar

Nei

3

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

☒

Nei

☐

Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Ble påvist fukt på en vegg i kjelleren i tilstandsrapporten

6

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

☒

Nei

☐

Ja

7

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Ovn i 2 etasje må byttes ovnsplater og plate under ovn for å kunne fyre i den

8

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Var noe skjevheter i gulv i 2 etasje.

9

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Har vert mus i kjelleren og maur på badet men ble kvitt det for flere år siden og har ikke hatt noe etter det.

10

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

☒

Nei

☐

Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har utbedret mangler ved elkontroll

Arbeid utført av

Minel

11.1

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

☒

Nei

☐

Ja

12

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Elsikkerhet Norge ha hatt kontroll på det elektriske anlegget

Filer

Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

Sak avsluttet el kontroll.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

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

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1202240181

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kun av ufaglærte

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒

Nei

☐

Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1202240181

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202240181

Initialer selger: GLM

4

68

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjermund Møller	99c4b1733ccb812bfd036a305b11069b247f8d24	10.10.2024 15:53:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

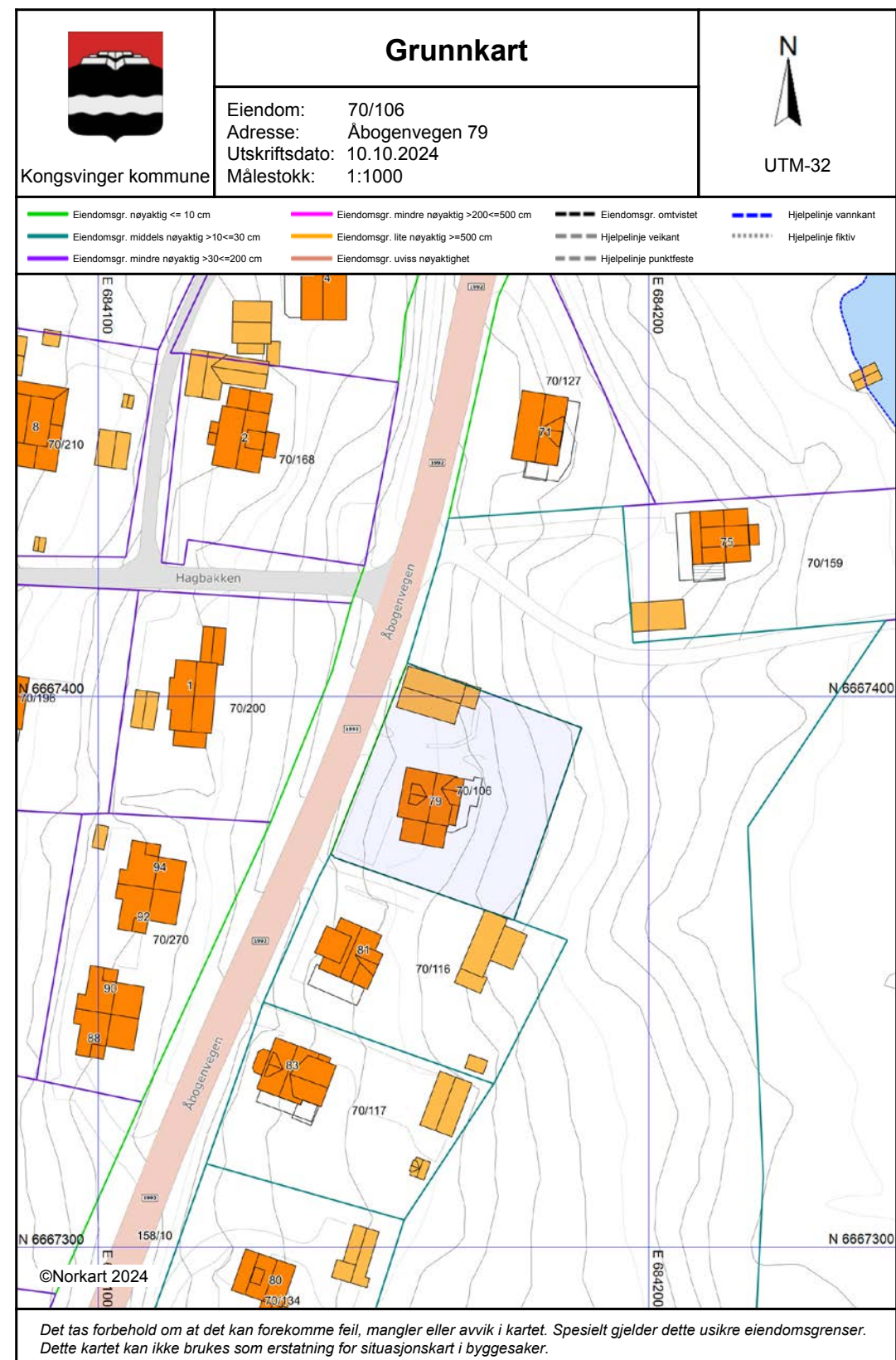
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

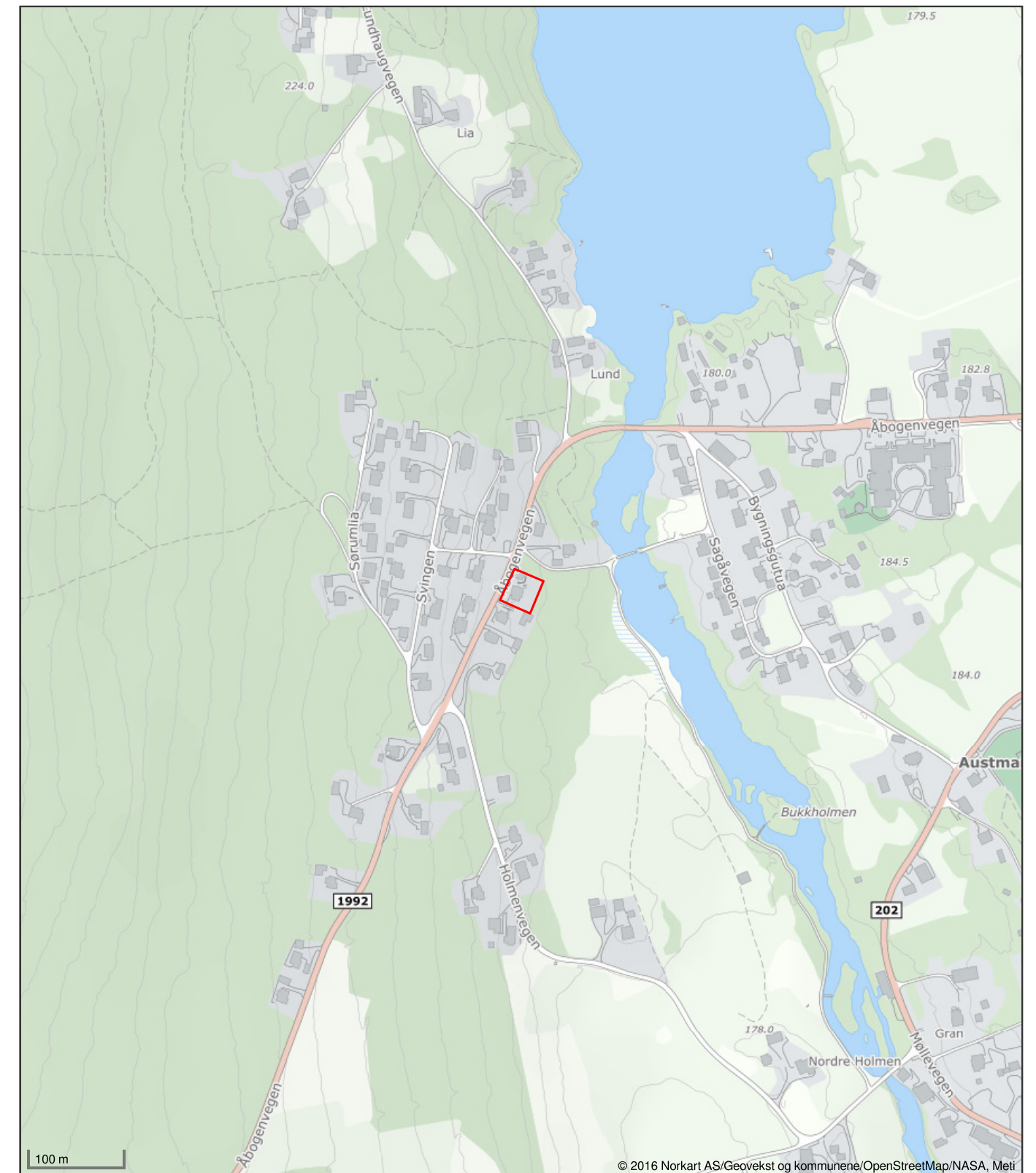
Document reference: 1202240181

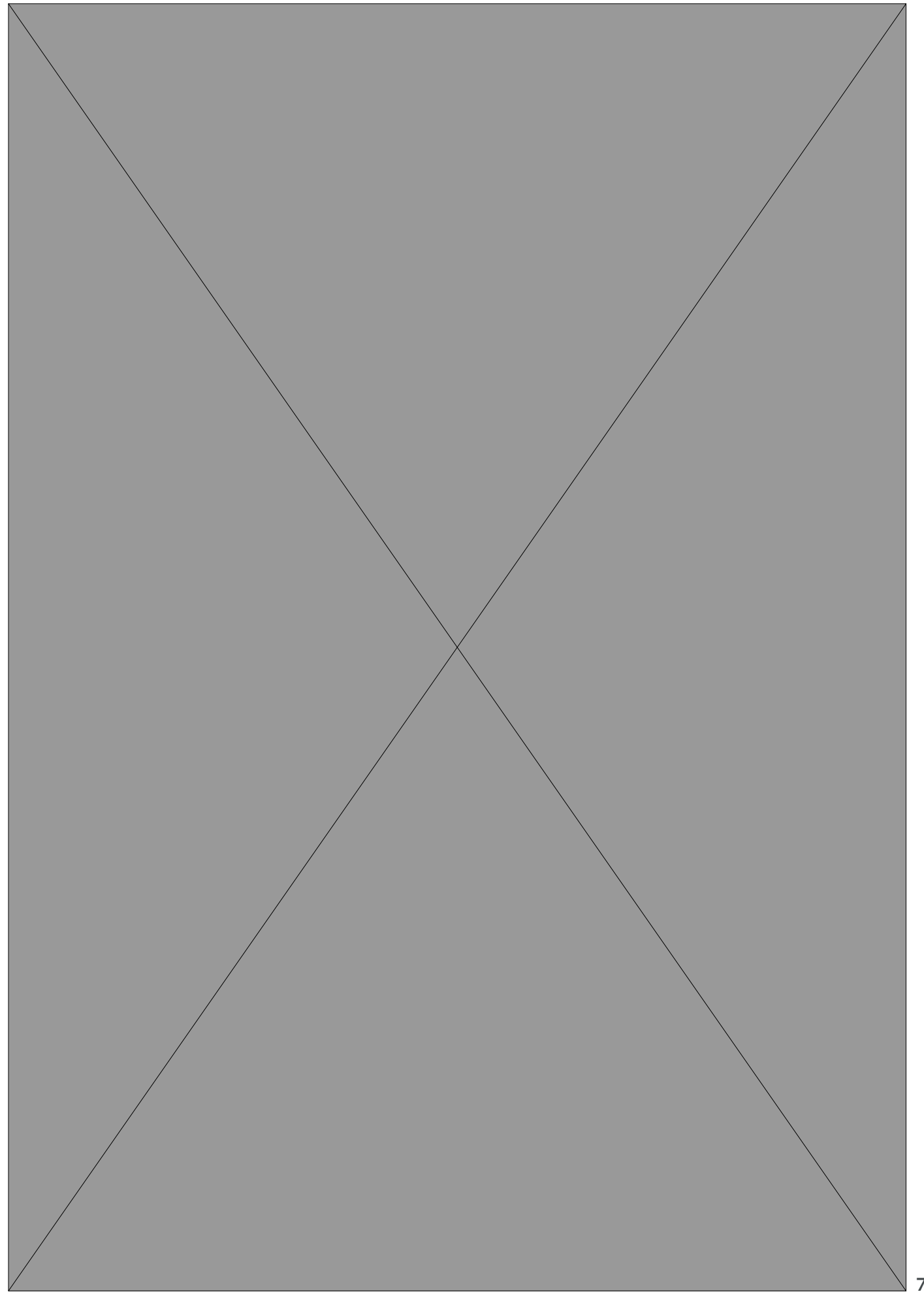
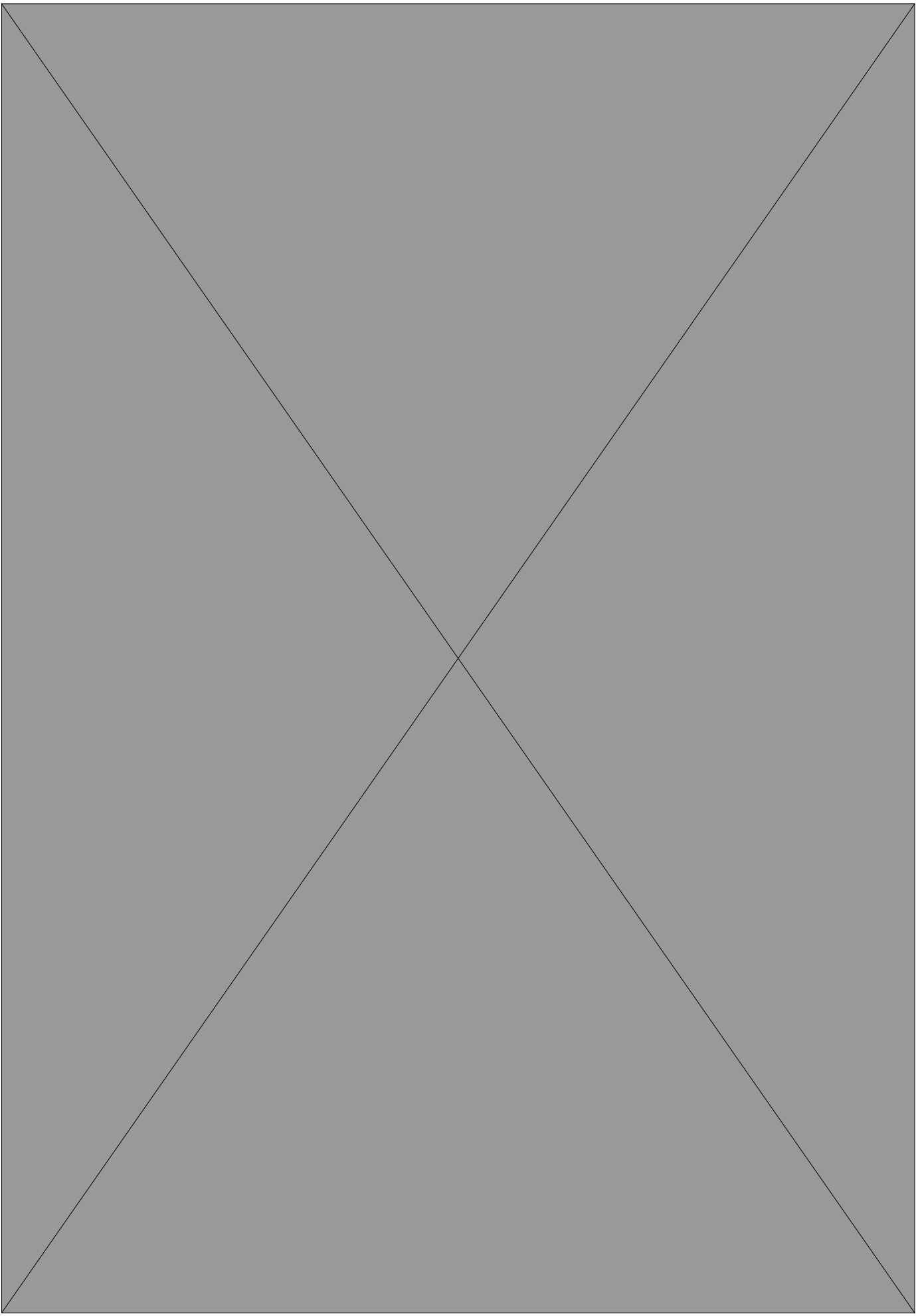
nets

69



Oversiktskart for eiendom 3401 - 70/106//







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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Åbogenvegen 79 2224 AUSTMARKA	Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud
Oppdragsnummer:		Telefon: 406 15 295 E-post: marcus.buringrud@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