



Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.

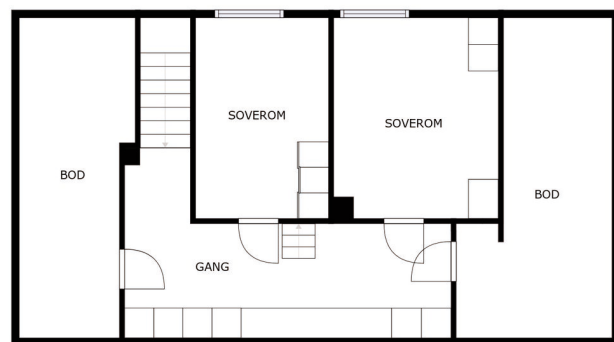
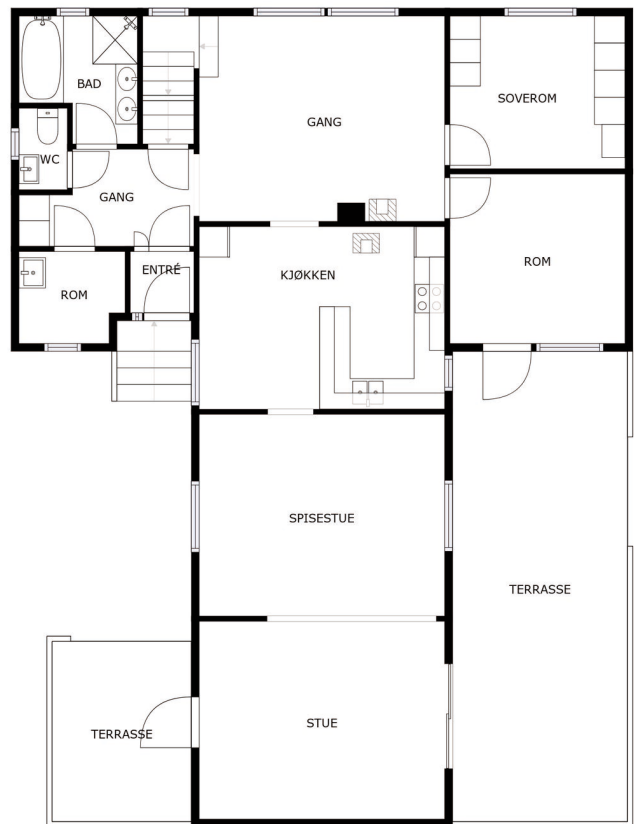
Aktiv Eiendomsmegling / Aktiv Eiendomsmegling Soler AS / Gamle kongeveg 92

KIRKENÆR

Gamle kongeveg 92 /
2260 Kirkenær

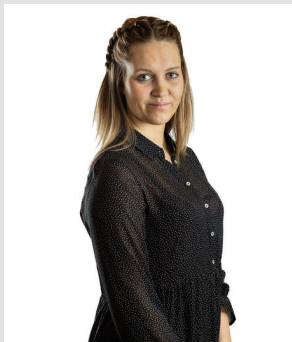
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne. Vi megler frem dine verdier.



rvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
isjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.





Marielle Skoglund Skybakmoen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Mobil 95 43 47 87

Email Marielle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS

Kaffegata 9

2270 Flisa

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 600 000 + omk.

Omkostninger: 57 042 *

Totalt inkl. 1 657 042

omkostninger:

Selger: Andreas Haraldsen

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1920

Bra/P-rom: 238 m²/ 195 m²

Gnr./bnr.: 19/8

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1285 m²

Oppdragsnr.: 1212230023

* Regnet ut fra prisantydning.



Ditt nye hjem?

Velkommen til visning i Gamle kongeveg 92

Gamle Kongeveg 92 er en innholdsrik og familievennlig enebolig med sentrumsnær beliggenhet på Kirkenær. Ønsker du en bolig du kan bo i og samtidig forme som du selv ønsker er dette eiendommen for deg. Boligen strekker seg over to etasjer pluss kjeller og har blant annet fire soverom, to stuer pluss kjellerstue, kjøkken, bad, toalettrom og vaskerom. Alle våtrommene ligger i tilknytning til hverandre og trenger litt kjærlighet og om du ønsker er det mulig å lage ett stort rom eller flere små slik det er i dag. Her bor du i gangavstand til Kirkenær sentrum og det er gang- og sykkelsti langs bruvegen. Den populære Verkensrunden finner du like utenfor døra de.

Merk deg dette:

- Innholdsrik bolig med fire soverom
- Sidebygget garasje
- Sentrumsnær og samtidig landlig beliggenhet
- Turmuligheter

Hilsen

Marielle Skoglund Skybakmoen

Innhold

Velkommen	1
Innhold	19
Standard	19
Beliggenhet	19
Beskrivelse av eiendommen	19
Offentlige forhold	22
Prisantydning inkl. omkostninger	23
Øvrige kjøpsforhold	23
Tilstandsrapport 21034-1095 1	26
Nabolagsprofil	57
Egenerklæringsskjema	60
Løsøre og tilbehør	66
Boligkjøperforsikring	68
Forbrukerinformasjon om budgiving	71
Budskjema	72





Velkommen

Her møtes du til en gruslagt innkjørsel felles med nærmeste nabo. Det er parkering foran garasjen. Inne er det et lite vindfang og igjen en gang som leder til de fleste rom i boligen.





Stue

Innenfor gangen finner du en av boligens stuer. Innenfor denne stuen er kjøkkenet og tilbyggsstuen. Det er godt med møbleringsplass og utgang til terrasse med flott utsikt herfra.









Stue

Innenfor gangen finner du en av boligens stuer.
Innenfor denne stuen er kjøkkenet og
tilbygggsstuen. Det er godt med
møbleringsplass og utgang til terrasse med
flott utsikt herfra.









Bad, vaskerom og toalettrom

Badet er av eldre dato og har betonggulv behandlet med epoxy og elektriske varmekabler og flislagte vegger. I dusjsonen er det også epoxy. Det er dobbel servant i innredningen, dusjvegger, innebygget badekar og elektrisk avtrekksvifte og tilluft via spalte i dørblad. Separat toalettrom med laminatgulv og malt strie på vegger. Her er det toalett, servant og naturlig ventilasjon via vindusventil. Vaskerommet ligger i tilknytning til toalettet og badet. Det er fliser på gulv med elektriske varmekabler, malt strie på vegger. Her er det vaskekum, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering via veggventil og spalte i dørblad.









Det er to soverom i hovedplanet og to soverom i 2. etasje.







Gamle kongeveg 92

INNHold

1. etg.: Vindfang, gang, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, to stuer, to soverom
2. etg.: Gang og to soverom
Kjeller: Kjellerstue, bar og flere boder.

Sidebygget garasje i tillegg.

STANDARD

De innvendige overflatene består av laminat på gulv, malt tapet og malt trepanel på vegger og malte plater i himlinger.

Sidebygget garasje i tillegg på tomta

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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger vest for Kirkenær sentrum, i et landbruksområde med spredt boligbebyggelse, skjermet fra RV20. Rolig og etablert område, med gangavstand til Kirkenær sentrum, med flere servicetilbud. Kort vei til skole og barnehage. I nærområdet finner du flotte turmuligheter, blant annet Verkenrunden. Det er bademuligheter ved Skulstadholmen ved Glomma.

Adkomst

Se kartskisse.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Enebolig fra antatt 1920. Utvendig pusset betonggrunnmur med drenering rundt opprinnelig bolig med stedvis synlig fuktsperre. Vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning fra andre etasje på gavlvegger. Det er i hovedsak malte trevinduer med 3-lags isolerglass i første og andre etasje, og malte trevinduer med 2-lags isolerglass i kjeller. Det er en lakkert hovedytterdør med sidefelt av glas, en malt skyvedør av tre og to malte balkongdører av tre med 3-lags isolerglass og en ubehandlet tredør fra kjeller. Boligen har en østvendt og en vestvendt treterrasse med rekkverk. Det er enkle tretrapper til hovedytterdøren og treterrassene. Boligen har en tilbygget garasje. Boligen har takkonstruksjon av taksperrer med innvendig skråhimling i opprinnelig bolig og flathimling i tilbygg. Taktekking av taksteinimiterte metallplater og takrenner, nedløp og beslag er av metall. Det er stietrinn for feier og en heldekkende pipehatt over tak.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Jan Martin Rønning.

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

- Utvendig/taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Under snøen var det mulig å se at overflatebehandling har løsnet fra takplatene.

- Innvendig/kjellertrapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Tekniske installasjoner/avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold/drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ut fra synlig saltutslag i kjeller og påvist fukt i påforet vegg i kjellerstue så tyder dette på at drenering ikke er effektiv. Fuktsperre er stedvis avsluttet under terreng.

- Tomteforhold/utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

- Utvendig/nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist flere frostsprengte nedløpsrør. Enkelte isbordsbeslag har løsnet.

- Utvendig/veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er utett gjennomføring i vegg rundt rør fra varmepumpe.
- Utvendig/dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Det vil si at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terskel på hovedytterdør er sprukket.
- Innvendig/overflater: Det er i hovedsak helhetlige overflater, men det er påvist enkelte avvik som: Revnet og løs tapet flere steder. Sprukne gulvfliser foran ildsted i stue. Flere løse murstein på forblending på pipe i andre etasje.
- Innvendig/radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU radon atksomhetskart er definert med moderat til lav atksomhetsgrad.
- Innvendig/pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendig/rom under terreng: Det er gjennom hulltaken påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist is i nedkant av panel i kjellerstue. Det er påvist bom under flere gulvfliser, og det er saltutslag i flisfuger langs yttervegg. Det er typisk kjellerlukt i kjellerstuen.

- Kjøkken/overflater og innredninger/kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er påvist forhøyede fuktverdier ved fuktindikasjon i gulv foran benkeskap og avsatt plass til oppvaskmaskin. Bunnplate under benkeskap er fuktskadet. Det er påvist skadet benkeplate. Enkelte skapdører stenger ikke.
- Kjøkken/avtrekk/kjøkken: Lyset fungerer ikke i ventilatoren og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilatoren.
- Spesialrom/overflater og konstruksjon/toalettrom: Toalettrom mangler tilluftsventilering, feks spalte/ventil ved dør. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG0/1. Avløp fra servant er svært tregt. Sil mangler på servantbatteri så vannet renner ikke ut som en stråle. Det er påvist sprekk i toalettlokk.
- Tekniske installasjoner/vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist frostsprengt vannrør til utekran og dette er forblendet innenfor grunnmur. Det er påvist irr på rør.
- Tekniske installasjoner/varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.
- Tomteforhold/grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Tomteforhold/terrengforhold: Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

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

- Utvendig/takkonstruksjon: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er ingen lufting av takkonstruksjonen over opprinnelig bolig og det er ikke diffusjonsåpent undertak. Taktro er misfarget og det måles et fuktinnhold på 23 vektprosent i taktro over isolasjon fra kneloft mot vest og dette er fuktig. Det kan være fuktskader høyere i takkonstruksjonen som ikke er synlig fra kneloftene. Det er begrenset ventilering av kneloft i opprinnelig bolig og det er begrenset ventilering av loft over tilbygg.
- Utvendig/vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist innvendig svertesopp utvikling på kjellervinduer.
- Utvendig/balkongdører: Det er påvist dør med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Utvendig/balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Skjevhetene har ført til glippe mellom terrasse og yttervegg, og skjevhetene har oppstått som følge av snøras.
- Utvendig/utvendig trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Våtrom/generell/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke fall til sluk. Det er ikke synlig slukmansjett rundt sluk, så det er sannsynligvis ikke tettesjikt på gulv. Det er påvist flere sprukne gulvfliser.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Vegger er ikke bygget for vannpåkjenning.

- Våtrom/generell/bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke fall til sluk. Epoxy er ikke et anerkjent tettesjikt på våtrom, og det er flere krakeleringer i epoxyen i dusjonen. Det er ikke dokumentert overgang mellom tettesjikt og sluk. Det er påvist flere sprukne veggfliser og løs fugemasse mellom veggfliser. Det er ikke ventiler under innfliset badekar og det er tydelig mugglukt under badekaret. Det måles et fuktinnhold på 22,8 vektprosent i treverk som er montert på gulv under badekar og dette er fuktig. Det er ukjent om fukten har oppstått av søl fra dusjing eller som følge av stillestående fuktig luft under badekaret. Det er svertesopp utvikling på himlingsplater og dette tyder på et fuktig klima på badet over tid.
- Tekniske installasjoner/andre installasjoner: Det er opplyst av varmepumpen er defekt.
- Tekniske installasjoner/elektrisk anlegg: Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskap med skrusikringer og en jordfeilautomat i trappegang i andre etasje.

Det er gitt tgiu (ikke undersøkt) for følgende komponenter:

- Innvendig krypkjeller: Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Våtrom/tilliggende konstruksjoner våtrom/vaskerom.

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

Areal

Bra/P-rom: 238/195 m²

1.etg.: 144 kvm BRA / 119 kvm p-rom

2.etg.: 43 kvm BRA / 43 kvm p-rom

Kjeller: 51 kvm BRA / 33 kvm p-rom

Følgende rom inngår i primærareal:

1. etg.: Vindfang, gang, vaskerom, wc-rom, bad, to stuer, kjøkken og to soveom

2. etg.: Gang og to soverom

Kjeller: Kjellerstue og bar

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring og strøm via vedovner, varmepumper og panelovner.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 1285 m².

Eiertomt på ca. 1285,4 m². Tomten er opparbeidet med diverse beplantning, plen og trær.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fraprivat vei hvor denne eiendommen betaler ca. kr. 1.000,- pr. år for brøyting av veien (brøyting og vedlikehold av egen innkjørsel deles mellom de to naboeiendommene) og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 603 608 per 31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 172 990 per 31.12.21

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 10.900,- for 2022. I disse inngår eiendomsskatt, renovasjon og feiing. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

I tillegg fakturerer GIVAS for vann og avløp og for 2022 på kr. 4.580,-.

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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

Det foreligger kun byggetegninger fra 1982 på tilbygget bolig. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på tiltaket. Innholdet i tilbygget stemmer overens med dagens bruk.

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

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. 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.

Utleie

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odel

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Diverse

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.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2035.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 19 Bnr. 8 i Grue kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

Tinglyst bestemmelse om gjerde, dbnr. 2851, tgl. 3.12.1958.

Tinglyst erklæring/avtale vedørende arbeid med kanal over denne eiendommen, dbnr. 792, tgl. 20.3.1961.

Tinglyst bestemmelse om veirett for gnr. 19, bnr. 8 og gnr. 19, bnr. 7 samt felles vedlikehold av veien, dbnr. 3295, tgl. 27.10.1997.

Tinglyst grensejustering/målebrev hvor 215 kvm ble fredelt gnr. 19, bnr. 7 og tillagt denne eiendommen og 342 kvm ble fradelt denne eiendommen og tillagt gnr. 19, bnr. 7, dbnr. 3340, tgl. 30.10.1997.

Tinglyst bestemmelse om veirett for denne eiendommen samt rett til å fremføre ledninger og kabler etter tidens krav over gnr. 19, bnr. 7, dbnr. 135760, tgl. 16.2.2016.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune 2013-2023, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til spredt boligbebyggelse. I nærområdet er det avsatt til spredt boligbebyggelse og LNF-område.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

40 000 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 600 000))

57 042 (Omkostninger totalt)

1 657 042 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning.

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Sprekker i flis rundt sluk og på vegg. Reparert med epoxy som en midlertidig løsning.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Huseier gjorde jobben. Tømrer.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja. Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny varmtvannsbereder i 2021. Allservice Solør

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

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Terrasse har siste året sklidd av pilarer pga snølast fra takras.

Sprekk i mur.

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

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kledd igjen garasje i 2015. Byttet vinduer i 2. etg av nåværende eier. Tømrer.

Kommentar: Ny varmepumpe i 2021 Varmepumpe nr 2 er defekt. Ved salg til riktig pris vil selger gjennom eget firma kunne tilby god pris på renovering.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en provisjon på 3,2 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 16.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 23.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS
Kaffegata 9, 2270 Flisa
Organisasjonsnummer: 926645609

Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler / Partner /
Fagansvarlig
Tlf: 95 43 47 87
E-post:
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Tilstandsrapport

📍 Gamle kongeveg 92, 2260 KIRKENÆR

📖 GRUE kommune

gnr. 19, bnr. 8

Areal (BRA): Enebolig 238 m²



Befaringsdato: 13.03.2023

Rapportdato: 17.03.2023

Oppdragsnr.: 21034-1095

Referansenummer: AD1358

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Gyldig rapport
17.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har tre ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag, firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap.

Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, skjønssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning
Uavhengig Takstingeniør
jan.martin@opastakst.no
476 25 025

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har taktekkning av taksteinimiterte metallplater, og takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Det er stigetrinn for feier og en heldekkende pipehatt over tak. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning fra andre etasje på gavlvegger. Boligen har takkonstruksjon av taksperrer med innvendig skråhimling i opprinnelig bolig og flathimling i tilbygg. Det er i hovedsak malte trevinduer med 3-lags isolerglass i første og andre etasje, og malte trevinduer med 2-lags isolerglass i kjeller. Det er en lakkert hovedytterdør med sidefelt av glass, en malt skyvedør av tre og to malte balkongdører av tre med 3-lags isolerglass, og en ubehandlet tredør fra kjeller. Boligen har en østvendt og en vestvendt treterrasse med rekkverk. Det er enkle tretrapper til hovedytterdøren og treterrassene. Boligen har en tilbygget garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv, malt tapet og malt trepanel på vegger og malte plater i himlinger. Boligen har en pipe som er delvis av murstein og delvis av lettklinkeremeter med to tilknyttede ildsteder i første etasje. Kjelleren har betonggulv og flislagt gulv, og veggene er betonggrunnmur. Enkelte vegger er innvendig påforet og kledd med panel, og noen vegger har panelbrystning under malt betong. Boligen har to krypkjellere uten adkomstmuligheter. Det er en tretrapp med teppe i trinn mellom første og andre etasje og en lakkert tretrapp mellom første etasje og kjeller. Boligen har i hovedsak malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har betonggulv behandlet med epoxy og elektriske varmekabler. Det er flislagte vegger og i dusjsonen er veggene behandlet med epoxy. Himling er kledd med malte plater. Det har dobbelvask, dusjvegger, innfliset badekar, elektrisk avtrekksvifte og tilluft via spalte i dørbord. Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt strie på vegger og malte plater i himling. Det har vaskeku, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering via veggventil og spalte i dørbord.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og malt laminat benkeplate. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom overskap og benkeplate. Det er avsatt plass til enkelte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminatgulv, malt strie på vegger og himlingsplater i himling. Det har toalett, servant og naturlig ventilasjon via vindusventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og kobberrør med plastkappe, og avløpsrør av plastrør. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i kjellerbod. Boligen har luft til luft varmepumper med innedeler i stuer. Det er åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskap med skrusikringer og en jordfeilautomat er plassert i trappegang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har utvendig pusset betonggrunnmur med drenering rundt opprinnelig bolig med stedvis synlig fuktsperre. Eiendommens tomt er slakt skrånende rundt boligen, og brattere skrånende i hage. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger. Vannledning er av plast, og innvendig synlig avløpsledning er av plast.

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	43	43	0
1. etasje	144	119	25
Kjeller	51	33	18
Sum	238	195	43

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

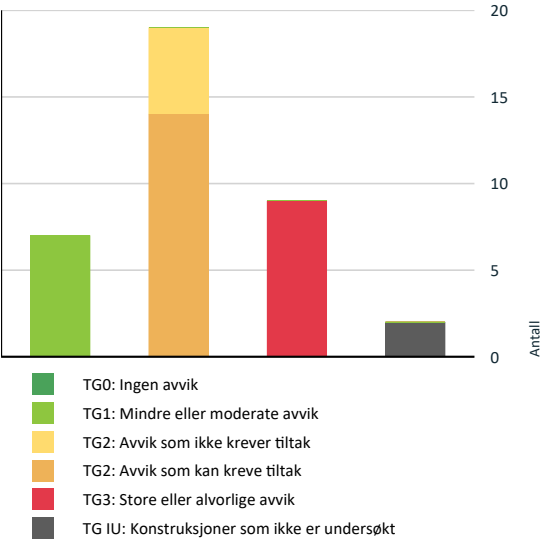
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tilbygget garasje er byggemeldt som carport og bar i kjeller er byggemeldt som lager.

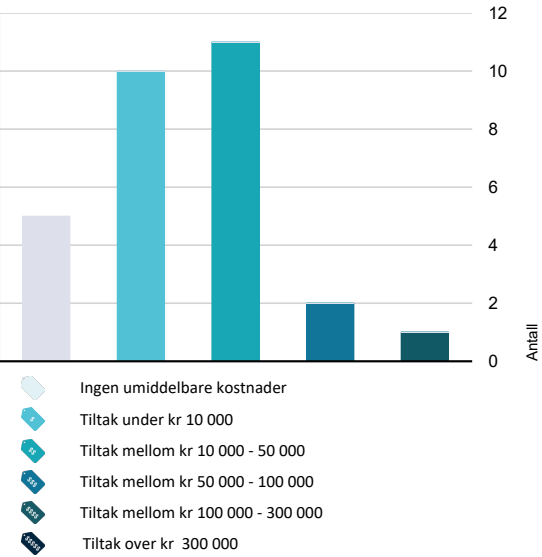
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ingen lufting av takkonstruksjonen over opprinnelig bolig, og det er ikke diffusjonsåpent undertak.

Taktro er misfarget og det måles et fuktinnhold på 23 vektprosent i taktro over isolasjon fra kneloft mot vest, og dette er fuktig. Det kan være fuktskader høyere i takkonstruksjonen som ikke er synlig fra kneloftene.

Det er begrenset ventilering av kneloft i opprinnelig bolig, og det er begrenset ventilering av loft over tilbygg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist innvendig svertesopp utvikling på kjellervinduer.

Sammendrag av boligens tilstand

 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
 Utvendig > Balkongdører Gå til side Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.	
 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Skjevhetene har ført til glippe mellom terrasse og yttervegg, og skjevhetene har oppstått som følge av snøras.	
 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
 Utvendig > Utvendige trapper - 2 Gå til side Det er ikke montert rekkverk.	
 Kostnadsestimat: Under 10 000	
 Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke fall til sluk. Det er ikke synlig slukmansjett rundt sluk, så det er sannsynligvis ikke tettesjikt på gulv. Det er påvist flere sprukne gulvfliser. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Vegger er ikke bygget for vannpåkjenning.	
 Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
 Våtrom > Generell > Bad Gå til side Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke fall til sluk. Epoxy er ikke et anerkjent tettesjikt på våtrom, og det er flere krakeleringer i epoxyen i dusjsonen. Det er ikke dokumentert overgang mellom tettesjikt og sluk. Det er påvist flere sprukne veggfliser og løs fugemasse mellom veggfliser. Det er ikke ventilering under innfislet badekar, og det er tydelig mugglukst under badekaret. Det måles et fuktinnhold på 22,8 vektprosent i treverk som er montert på gulv under badekar, og dette er fuktig. Det er ukjent om fukten har oppstått av søl fra dusjing eller som følge av stillestående fuktig luft under badekaret. Det er svertesopp utvikling på himlingsplater, og dette tyder på et fuktig klima på badet over tid.	
 Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000	
 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 Gå til side Det er påvist andre avvik: Det er opplyst at varmepumpen er defekt.	
 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskap med skrusikringer og en jordfeilautomat er plassert i trappegang i andre etasje.
	 Kostnadsestimat: Under 10 000
	 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
	 Innvendig > Kryp kjeller Gå til side Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
	 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
	 Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side
	 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	 Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist flere frostsprengte nedløpsrør. Enkelte isbordbeslag har løsnet.
	 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
	 Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Det er utett gjennomføring i vegg rundt rør fra varmepumpe.
	 Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
	 Utvendig > Dører Gå til side Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terskel på hovedytterdør er sprukket.
	 Kostnadsestimat: Under 10 000
	 Innvendig > Overflater Gå til side Det er påvist andre avvik: Det er i hovedsak helhetlige overflater, men det er påvist enkelte avvik som: Revnet og løs tapet flere steder. Sprukne gulvfliser foran ildsted i stue. Flere løse murstein på forblending på pipe i andre etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

 Kostnadsestimat: Under 10 000

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

 Kostnadsestimat: Under 10 000

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

 Kostnadsestimat: Under 10 000

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist is i nedkant av panel i kjellerstue.
Det er påvist bom under flere gulvfliser, og det er saltutslag i flisfuger langs yttervegg.
Det er typisk kjellerlukt i kjellerstuen.

 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er påvist forhøyede fuktverdier ved fuktindikasjon i gulv foran benkeskap og avsatt plass til oppvaskmaskinen.
Bunnplate under benkeskap er fuktskadet.
Det er påvist skadet benkeplate.
Enkelte skapdører stenger ikke.

 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Lyset fungerer ikke i ventilatoren, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilatoren.

 Kostnadsestimat: Under 10 000

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Avløp fra servant er svært tregt.
Sil mangler på servantbatteri så vannet renner ikke ut som en stråle.
Det er påvist sprekk i toalettlokk.

 Kostnadsestimat: Under 10 000

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist frostsprengt vannrør til utekran, og dette er forblendet innenfor grunnmur.
Det er påvist irr på rør.

 Kostnadsestimat: Under 10 000

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

 Kostnadsestimat: Under 10 000

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Under snøen var det mulig å se at overflatebehandling har løsnet fra takplatene.

 **Innvendig > Kjellertrapp** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ut fra synlig saltutslag i kjeller, og påvist fukt i påforet vegg i kjellerstue så tyder dette på at drenering ikke er effektiv nok.

Fuktsperre er stedvis avsluttet under terreng.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1920

Kommentar
Årstell er omtrentlig og det er opplyst fra eier.

Standard
Normal boligstandard

Vedlikehold
Noe etterslep på vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Boligen har taktekkning av taksteinimiterte metallplater. Takplatene var delvis snødekt på befaringsdagen.



Bildet viser at overflatebehandling har løsnet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Under snøen var det mulig å se at overflatebehandling har løsnet fra takplatene.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Løsnet overflatebehandling vil ikke påvirke taktekkningens tetthet de nærmeste årene, men det være en kosmetisk ulempe.

Nedløp og beslag

! TG 2

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er stigetrinn for feier og en heldekkende pipehatt over tak. Enkelte nedløpsrør ledes vekk fra bolig i nedgravde rør, og enkelte nedløp ledes i rør på terreng.



Bildet viser et eksempel på frostsprengt nedløpsrør.



Bildet viser at vann fra takrennenedløp fører til isdannelse inntil ringmur.



Bildet viser at isbordbeslag har løsnet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist flere frostsprengte nedløpsrør. Enkelte isbordbeslag har løsnet.

Tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav til å ettermontere snøfangere, men det bør monteres da taktekking skiftes.

Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasjer kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner.

Isbordbeslag bør monteres der disse har løsnet for å hindre at vann renner mellom isbord og isbordbeslag da dette kan føre til råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

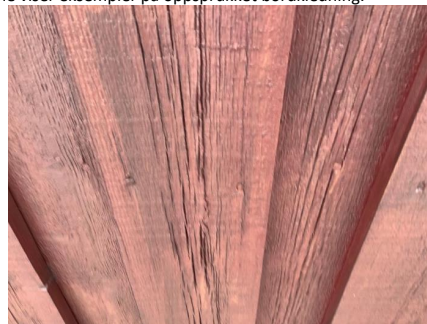
Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning fra andre etasje på gavlvegger.



Bildet viser utett gjennomføring i vegg.



Bildene viser eksempler på oppsprukket bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er utett gjennomføring i vegg rundt rør fra varmepumpe.

Tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprukne kledningsbord bør skiftes ut.

Bordkledning bør vedlikeholdes.

Gjennomføring i vegg bør tettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Opprinnelig bolig har takkonstruksjon av taksperrer med innvendig skråhimling og kneloft på hver side for inspeksjon og oppbevaring. Takkonstruksjonen er isolert med mineralull. Undertak er synlig fra kneloft, og dette er en asfaltapp. Undertak av asfaltapp er diffusjonstett.

Boligens tilbygg har takkonstruksjon av taksperrer, og dette loftet er isolert med flis på himling mot første etasje.



Bildet viser mangelfull ventilering av loft over tilbygg. Det bør etableres spalte fra gesims.



Bildet viser svertesopp utvikling i taktro på kneloft, men at det måles tørt på befaringsdagen.



Bildet viser sverting av taktro som følge av kondens.



Bildet viser sverting av taktro over isolasjon som følge av kondens, og at det måles 23 vektprosent fuktinnhold i taktro.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ingen lufting av takkonstruksjonen over opprinnelig bolig, og det er ikke diffusjonsåpent undertak.

Taktro er misfarget og det måles et fuktinnhold på 23 vektprosent i taktro over isolasjon fra kneloft mot vest, og dette er fuktig. Det kan være fuktskader høyere i takkonstruksjonen som ikke er synlig fra kneloftene.

Det er begrenset ventilering av kneloft i opprinnelig bolig, og det er begrenset ventilering av loft over tilbygg.

Tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Lufting kan etableres i forbindelse med utskifting av takteking ved at det enten benyttes et diffusjonsåpent undertak, eller ved at det etableres en luftespalte under et eventuelt diffusjonstett undertak. Hvis det benyttes et diffusjonsåpent undertak vil ikke dette medføre noen særlig ekstrakostnad.

Ventilering av kneloft kan forbedres ved å utvide luftespalter mot gesims, og montere lufteventiler i gavlvegger.

Ventilering av loft over tilbygg kan forbedres ved å etablere luftespalter mot gesims

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

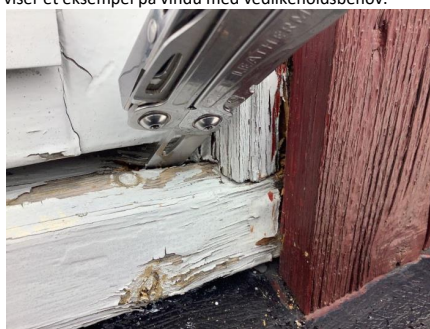
Vinduer

TG 3

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags isolerglass i første og andre etasje, og malte trevinduer med 2-lags isolerglass i kjeller. Enkelte vinduer er av nyere dato med 2-lags isolerglass.



Bildet viser et eksempel på vindu med vedlikeholdsbehov.



Bildet viser råteskadet vindu.

Årstall: 1982 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist innvendig svertesopp utvikling på kjellervinduer.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene må vedlikeholdes, og flere vinduer er modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Boligen har en lakkert hovedytterdør med sidefelt av glass, en malt skyvedør av tre med 3-lags isolerglass, og en ubehandlet tredør fra kjeller.



Bildet viser sprukket dørterskel.



Bildet viser skadet maling på dørkarm.

Årstall: 1982 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terskel på hovedytterdør er sprukket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører bør vedlikeholdes.

Terskel bør utbedres på hovedytterdør, og tetteliste kan monteres som et forsøk på å forhindre trekk.

Kjellerdør bør utbedres slik at denne går bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Balkongdører

TG 3

Boligen har to malte balkongdører i tre med 3-lags isolerglass.



Bildet viser råteskadet balkongdør.



Bildet viser råteskadet balkongdør.

Årstall: 1982 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Boligen har en østvendt og en vestvendt treterrasse med rekkverk. Terrassegulvene var snødekt på befaringsdagen.



Bildet viser at glippe mellom vegg og terrasse øker mot rekkverket.



Bildet viser glippe mellom vegg og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skjevhetene har ført til glippe mellom terrasse og yttervegg, og skjevhetene har oppstått som følge av snøras.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassen og rekkverk må rettes opp og forankres for å hindre kollaps. Glippe mellom terrasse og yttervegg må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 1

Boligen har en enkel tretrapp til hovedytterdør med håndløper på en side og et enkelt rekkverk.

Rekkverket er ikke iht. dagens krav, men høyde over terreng utløser ikke krav til rekkverk.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper - 2

TG 3

Boligen har enkle tretrapper fra treterrasser.



Bildet viser at rekkverk mangler på trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Etter dagens forskrift er det krav til rekkverk eller tilsvarende sikring ved høydeforskjeller over 0,5 m.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

TG 1

Boligen har en tilbygget garasje med støpt dekke, vegger kledd med bordkledning og panel, og himling er kledd med panel. Det er hyller for oppbevaring, dobbel labankdør og stikkontakt.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige overflater består av laminatgulv, malt tapet og malt trepanel på vegger og malte plater i himlinger. Det ligger ikke laminatgulv under kjøleskap på kjøkkenet.



Bildet viser et eksempel på revnet tapet.



Bildet viser sprukne gulvfliser foran ildsted.



Bildet viser at murstein har løsnet på forblending på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige overflater, men det er påvist enkelte avvik som:

Revnet og løs tapet flere steder.

Sprukne gulvfliser foran ildsted i stue.

Flere løse murstein på forblending på pipe i andre etasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan gjøres etter egne ønsker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har en mursteinspipe fra byggeår med to tilknyttede ildsteder i første etasje.

Mursteinspipen går over til å være elementpipe i andre etasje.



Bildet viser at ildfast plate mangler under feieluke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Kjelleren har betonggulv og flislagt gulv, og veggene er betonggrunnmur. Enkelte vegger er innvendig påforet og kledd med panel, og noen vegger har panelbrystning under malt betong.

Det er elektriske varmekabler i kjellerstue og bar. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.



Bildet viser at det er is i nedkant av panel i kjellerstue.



Bildet viser at det er is på svartpapp i hulltaking.



Bildet viser fuktmåling i bunnsvill i hulltaking, og fuktinnholdet i treverket er 27,5 vektprosent. Det er vått.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist is i nedkant av panel i kjellerstue.

Det er påvist bom under flere gulvfliser, og det er saltutslag i flisfuger langs yttervegg.

Det er typisk kjellerlukt i kjellerstuen.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er flere symptomer som tilsier at det kan være skader i påføring på grunnmur, så undersøkelser anbefales.

Bom under gulvfliser kan føre til at fliser løsner, og i verste fall at fliser sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 1U

Boligen har en krypkjeller under opprinnelig bolig (mellom kjellerstue og gang), og det er en krypkjeller under tilbygget stue. Krypkjellerne er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det er observert flere lufteventiler i murer.



Bildet er tatt i lufteventil i kjeller og viser krypkjeller under opprinnelig bolig.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

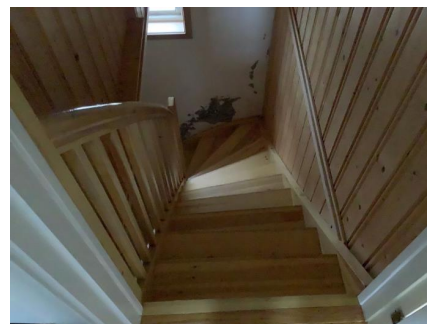
TG 1

Boligen har en tretrapp med teppe i trinn mellom første og andre etasje.

Kjellertrapp

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp mellom første etasje og kjeller.



Bildet viser at det mangler håndløper på vegg i trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

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

Innvendige dører

TG 1

Boligen har i hovedsak malte profilerte dører, og enkelte dører har noe normal bruksslitasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt strie på vegger og malte plater i himling. Det har vaskekum, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering via veggventil og spalte i dørbblad.



Bildet viser eldre sluk.



Bildet viser et eksempel på sprukne gulvfliser.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fall til sluk.

Det er ikke synlig slukmansjett rundt sluk, så det er sannsynligvis ikke tettesjikt på gulv.

Det er påvist flere sprukne gulvfliser.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vegger er ikke bygget for vannpåkjenning.

Tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet kan fortsatt fungere slik det står i dag, uten vannpåkjenning. Det tåler mest sannsynlig ikke bruk etter dagens krav, og tidspunkt for når tiltak må gjøres kommer an på tiltenkt bruk av våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vegg med vanninstallasjon vender mot tilbygget kald garasje.

1. ETASJE > BAD

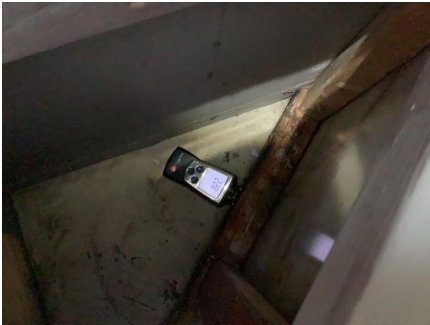
Generell

TG 3

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Badet har betonggulv behandlet med epoxy og elektriske varmekabler. Det er flislagte vegger og i dusjsonen er veggene behandlet med epoxy. Det er et innkledd speil ved innfliset badekar. Himling er kledd med malte plater.

Badet har dobbelvask, dusjvegger, innfliset badekar, elektrisk avtrekksvifte og tilluft via spalte i dørbblad.

Det er vinylbelegg under badekaret, og dette tyder på at badet har blitt pusset opp etter det ble bygget.



Bildet viser fuktmåling under innfliset badekar, og at fukttinnholdet i treverket er 22,8 vektprosent.



Bildet viser eldre sluk.

Tilstandsrapport



Bildet viser et eksempel på krakelering av epoxy i dusjsonen.



Bildet viser et eksempel på sprukket veggflis.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fall til sluk.

Epoxy er ikke et anerkjent tettesjikt på våtrom, og det er flere krakeleringer i epoxyen i dusjsonen.

Det er ikke dokumentert overgang mellom tettesjikt og sluk.

Det er påvist flere sprukne veggfliser og løs fugemasse mellom veggfliser.

Det er ikke ventilering under innfliset badekar, og det er tydelig mugglukst under badekaret. Det måles et fuktinnhold på 22,8 vektprosent i treverk som er montert på gulv under badekar, og dette er fuktig. Det er ukjent om fukten har oppstått av søl fra dusjing eller som følge av stillestående fuktig luft under badekaret.

Det er svertesopp utvikling på himlingsplater, og dette tyder på et fuktig klima på badet over tid.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i kjellernedgang bak våtsone og i kjellerhimling under dusjsone..



Bildet viser fuktmåling i hulltaking i vegg bak våtsone.



Bildet viser hulltaking i kjellerhimling under våtsone

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

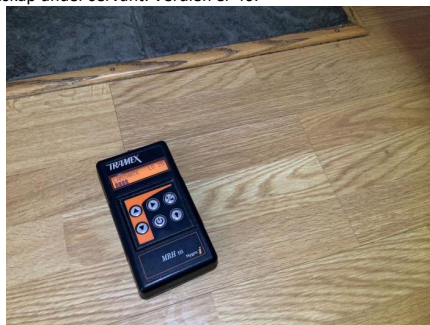
! TG 2

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og malt laminat benkeplate. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom overskap og benkeplate. Det er avsatt plass til enkelte hvitevarer.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktindikasjon i gulv foran svellskadet bunnplate i benkeskap under servant. Verdien er 40.



Bildet viser fuktindikasjon i gulv ved ildsted på kjøkkenet, og verdien er 25. Verdiforskjellen indikerer fuktighet.



Bildet viser skadet benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er påvist forhøyede fuktverdier ved fuktindikasjon i gulv foran benkeskap og avsatt plass til oppvaskmaskinen.
Bunnplate under benkeskap er fuktskadet.
Det er påvist skadet benkeplate.
Enkelte skapdører stenger ikke.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Enkelte skapdører trenger justering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

 TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lyset fungerer ikke i ventilatoren, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilatoren.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lyspære bør forsøkes skiftet ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

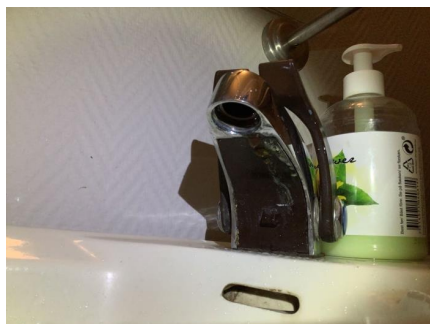
Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrommet har laminatgulv, malt strie på vegger og himlingsplater i himling. Det har toalett, servant og naturlig ventilasjon via vindusventil.



Bildet viser at sil mangler i servantbatteri.



Bildet viser sprukket toalettlokk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Avløp fra servant er svært tregt.

Sil mangler på servantbatteri så vannet renner ikke ut som en stråle. Det er påvist sprekk i toalettlokk.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør gjøres undersøkelser angående avløp, og sil bør monteres på servantbatteri.

Sprukket toalettlokk kan skiftes etter egne ønsker.

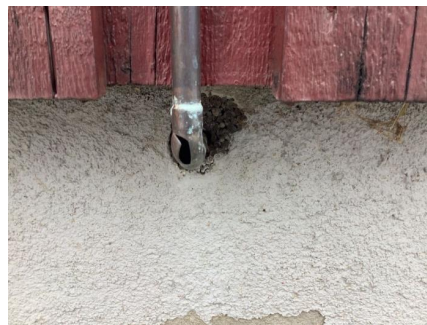
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

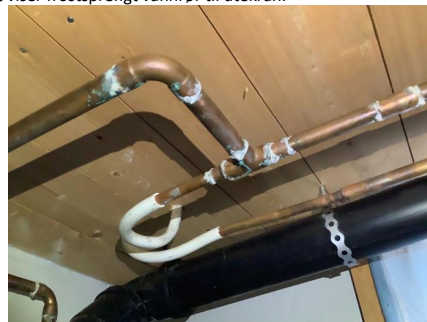
Vannledninger

! TG 2

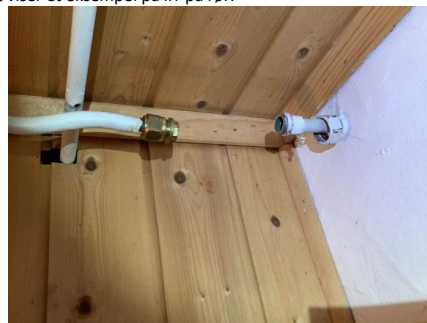
Boligen har vannrør av kobberør og kobberør med plastkappe. Vannmåler og stoppekran befinner seg i kjellerbod.



Bildet viser frostsprengt vannrør til utekran.



Bildet viser et eksempel på irr på rør.



Bildet viser at frostsprengt vannrør til utekran er innvendig forblendet.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist frostsprengt vannrør til utekran, og dette er forblendet innenfor grunnmur.

Det er påvist irr på rør.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Frostsprengt vannrør til utekran bør skiftes ut, og denne bør tilkobles igjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Boligen har avløpsrør av plastrør.
Stakeluke befinner seg i kjellerbod og ventil for avløpslufting er plassert på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

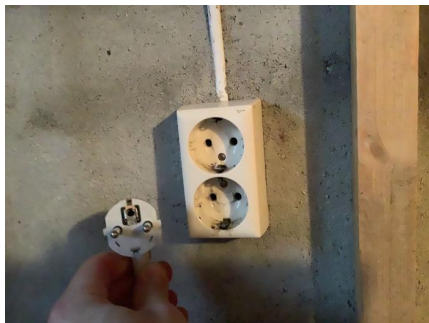
TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i kjellerbod. Varmtvannstanken var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen, så det var ikke varmt vann i boligen.



Bildet viser utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue i tilbygg.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner - 2

TG 3

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue i opprinnelig bolig.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst at varmepumpen er defekt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres undersøkelser og nødvendige utskiftninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

TG 3

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskap med skrusikringer og en jordfeilautomat er plassert i trappegang i andre etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

Tilstandsrapport

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent Selger har ikke bodd i boligen de senere år.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Kabelinnføring i sikringsskap er ikke tettet, og dette medfører automatisk TG3 i rapporten da det kan være et tegn på at arbeider er utført av andre enn autoriserte elektroinstallatører. Samsvarserklæring er ikke fremvist for utførte arbeider. Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.



Bildet viser at kabelinnføring i sikringsskap ikke er tettet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

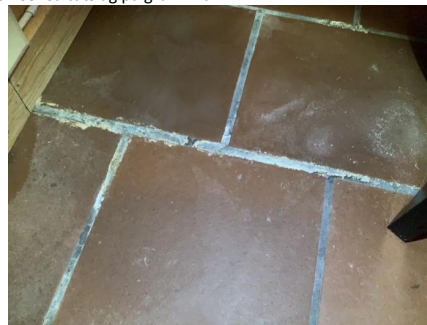
Drenering

TG 2

Boligen har drenering rundt opprinnelig bolig med ukjent alder. Det er stedvis synlig fuktsperre rundt grunnmur.



Bildet viser salttuts på grunnmur.



Bildet viser salttuts i flisfuger på gulv i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra synlig salttuts i kjeller, og påvist fukt i påforet vegg i kjellerstue så tyder dette på at drenering ikke er effektiv nok. Fuktsperre er stedvis avsluttet under terreng.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Klima og forhold i kjelleren bør følges med på gjennom et år. Det kan vise seg at etablering av ny drenering rundt kjeller kan være hensiktsmessig.

Andre tiltak kan også være effektive, som for eksempel montering av snøfangere (snø raser fra taket og bygger seg opp inntil grunnmur), bortledning av takvann og terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Boligen har en utvendig pusset betonggrunnmur.

I en kjellerbod er det synlig grunnmur av pussede lettklinkerblokker.



Bildet viser et eksempel på sprekkdannelse i grunnmur.



Bildet viser sprekkdannelse i grunnmur på tilbygg.



Bildet viser sprekkdannelse i grunnmur på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelser må utbedres, og mindre riss bør forsegles for å forhindre frostspreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

! TG 2

Eiendommens tomt er slakt skrånende rundt boligen, og brattere skrånende i hage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger av plast. Det er ukjent alder på vannledning, og selger opplyser av avløpsledning er fra cirka 2008.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	43	43	0	Soverom , Soverom 2, Gang	
1. etasje	144	119	25	Vindfang , Vaskerom , Toalettrom , Bad , Gang , Stue , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue 2	
Kjeller	51	33	18	Kjellerstue , Bar	Bod , Bod 2, Gang
Sum	238	195	43		

Kommentar

Det er en hems i andre etasje med adkomst fra stige, og dette er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Det er to kneloft i andre etasje med tregulv for oppbevaring, men disse er heller ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygget garasje er byggemeldt som carport og bar i kjeller er byggemeldt som lager.

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
Kommentar: Selger er tømrer og har utført enkelte arbeider som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2023	Jan Martin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	19	8		0	1285.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle kongeveg 92

Hjemmelshaver

Haraldsen Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av et etablert boligområde cirka 1 km fra Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst via nabotomt fra Gamle Kongeveg som er en privat vei. Det antas at naboer deler på veivedlikeholdet.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til spredt boligbebyggelse, og den grenser mot landbruksarealer.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt med diverse trær og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 4 tinglyste forhold på eiendommen: en bestemmelse om gjerde fra 1958, en avtale ang. kanaliseringsprosjekt fra 1961, en bestemmelse om veg fra 1997, og en utleggsforretning fra 2018.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	14.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	14.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	14.03.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 tjenestetyster.

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/AD1358>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Gamle kongeveg 92

Nabolaget Kirkenær - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Gamle Kongeveg Linje 761, 773, 7174	3 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 360 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Solør vgs. avd. Flisa 250 elever	19 min 20.6 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	30 min 34.7 km

Ladepunkt for el-bil

Skaslien Gjestgiveri	13 min
Gruetorget	15 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

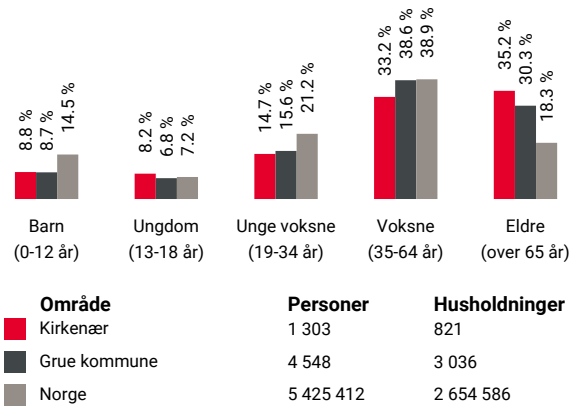


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solungen barnehage (0-6 år) 45 barn, 3 avdelinger	5 min 2.5 km
Tjura barnehage (2-5 år) 45 barn, 2 avdelinger	9 min 6.1 km
Mosogn barnehage (3-5 år) 20 barn, 1 avdeling	10 min 10.4 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkenær	13 min
Spar Kirkenær Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Solør kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Gateparkering
Lett 87/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

 Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

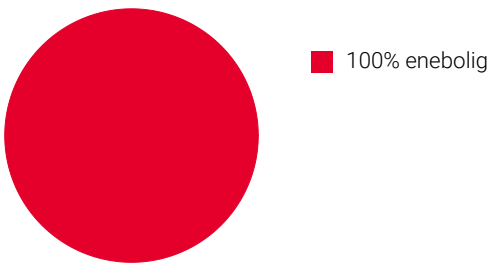
-  Grue stadion
Ballspill, fotball

20 min 
1.6 km
-  Pannabaner og ballbinge
Ballspill

21 min 
1.7 km
-  Gym i gata

13 min 

Boligmasse



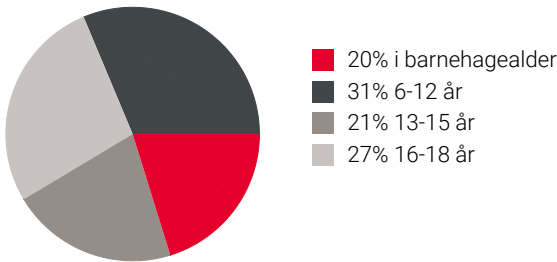
Varer/Tjenester

-  Gruetorget

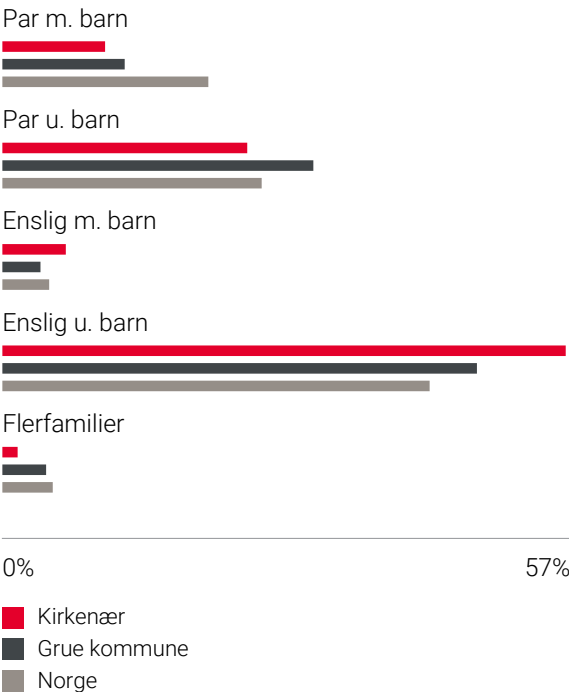
16 min 
-  Apotek 1 Kirkenær

16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



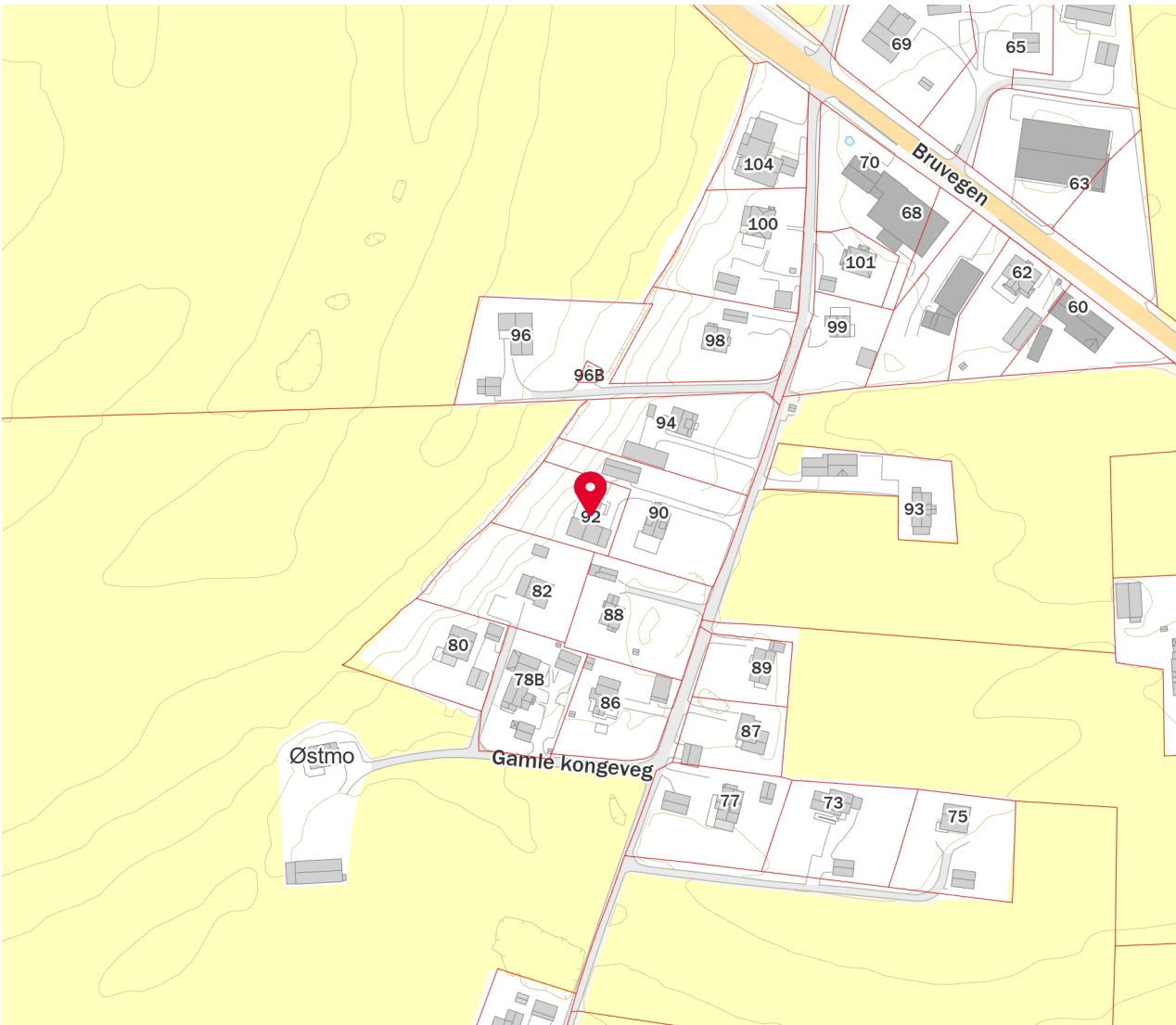
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Solør kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Solør kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
100230014	
Selger 1 navn	
Andreas Haraldsen	
Gateadresse	
Gamle kongeveg 92	
Poststed	Postnr
Kirkenær	2260
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 eiendommen?	
År	2017
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 100230014

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
Beskrivelse	Sprekker i flis rundt sluk og på vegg. Reparert med epoxy som en midlertidig løsning.

Initialer selger: AH

1

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 100230014

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kledd igjen garasje i 2015. Byttet vinduer i 2. etg av nåværende eier. Tømrer.

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: 100230014

Initialer selger: AH

3

Tilleggskommentar

Ny varmepumpe i 2021 Varmepumpe nr 2 er defekt. Ved salg til riktig pris vil selger gjennom eget firma kunne tilby god pris på renovering.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 100230014

Initialer selger: AH

4

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Haraldsen	61e0f69fc0aae3351210fd1d 24e0b609e89b4141	14.03.2023 11:12:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 100230014

- 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>

nets

aktiv.



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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

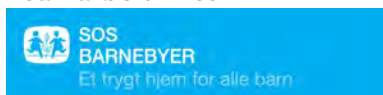
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



etgodthjem.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

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.



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 2 300/2 700/2 600 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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Gamle kongeveg 92, 2260 Kirkenær
Gnr. 19, bnr. 8 i Grue kommune

Oppdragsnummer:
100230014

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Solør AS
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Telefon: 95 43 47 87
E-post: Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____
Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 23.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon