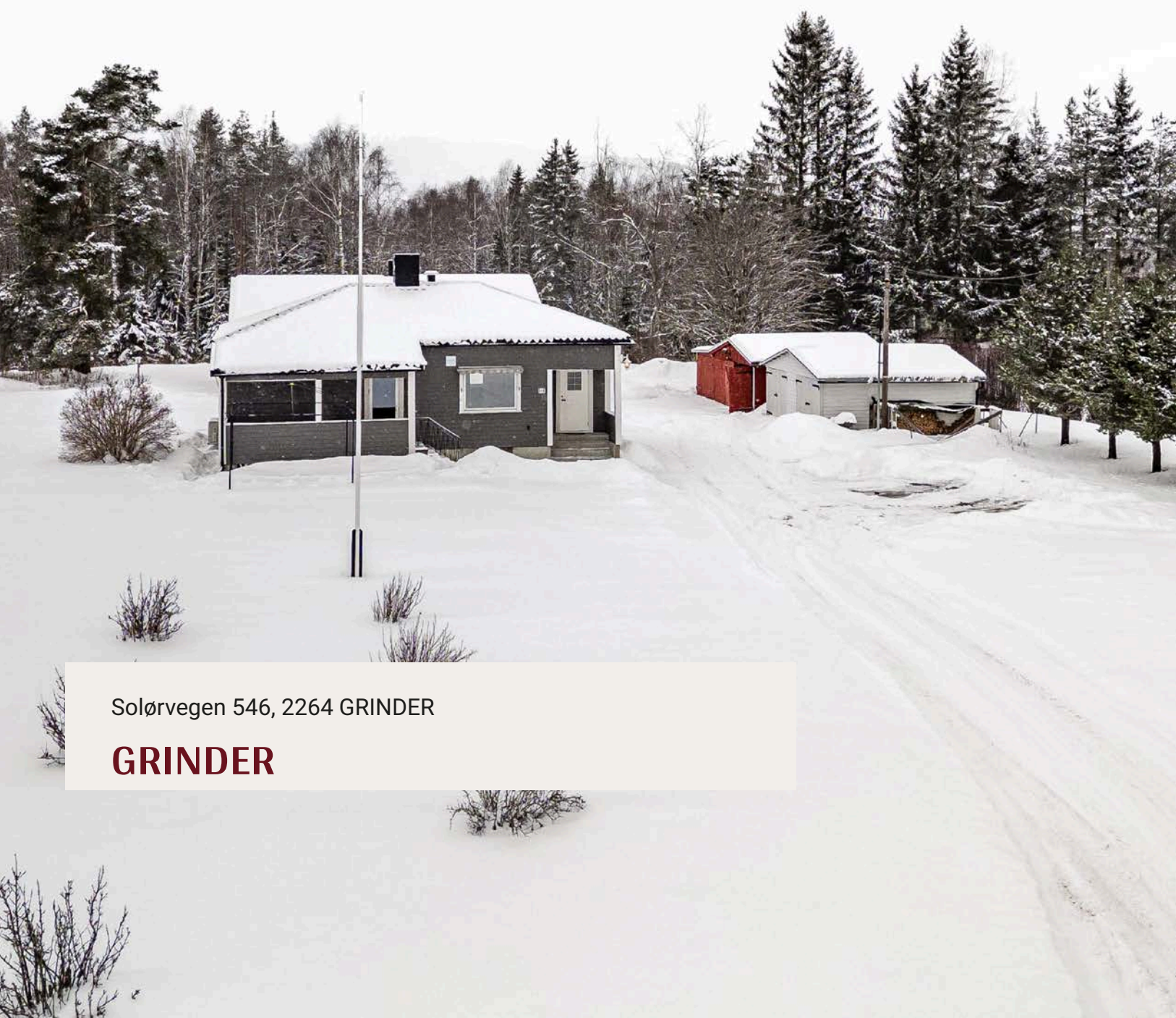


aktiv.



Solørvegen 546, 2264 GRINDER

GRINDER



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 28 890,-
Total ink omk.: Kr 1 128 890,-
Selger: Marius Endsjø Nordstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 75/131 kvm
Tomtstr.: 1 561.8 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 95
Oppdragsnr.: 1212260014

Ditt nye hjem?

Her har vi gleden av å presentere et hus på Grinder som ligger 5 km fra sentrum av Kirkenær. Solørvegen 546 er en eiendom med stor og flat tomt bebygd med hus og garasje. Huset er fra 1948 og har alt på ei flate i tillegg til pen standard med bad renoverert i 2020 og innvendige overflater pusset opp og malt i perioden 2022-2025. Ellers er det inngangsdør fra 2022, verandadør fra 2024 og bygd treplattning mot øst i 2025. Med andre ord et hus som er ivaretatt hvor du kan flytte rett inn, og hvor du bor landlig og fint til, men kun ca. 5 km fra sentrum.

Merk deg dette:

- Alt du trenger på ei flate
- Lune og fine fargevalg
- Garasje og gode solforhold
- Ca. 5 km til sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Egenerklæring	45
Tilstandsrapport	53
Nabolagsprofil	80
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 131 kvm

TBA: 7 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 23 kvm Tre kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 75 kvm To entréer, kjøkken, stue, soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 561.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 561,8 m². Tomten er opparbeidet med stor hage.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et mindre boligfelt på Grinder. I nærområdet er det boligbebyggelse, noe industri, samt landbruks- og gårdseiendommer. Eiendommen ligger ca. 4,5 km fra barnehage, samt barne- og ungdomsskole, mens det kun er ca. 2 km til aktivitetshall. Til Kirkenær som er kommunesentrum er det ca. 5 km. Det er videre ca. 26 km til Kongsvinger.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Eneboligen er oppført i 1948. Bygningen er fundamentert med grunnmur i ulik utførelse på ukjent byggegrunn. Grunnmuren har kraftige sprekker på tilbygget del mot nord, hvor muren har hatt bevegelse utover, mens det er mindre sprekker på den opprinnelige delen. Dreneringsløsning og alder er ukjent. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med ukjent isolering. Fasaden er kledd med liggende trekledning, og har tidligere vært kledd med PVC-kledning. Takkonstruksjonen er en valmet konstruksjon av tresperrer med et kaldt loft som er isolert med mineralull. Taket er tekket med takplater av metall på et undertak av armert presenning. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Pipa er helbeslått. Etasjeskillerne er en trekonstruksjon med ukjent oppbygging og isolering. Det er delvis kryperom under trebjelkelaget. Vinduene er hovedsakelig av tre med isolerglass fra 1979, men det finnes også vinduer med enkle glass og varerammer i bod, på bad og i kjeller. Entredøren og verandadøren har isolerglass av nyere dato, mens inngangsdøren til kjelleren er av tre. Eiendommen har en veranda som er punktfundamentert på pilarer av betong, med adkomst via en betongtrapp. Gulvet består av bjelkelag og gulvbord av tre, og rekkverket har tett kledning. Verandaen er takoverbygget med tett kledning i himlingen. Det finnes også en terrasse av tre. Ved inngangspartiet er det en takoverbygget trapp av betong. I tillegg er det en utvendig kjellernedgang med vegger og trapp av mur/betong, samt et overbygg av tre kledd med trekledning og tekket med papp.

Garasjen er oppført i 1985. Fundamentert med punktfundamenter og en støpt plate på mark.

Veggene er av reisverk og taket er en takstolkonstruksjon. Fasaden har liggende trepanel, og taket er tekking med takplater av metall. Portene er sidehengslede og stedsbygde av tre. Det er et vindu av tre med enkelt glass, og innvendig er konstruksjonene åpne med en trelem som dekker deler av gulvet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen nærmer seg forventet brukstid.

Det har vært skader på taktekking som har blitt reparert, ref. egenerklæringsskjema.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er tegn til at det er lekkasje fra nedløpsrør.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Det er skjevhet på vegg/søyle ved trapp.

Det er ikke lufting bak kledning.

Kledning har noen steder grov avslutning opp mot vindu.

Det er stedvis bobler i maling/beis etter linolje.

Omramminger rundt vinduer går helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt risiko for slitasje og utvikling av råte.

Det er flere steder skjøtet inn kledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Overflater på kledning i takutstikk indikerer at det stedvis kan være lokale skader/råte.

Det er vepsebol på loft.

Det er rennemerker på og rundt pipe.

Ventilasjonsrør ledes ikke helhetlig ut over tak, forholdet medfører risiko for kondensering.

Det står en bolle med noe vann ved siden av pipen, dagens eier opplyser å ikke kjenne til dette, men forholdet indikerer at det kan være en utetthet i området siden bollen ikke har tørket ut.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Vinduer med enkle glass har passert forventet brukstid og har slitasje og avskaling av kitt. Det er sprekker i glass på bad.

Vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid, punktering av glass kan finnes og forekomme.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Det er slitasje på overflater.

Stedvis løs innfesting og sprekker i toppbord.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trapp ved entre: Det er noen sprekker i overflater.

Kjellernedgang: Tekking var dekket av snø. Noen sprekker i mur/betong.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Mye av overflater er dekket av gjenstander.

Overflater fremstår med en normal, men grov, tilstand for alder.

Det er tegn til at det er fuktskader på utforet vegg mot terreng.

Det er stedvis avskaling og saltutslag på overflater, dette viser at konstruksjoner har fuktpåkjenninger.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Utførelse av gjennomføringer og overganger er ukjent og ikke dokumentert.

Det er ikke silikon i veggjørner alle steder, dette er et avvik iht. veggplatene sin montasjeanvisning.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er noen riper og bruksmerker på innredning.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Manuell behandling av overflater på stedet gir dårligere kvalitet på finnish. Det er stedvis løs innfesting av hengsler.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom.

Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Det er kraftige sprekker i grunnmur på tilbygget del mot nord, mur har hatt bevegelse utover.

Det er kun mindre sprekker på grunnmur på opprinnelig del.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: • Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperatursforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: A/S arve weldingh vvs, 2020; Sandermoen AS, 2020; Embretsen rørleggerservice, 2021; Minel glåmdal AS, 2020

Beskrivelse: Plugge bad; Priming ac ubdergulv, lime ned varmekabler etter bytte av sluk, flytesparkle til fall, sparkle rundt sluk, sparkling rundt vegger, slipe prime og finsparkle gulvet, legging av gulvbelegg med oppbrett; Byttet sluk i bad/krypkjeller, plugging kjeller og utstyrsmontering på bad; Strøm til bad

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2024

Beskrivelse: Noen Takplater løsnet av sterk vind. Ble en liten vannlekkasje. Taket er over 20år gammelt.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2022; Ufaglært arbeid, 2023; Ufaglært arbeid, 2025; Ufaglært arbeid, 2024

Beskrivelse: Byttet inngangsdør; Malt huset; Bygd platting; Bytte av terassedør.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2022

Beskrivelse: Vinduet på bad + bod er fra byggeår og skitt på utsiden har slipt og trekker litt igjennom.

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

Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i grunnmur, entre på huset er ikke helt i vater. Ingenting som har forverret seg på de 4 årene jeg har bodd her.

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

Ja

Beskrivelse: Kledning på påbygg terrasse. Tidligere eier bygde platting bak huset, laget dårlig og ikke i god stand.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2020

Beskrivelse: Vann til toalett fryst.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2022

Beskrivelse: Ettermontering av oppvaskmaskin på kjøkken + bytte av blandebatteri

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2022

Beskrivelse: Sideplater inni ovn var dårlige.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Har vært oljefyring i huset før jeg kjøpte det. Har ikke fått noen informasjon om den er fjernet eller ikke.

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

Ja

Firmanavn: Minel glåmdal as, 2020; Myhre elektro, 2026

Beskrivelse: Dele opp kurser og utbedring av eksisterende anlegg; Lagt opp ny strøm til varmtvannstank i kjeller. Lagt opp strøm i gang mellom kjøkken og stue, og til oppvaskmaskin. Koblet strømmen i entre, stue, og kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: Ble utført en tilstandsrapport i februar 2026

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Dårlige vinduer, og porter.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025; Ufaglært arbeid, 2023; Ufaglært arbeid, 2022

Beskrivelse: Lagt laminat gulv på kjøkken, stue, spisestue og gang. Pusset opp rom mellom kjøkken og stue. Vegger, lister og byttet terrasse dør i rom mellom stue og kjøkken; Pusset opp ingangsparti + bytte av inngangsdør. Malt vegger og helparklet vegger kjøkken. Og montert spilevegg i stue; Montering av oppvaskmaskin og bytte av blandedbatteri kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: Slitte markiser

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

Ja

Beskrivelse: Garasjen står 1meter på naboen sin tomt. Her følger det med signert dokument fra nabo på att hele garasjen tilhører huset.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: To entréer, kjøkken, stue, soverom, bad og bod.

Kjeller: Tre kjellerrom.

Eiendommen består også av garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Hovedsakelig laminat.

Vegger: Hovedsakelig trepanel, malte plater og MDF-plater. Det er spilekledning på en vegg i stue.

Himling: MDF-panel og trepanel.

Helhetlige overflater med normal slitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanninntak med måler og stoppekran i isoporkasse i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

- Avløpsrør: Bunnledning av soil og avløpsrør av plast av eldre dato. Det er flere stakepunkt i kjeller.

- Ventilasjon: Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter. Tilkobling til strøm med fast punkt med bryter.

- Andre VVS-installasjoner: Luft til luft varmepumpe fra 2019.

Innbo og løsøre

Lampe på kontor og i stuen medfølger ikke.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Lagt nytt strømopplegg til varmtvannsbereder. Lagt opp strøm i gang mellom kjøkken og stue og til oppvaskmaskin. Koblet strøm i entre, stue og på kjøkken. Det er fremlagt faktura.

2025:

- Utført i perioden 2022-2025: Lagt gulv i alle rom. Pusset opp overflater på vegger og i himlinger i alle rom. Montert MDF-plater på vegger i begge entreer. Montert spiler på en vegg i stue. Sparklet og kalkmalt pipe. Malt kjøkkeninnredning. Utført i privat regi.
- Behandlet fasader. Utført i 2024-2025.
- Bygget treplattung mot øst. Utført i privat regi.

2024:

- Skiftet verandadør.

2022:

- Skiftet entredør.

2020:

- Renoverte bad. Det er fremlagt faktura for bytte av sluk og plugging av rør. Faktura for sparkling av gulv og legging av gulvbelegg. Det er ukjent hvem som monterte veggplater.
- Elektriske arbeider: Delt opp kurser og utbedring av eksisterende elektrisk anlegg, gjelder i hovedsak bad. Det er fremlagt faktura.

2019:

- Luft til luft varmepumpe fra 2019.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2005, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

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

Energi

Oppvarming

- Luft til luft varmepumpe fra 2019 i spisestuen.
- Varmekabler i gulv på bad.
- Vedovn i stuen.

Ved forrige omsetning var det oljetank på eiendommen, det er ikke opplyst om at denne er fjernet. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig.

Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 100 000

Omkostninger kjøper

1 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

28 890 (Omkostninger totalt)

45 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 128 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 145 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 148 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 408 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 16.408,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 2 507 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 223 888 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 895 552 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsv verdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsv verdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsv verdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 95 i Grue kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3417/46/95:

20.10.1966 - Dokumentnr: 2387 - Erklæring/avtale. Avtale om fordeling av utg til kanalisering.

06.10.1971 - Dokumentnr: 2907 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr./bnr. 46/95 (Salgsobjektet) gir eiere av eiendommen med gnr./bnr. 46/157 rett til å anlegge og bruke veg over min eiendom. Vegen skal anlegges langs nordgrensen av min eiendom. Vegens bredde må ikke overstige 5,00 meter.
Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:46 Bnr:157

01.11.1983 - Dokumentnr: 4966 - Jordskifte
Grensegangssak
JORDSKIFTEOVERRETT

Ferdigattest/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 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 definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett for denne eiendommen, men det er tinglyst bestemmelse om veg hvor eier av gnr./bnr. 46/95 (salgsobjektet) gir eiere av eiendommen med gnr./bnr. 46/157 rett til å anlegge og bruke veg over min eiendom. Vegen skal anlegges langs nordgrensen av min eiendom. Vegens bredde må ikke overstige 5,00 meter.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Privat avløp, ukjent løsning og alder.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

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

Det gjøres oppmerksom på at deler av garasjen ligger på naboens tomt. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 5,5 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (kr 25.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.03.2026



Velkommen til Solørvegen 546, et koselig hus på Grinder! Foto: Husfoto v/ Bernat Tubau.



Stor og flat tomt med gode solforhold.

Inngangspartiet har takoverbygg og inngangsdør fra 2022.

Fasader med liggende trekledning og takteking med takplater av metall. Fasadene ble behandlet i 2024-2025.





Entréen har panelte vegger malt i en lun gråfarge og lyst laminatgulv.



Alle innvendige overflater ble pusset opp i perioden



Fra entréen er det adkomst til kjøkkenet.



Kjøkkenet er malt i nyere tid og har innredning med
profilerte fronter og benkeplater av tre.



Fint med lysinnslipp og plass til frittstående kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.



Flislagt benkerygg ved vasken.



I ene hjørnet er det avsatt plass til frittstående komfyr.

Mellom kjøkkenet og spisestuen er det kontor med utgang til veranda.
Verandadøren ny i 2024.

Her kan du sitte på hjemmekontoret, eller kanskje du ønsker en liten hobbykrok?





Overbygget veranda med på pilarer av betong og med betongtrapp.



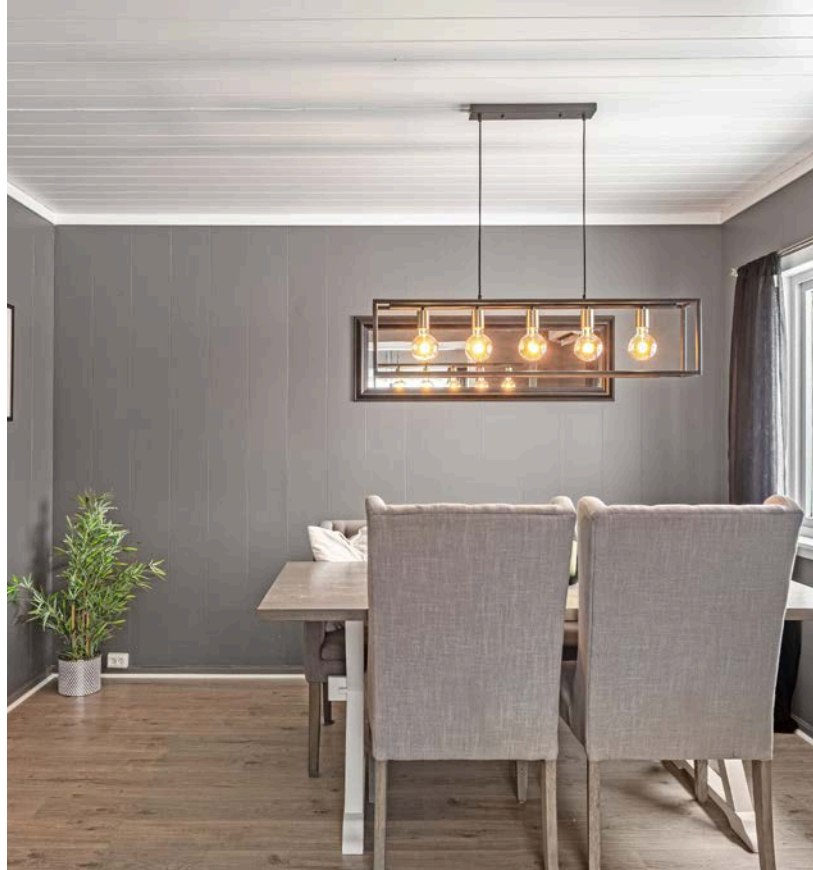
Her sitter du skjermet og fint til.



Lun og koselig spisetue i praktisk tilknytning til kjøkkenet.



Overflater som er tidløse og nøytrale, gjør det enkelt og innrede.



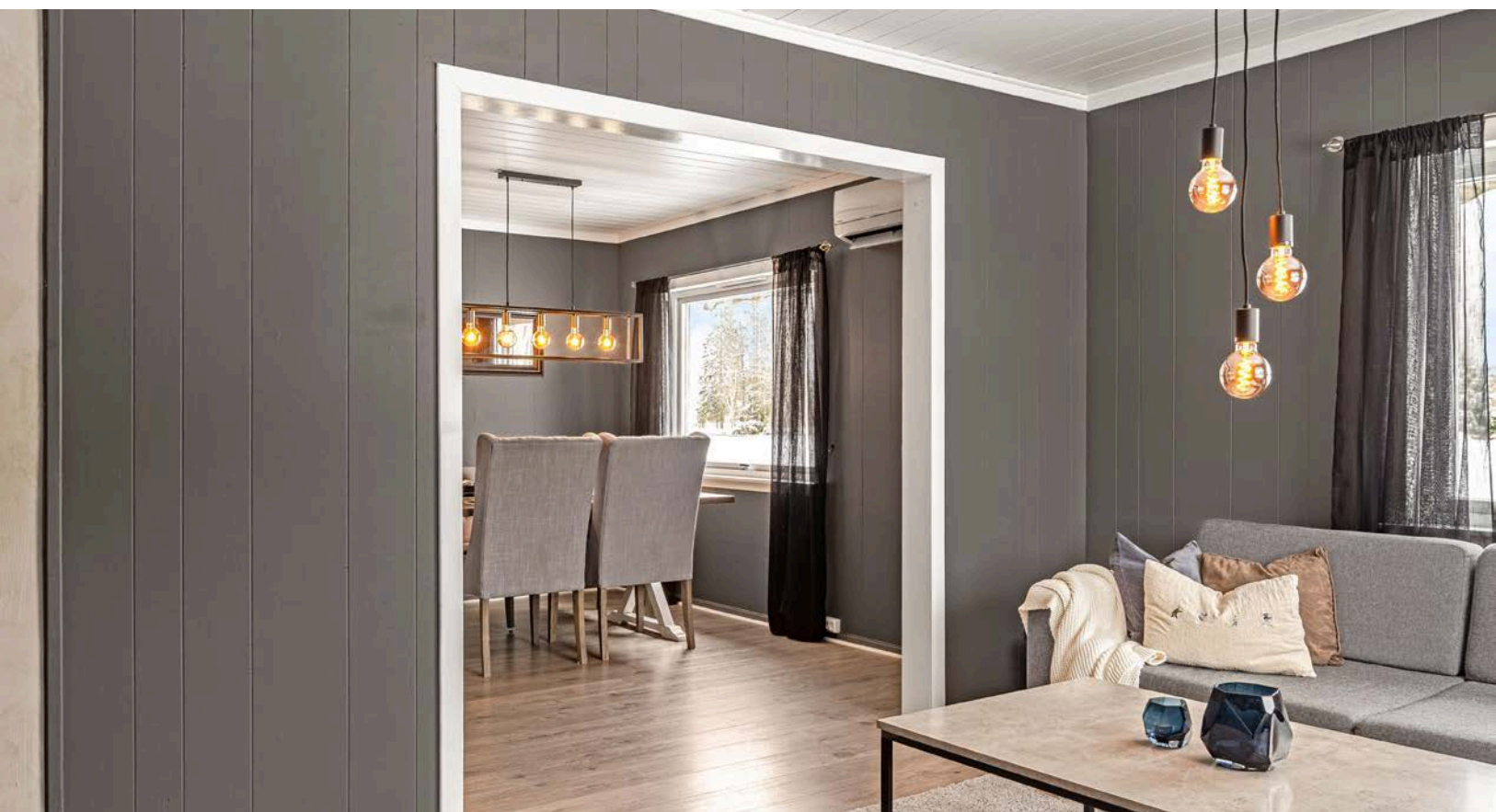
Godt med plass til spisebord.



Varmepumpe fra 2019 fint plassert i rommet.



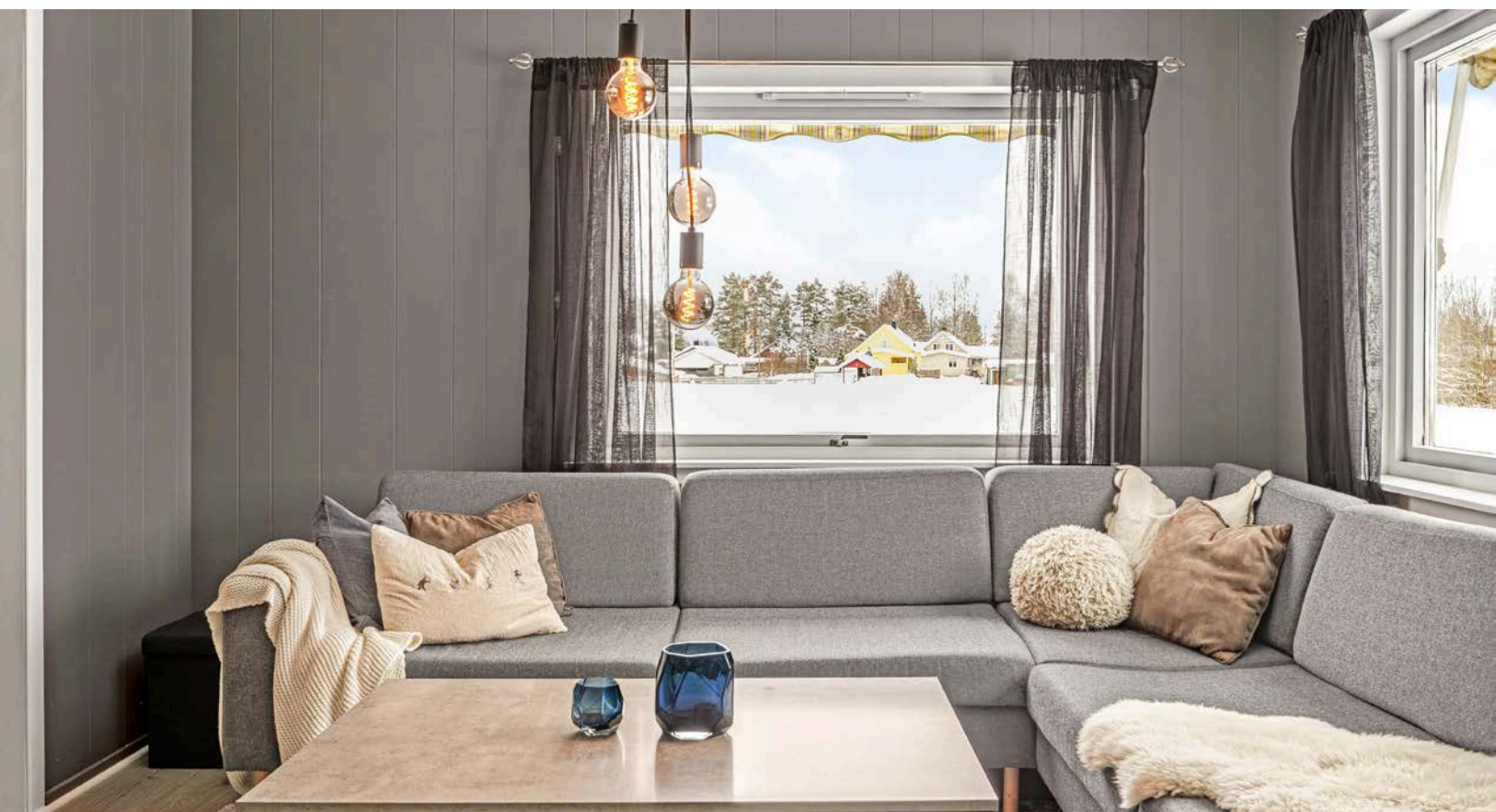
Sosial og fin romløsning mellom spisestuen og TV-stuen.



Gråmalte vegger og pent laminatgulv som står i stil med resten av boligen.



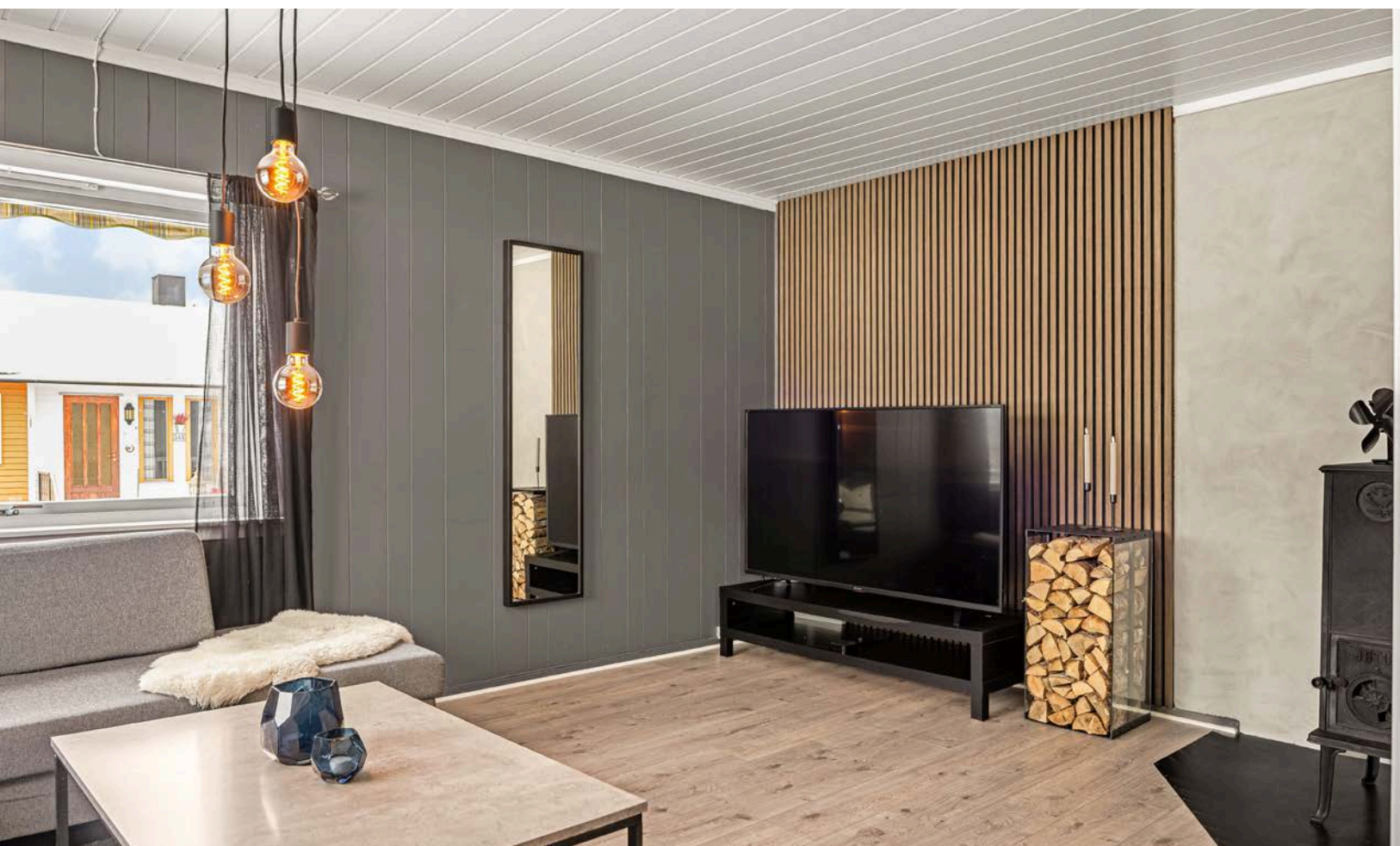
Koselig stue med god plass til sofa og TV-møblement.



Koselig sofakrok med fint lysinnslipp fra flere kanter.

Vedovn i stuen bidrar til varme og hygge på kalde høst- og vinterdager.

Spilekledning på veggen bak TV-en og vedovn i hjørnet.





Romslig soverom med panelte vegger og tak, og laminatgulv.



Garderobeskap med speildører sørger for god oppbevaring.



Garderobeskap med speildører sørger for god oppbevaring.



Adkomst fra kjøkkenet.



Badet ble renoverert i 2020. Baderomsplater på veggene og belegg på gulvet med varmekabler. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Innredning med servant og speilskap, dusjkabinett og toalett.



Utvendig adkomst til kjelleren.

Eiendommen ligger på et mindre boligfelt på
Grinder ca. 5 km fra kommunesentrum som
er Kirkenær.





Garasjen er bygd i 1985.
Fundamentert med punktfundamenter og støpt plate, og har vegger av reisverk med liggende trepanel.



Garasjen har sidehengslede, stedsbygde porter av tre og tak tekket med metallplater.



Selgers bilde. Treplattingen mot øst er bygget i 2025. Her kan fine dager nytes.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marius Endsjø Nordstad

Boligen

Solørvegen 546

2264 Grinder

3417-46/95/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: A/S arve weldingh vvs

Beskrivelse av arbeidet: Plugge
bad

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sandermoen AS

Beskrivelse av arbeidet: Priming ac ubdergulv, lime ned varmekabler etter bytte av sluk, flytesparkle til fall, sparkle rundt sluk, sparkling rundt vegger, slipe prime og finsparkle gulvet, legging av gulvbelegg med oppbrett

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Embretsen rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sluk i bad/krypkjeller, plugging kjeller og utstyrsmontering på bad.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Minel glåmdal AS

Beskrivelse av arbeidet: Strøm til
bad

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Noen Takplater løsnet av sterk vind. Ble en liten vannlekkasje.
Taket er over 20år gammelt.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet skruer på løse plater og limt på plass de som løsnet.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Byttet inngangsdør.
 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Malt huset
 3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Bygd platting
 4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av terassedør.
-

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

♦ Ja

Vinduet på bad + bod er fra byggeår og skitt på utsiden har slipt og trekker litt igjennom.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Lagt rockwool isolasjon mellom vinduet for å isolere det.
-

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noen sprekker i grunnmur, entre på huset er ikke helt i vater. Ingenting som har forverret seg på de 4 årene jeg har bodd her.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

kledning på påbygg terasse. Tidligere eier bygde platting bak huset, laget dårlig og ikke i god stand.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Vann til toalett fryst.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier montert varmekabel rundt vannrør til toalett gjennom krypkjeller. Brukes i vinterhalvår for å unngå fryst vann.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av oppvaskmaskin på kjøkken + bytte av blandebatteri

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sideplater inni ovn var dårlige.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sideplater inni ovn

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Har vært oljefyring i huset før jeg kjøpte det. Har ikke fått noen informasjon om den er fjernet eller ikke.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Minel glåmdal as

Beskrivelse av arbeidet: Dele opp kurser og utbedring av eksisterende anlegg.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Myhre elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny strøm til varmtvannstank i kjeller. Lagt opp strøm i gang mellom kjøkken og stue, og til oppvaskmaskin. Koblet strømmen i entre, stue, og kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ble utført en tilstandsrapport i februar 2026

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ Ja

Dårlige vinduer, og porter.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt laminat gulv på kjøkken, stue, spisestue og gang. Pusset opp rom mellom kjøkken og stue. Vegger, lister og byttet terrasse dør i rom mellom stue og kjøkken.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp inngangsparti + bytte av inngangsdør. Malt vegger og helsparklet vegger kjøkken. Og montert spilevegg i stue.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montering av oppvaskmaskin og bytte av blandebatteri kjøkken.

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

♦ Ja

Slitte markiser

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Ja

Garasjen står 1meter på naboen sin tomt. Her følger det med signert dokument fra nabo på att hele garasjen tilhører huset.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Solørvegen 546 , 2264 GRINDER



GRUE kommune



gnr. 46, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20580-1870

Referansenummer: WN4397

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Undertak av armert presenning. Tekkingen ble ved forrige omsetning opplyst å være fra 1990. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med liggende trekledning. Valmet takkonstruksjon av tresperrer. Kaldt loft som er isolert med mineralull, ukjent hva som ligger under. Ventilering i overgang mellom vegg- og takkonstruksjon. Vinduer i hovedsak av tre med isolerglass, men med enkle glass og varerammer på bod, bad og i kjeller. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 1979. Entredør og verandadør med isolerglass av nyere dato. Inngangsdør av tre til kjeller. Veranda er punktfundamentert på pilarer av betong. Adkomst med trapp av betong. Gulvkonstruksjon av bjelkelag og gulvbord av tre. Tett kledning på rekkverk. Takoverbygget med tett kledning i himling. Terrasse av tre som var dekket av snø på befaring. Takoverbygget trapp av betong ved entre. Utvendig kjellernedgang med vegger og trapp av mur/betong og overbygg av tre kledd med trekledning og teknet med papp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, trepanel, malte plater og MDF-plater på vegger og MDF-panel og trepanel i himlinger. Spilekledning på en vegg i stue. Gulvkonstruksjon av tre, ukjent med oppbygging og isolering. Pipe av tegl, sotluke er ikke observert. Vedovn i stue av noe eldre dato. Råkjeller med betonggulv, mur/betong på vegger og utforede vegger med plater i ett rom, plater og trepanel i himlinger. Det er delvis kryperom under trebjelkelag i boligen. Innvendige dører med malte slette fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad er renoveret når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på over 1:100 i målte områder. Sluk av plast med klemring. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredning på badet med dusjkabinett, servantinnredning, veggskap og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i isoporkasse i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato. Bunnledning av soil. Avløpsrør av plast av eldre dato. Det er flere stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Luft til luft varmepumpe fra 2019. Varmtvannsbereder av noe eldre dato med kapasitet på ca. 120 liter. Tilkobling til strøm med fast punkt med bryter. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i gang mot bad med overbelastningsvern og jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning og alder for drenering. Fundamentering med grunnmur i ulik utførelse. Det er ukjent alder og materiale på stikkledninger, men de er av eldre dato. Ved forrige omsetning var det oljetank på eiendommen, det er ikke opplyst om at denne er fjernet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

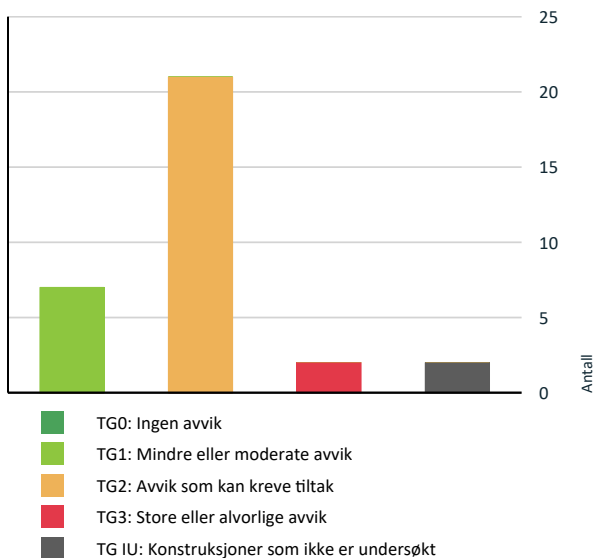
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

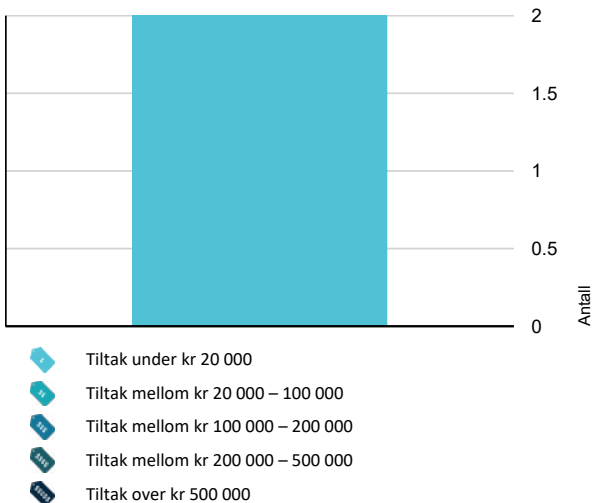
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. 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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrenghold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Renovert bad. Det er fremlagt faktura for bytte av sluk og plugging av rør. Faktura for sparkling av gulv og legging av gulvbelegg. Det er ukjent hvem som monterte veggplater.
2020	Elektriske arbeider: Delt opp kurser og utbedring av eksisterende elektrisk anlegg, gjelder i hovedsak bad. Det er fremlagt faktura. Utført i perioden 2022-2025: Lagt gulv i alle rom. Pusset opp overflater på vegger og i himlinger i alle rom. Montert MDF-plater på vegger i begge entreer. Montert spiler på en vegg i stue. Sparklet og kalkmalt pipe. Malt kjøkkeninnredning. Utført i privat regi.
2024	Skiftet verandadør.
2025	Behandlet fasader. Utført i 2024-2025.
2026	Lagt nytt strømpopplegg til varmtvannsbereder. Lagt opp strøm i gang mellom kjøkken og stue og til oppvaskmaskin. Koblet strøm i entre, stue og på kjøkken. Det er fremlagt faktura. Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.
2022	Skiftet entredør.
2025	Bygget treplating mot øst. Utført i privat regi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Undertak av armert presenning. Tekkingen ble ved forrige omsetning opplyst å være fra 1990.

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen nærmer seg forventet brukstid.

Det har vært skader på takteking som har blitt reparert, ref. egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

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

Det er tegn til at det er lekkasje fra nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av eventuelle lekkasjer.



Det er tegn til at det er lekkasje fra nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med liggende trekledning. Fasader har tidligere vært kledd med PVC-kledning, men dette er i senere tid revet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevhet på vegg/søyle ved trapp.

Det er ikke lufting bak kledning.

Kledning har noen steder grov avslutning opp mot vindu.

Det er stedvis bobler i maling/beis etter linolje.

Omramminger rundt vinduer går helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt risiko for slitasje og utvikling av råte.

Det er flere steder skjøtet inn kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den manglende luftingen bak kledningen har foreløpig ikke medført skader og det er derfor foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport



Eksempel på grov avslutning under vindu.



Eksempel på slitasje.



Eksempler på bobler i maling.



Eksempel på kledning som er skjøtet inn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av tresperrer. Kaldt loft som er isolert med mineralull, ukjent hva som ligger under. Ventilering i overgang mellom vegg- og takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater på kledning i takutstikk indikerer at det stedvis kan være lokale skader/råte.

Det er vepsebol på loft.

Det er rennemerker på og rundt pipe.

Ventilasjonsrør ledes ikke helhetlig ut over tak, forholdet medfører risiko for kondensering.

Det står en bolle med noe vann ved siden av pipen, dagens eier opplyser å ikke kjenne til dette, men forholdet indikerer at det kan være en utetthet i området siden bollen ikke har tørket ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold på loft bør følges med på slik at eventuelle lekkasjer eller utettheter oppdages.

Føre ventilasjonsrør ut over tak.

Tilstandsrapport



Tegn etter fuktighet på gulv rundt pipe.



Rennemerker på og rundt pipe.



Bolle med vann ved siden av pipe.



Ventilasjonsrør ledes ikke opp over tak.

TG 2 Vinduer

Vinduer i hovedsak av tre med isolerglass, men med enkle glass og varerammer på bod, bad og i kjeller. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass har passert forventet brukstid og har slitasje og avskaling av kitt. Det er sprekker i glass på bad. Vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid, punktering av glass kan finnes og forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer med enkle glass.

Det må ut fra alder forventes behov for utskifting av vinduer med isolerglass i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.

TG 1 Dører

Entredør og verandadør med isolerglass av nyere dato. Inngangsdør av tre til kjeller.
Det er noen skader på pakning og utetthet i karm på entredør.



Enkel dør av tre til kjeller.



Liten utetthet i karm som bør tettes

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er punktfundamentert på pilarer av betong. Adkomst med trapp av betong. Gulvkonstruksjon av bjelkelag og gulvbord av tre. Tett kledning på rekkverk. Takoverbygget med tett kledning i himling.
Terrasse av tre som var dekket av snø på befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater.

Stedvis løs innfesting og sprekker i toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og evt. utskifting av toppbord som sprekker.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på sprekk i toppbord.



Eksempel på sprekk i toppbord.

Utvendige trapper

Takoverbygget trapp av betong ved entre.

Utvendig kjellernedgang med vegger og trapp av mur/betong og overbygg av tre kledd med trekledning og tekket med papp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp ved entre: Det er noen sprekker i overflater.

Kjellernedgang: Tekking var dekket av snø. Noen sprekker i mur/betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med større tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



Noen sprekker i overflater på trapp



Det er ikke tett overgang mellom kjellernedgang og vegg



Sprekk i grunnmur på kjellernedgang



Enkle løsninger på overbygg.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, trepanel, malte plater og MDF-plater på vegger og MDF-panel og trepanel i himlinger. Spilekledning på en vegg i stue.

Det er stedvis ufagmessig inndeling av skjøter i himling. Helhetlige overflater med normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av tre, ukjent med oppbygging og isolering. Gulvhøyder er kontrollert på kjøkken og i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av tegl, med sotluke i kjeller. Vedovn i stue av noe eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

At pipevanger ikke er tilgjengelige vil normalt medføre avvik ved en brannkontroll og pålegg om synliggjøring av vanger kan bli gitt. Det er opplyst at det var feiertilsyn på boligen i 2022 uten at det ble gitt avvik den gangen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Råkjeller med betonggulv, mur/betong på vegger og utforede vegger med plater i ett rom, plater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye av overflater er dekket av gjenstander.

Overflater fremstår med en normal, men grov, tilstand for alder.

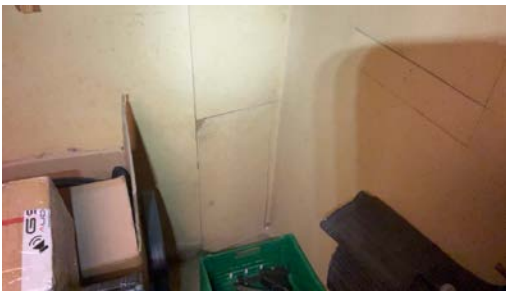
Det er tegn til at det er fuktskader på utforet vegg mot terreng.

Det er stedvis avskaling og saltutslag på overflater, dette viser at konstruksjoner har fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales riving av utforede vegger mot terreng.



Det er tegn til at det er fuktskader på utforet vegg mot terreng.



Eksempel på avskaling og saltutslag.

TG IU Kryp Kjeller

Det er delvis kryperom under trebjelkelag i boligen.

Det er ikke adgang til kryperom på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til kypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjellinger. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte slette fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på over 1:100 i målte områder.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av gjennomføringer og overganger er ukjent og ikke dokumentert.

Det er ikke silikon i veggghjørner alle steder, dette er et avvik iht. veggplatene sin montasjeanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på badet med dusjkabinett, servantinnredning, veggskap og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen riper og bruksmerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men det er foretatt fuktmåling bak inspeksjonsluke mot våtsone på vegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter som er malt, benkeplater av tre og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manuell behandling av overflater på stedet gir dårligere kvalitet på finish. Det er stedvis løs innfesting av hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre innfesting av løse hengsler.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

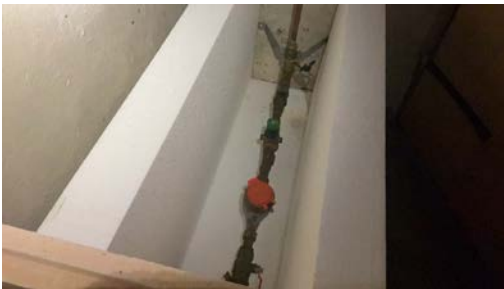
Vanninntak med måler og stoppekran i isoporkasse i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

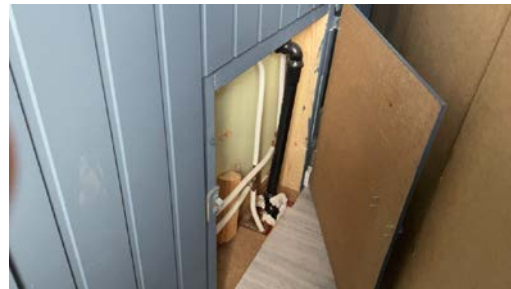
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med måler og stoppekran



Inspeksjonsluke mot bad.

TG 2 Avløpsrør

Bunnledning av soil. Avløpsrør av plast av eldre dato. Det er flere stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2019.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av noe eldre dato med kapasitet på ca. 120 liter. Tilkobling til strøm med fast punkt med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i gang mot bad med overbelastningsvern og jordfeilsautomater.

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

Spørsmål til eier

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

Enkelte oppgraderinger over tid.

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

Ja Gjelder for arbeider utført i regi av dagens eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger for arbeid utført i 2026.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning og alder for drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmurer i ulik utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kraftige sprekker i grunnmur på tilbygget del mot nord, mur har hatt bevegelse utover.
Det er kun mindre sprekker på grunnmur på opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreløpig kan det forsøkes med forsegling og reparasjon av sprekker. Dersom forholdet utvikler seg videre kan ytterligere tiltak bli nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmur på tilbygg mot nord.



Eksempel på sprekk i grunnmur på tilbygg mot nord.



Eksempel på sprekk i overflate på grunnmur på opprinnelig del.

Terrengforhold

Terreng var dekket av snø på befaring.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent alder og materiale på stikkledninger, men de er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Ved forrige omsetning var det oljetank på eiendommen, det er ikke opplyst om at denne er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

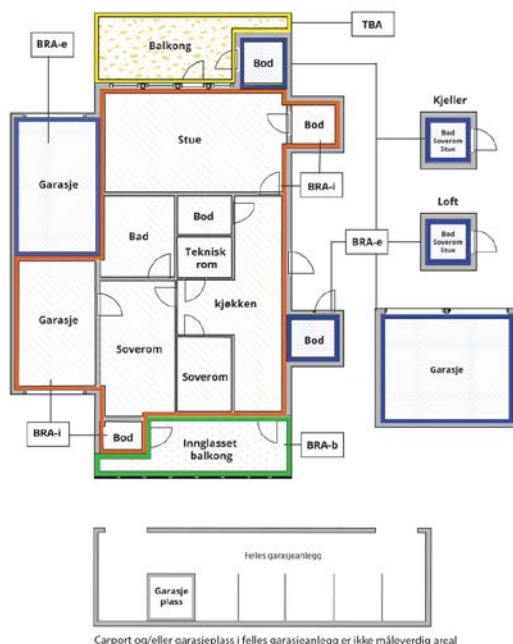
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		23		23	
1. etasje	75			75	7
SUM	75	23			7
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Tre kjellerrom	
1. etasje	Bad, kjøkken, entré 1, entré 2, soverom, stue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	74	24
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	46	95		0	1561.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solørvegen 546

Hjemmelshaver

Nordstad Marius Endsjø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grinder, noe tilbaketrukket i fra riksveg 2. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til kommunesentrum Kirkenær er det ca. 4 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusveg over annen eiendom.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og begynnende skader på bygget.

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med punktfundamenter og støpt plate på mark. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trepanel og tak er tekket med takplater av metall. Sidehengslede og stedsbyggede porter av tre. Vindu av tre med enkelt glass. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Trelem dekker store deler av gulvet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Nabolagsprofil

Solørvegen 546

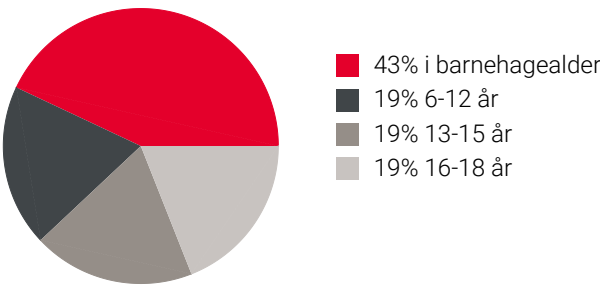
Offentlig transport

Mo	2 min	0.2 km
Linje 105, 769, 770		
Kongsvinger stasjon	24 min	28.8 km
Linje F1, R14, 70		
Oslo Gardermoen	1 t 25 min	

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	4 min	4.3 km
321 elever, 21 klasser		
Øvrebyen videregående skole	25 min	29.3 km
450 elever, 17 klasser		
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	27 min	30.2 km
90 elever, 3 klasser		

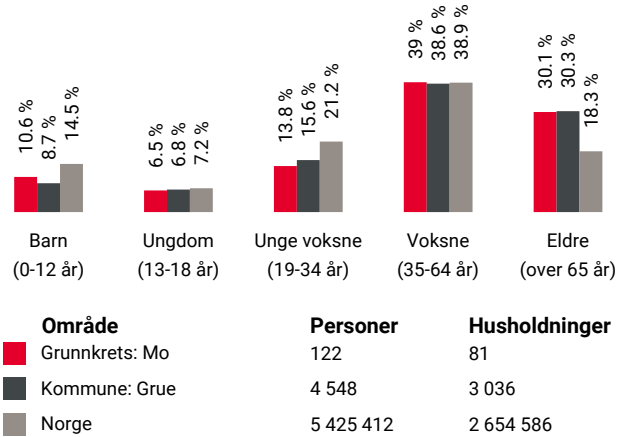
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Tjura barnehage (0-5 år)	5 min	5.5 km
67 barn		
Solungen barnehage (1-5 år)	5 min	5.5 km
60 barn		
Brandval barnehage (1-5 år)	12 min	14.5 km
24 barn		

Dagligvare

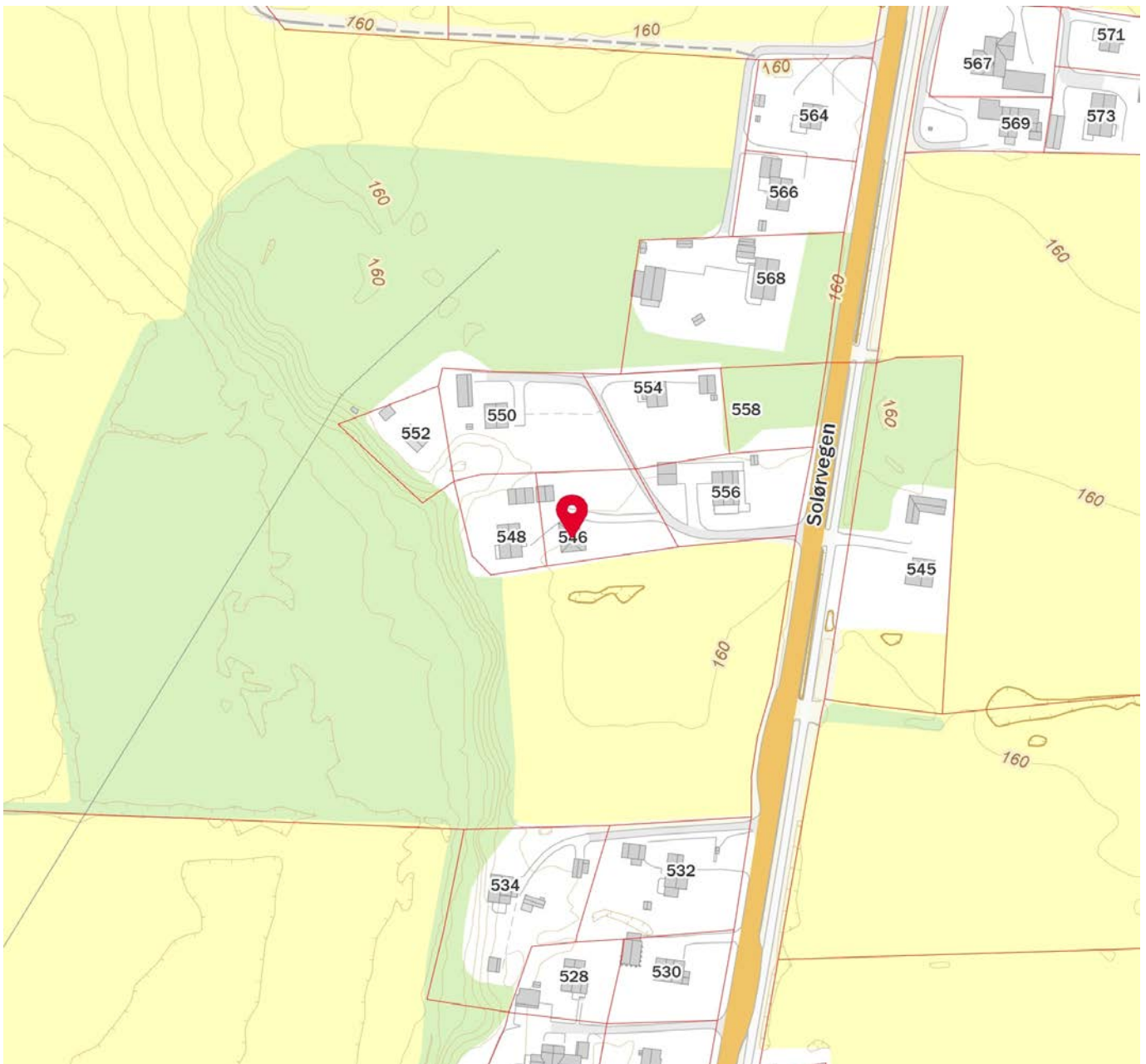
Coop Extra Kirkenær	5 min	
Post i butikk	5.1 km	
Kiwi Kirkenær	5 min	

Sport

Grinder skole	2 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.2 km	
Pannabaner og ballbinge	3 min	
Ballspill	4.3 km	
Gym i gata	4 min	
Victus Treningssenter	22 min	



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solørvegen 546
2264 GRINDER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre