

aktiv.

Tuskinvegen 173, 2219 BRANDVAL

BRANDVAL



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 2 200 000,-
Omkostn.:	Kr 56 350,-
Total ink omk.:	Kr 2 256 350,-
Selger:	Bjørn Damstuen Aina Jacobsen Damstuen
Salgsobjekt:	Småbruk
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1956
BRA-i/BRA Total	205/849 kvm
Tomtstr.:	10 608 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 77, bnr. 62
Oppdragsnr.:	1212240151

Din småbruksdrøm?

Drømmer du om småbruk? Vi har her gleden av å presentere Tuskinvegen 173 på Brandval vestsida. Småbruket har en tomt på drøye 10,6 daa med 4,1 daa fulldyrka jord, ca. 2 daa skog, innmarksbeite og et hyggelig tun med bolig, låve, stabbur m/ muligheter (tilfredsstiller ikke krav til dagslys og rømning), garasje og snekkerbod. Det er en bolig oppført i 1956 over to etasjer med bl.a. tre soverom, romslig stue, nyere kjøkken, to bad, garderobesrom og kjølerom. En velholdt bolig med pene fargevalg, tak og drenering fra 2008, borehull fra 2018 og veranda bygd inn i 2019 for å nevne noe. Her er det godt med boltreplass for både to- og firbeinte i idylliske omgivelser med nærhet friluftsområder.

Merk deg dette:

- Småbruksdrøm med muligheter
- Fine uteplasser og solforhold
- Rolig og landlig område



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Nabolagsprofil	40
Tilstandsrapport	42
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 m²

BRA - e: 627 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 849 m²

TBA: 57 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m² Kjølerom og fire kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 74 m² Hovedentré/trapperom, sekundærentré, stue, kjøkken, bad, bod og kjellertrapp.

BRA-b: 17 m² Innbygget veranda.

2. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, bad, tre soverom og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Entré, trapperom, bod, kjøkken, soverom og toalettrom m/vaskeservant.

2. etasje

BRA-e: 18 m² Stue.

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 125 m² Låvebru.

Kjeller

BRA-e: 110 m²

1. etasje
BRA-e: 295 m²

Snekkerbod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 45 m²

Ikke målbare arealer

Stabbur: GUA er 42 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Stabbur: Areal med lav himlingshøyde er skjønnsmessig satt. Ukjent om bygget er omsøkt for bruk til varig opphold. Bygget tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate eller rømningsvei.

Låve: Areal er grovt målt opp og avvik kan forekomme. Areal i kjeller er anslått på bakgrunn av oppmåling i 1. etasje. Avvik kan forekomme.

Garasje: Areal er grovt målt. Avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10 608 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 10 608 daa. Av disse utgjør fulldyrka jord ca. 4,1 daa, skog ca. 2,1 daa, innmarksbeite ca. 0,7 daa, annet markslag ca. 0,4 daa og bebygd tun ca. 3,2 daa. Tunet er opparbeidet med gruset gårdsplass og hage rundt boligen.

Arealer er hentet matrikkelutskrift og fra vedlagte gårdskart. 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 i landlige og idylliske omgivelser på Brandval vestside langs Tuskinvegen. Det er ca. 17 km til Kongsvinger med alle bymessige fasiliteter. Det er også kort vei til Agnåa med gode fiskemuligheter av abbor, mort og gjedde. På Brandval finnes det forskjellige aktiviteter man kan delta i som f.eks. håndball, jeger- og fiskeforbund, historielag og skolemusikk.

Til Brandval barnehage er det ca. 3,3 km og Brandval barneskole ligger ca. 2,7 km unna eiendommen. Ungdomsskole og videregående finner du i Kongsvinger som nærmeste. Det er ca. 1,7 km til hovedveien med nærmeste bussholdeplass. Ellers går det skolebuss til skolebussen forbi eiendommen på morgenen og ettermiddagen i skoletiden. Til nærbutikken Joker Brandval med post i butikk er det ca. 3,3 km.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Enebolig oppført i 1956. Det er ukjent byggegrunn. Det er opplyst at det ble skiftet drenering langs fasadene mot sør, vest og nord i 2008. Det er stedvis synlig fuktsperre på grunnmur med knotteplast. Ukjent alder på drenering langs fasade mot øst. Bygget er fundamentert med grunnmur av betong. Takteking med takplater av metall. Plater er montert på lekter satt direkte oppå tidligere takteking av eternit. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk. Ukjent med type isolering, ut fra byggeår kan det være både flis og mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger som er tettet med treklosser nederst. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med kaldt loft. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. og 2. etasje hovedsakelig av tre med isolerglass, det er noen eldre vinduer i 2. etasje. Eksempel på alder på vinduer med isolerglass: 1979, 1992, 1997, 2014 og 2018.

Stabbur oppført i 1989. Bygget er punktfundamentert, det er ukjent med frostsikring av fundamenter. Gulvkonstruksjoner av bjelkelag av tre, ukjent med isolering. Ukjent type konstruksjon for vegger. Takkonstruksjon av tre, ukjent med isolering. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takplater av metall.

Takrenner og beslag av metall, det er ikke beslag på vindskier. Vinduer av tre med to lag enkle glass. Entredør av tre. Innvendige overflater med tregulv, trepanel på vegger og trepanel i himling. Toalettrom med like overflater som bygget for øvrig, rommet er innredet med servantinnredning, toalett og varmtvannsbereder med kapasitet på 5 liter. Kjøkken med innredning med trefronter, benkeplate av tre og vask i rustfritt stål. Frittstående komfyr og avtrekksventilator med avtrekk ut. Lite og enkelt kjøkken. Bygget har innlagt strøm med hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Eget sikringskap med fire kurser med porselensikringer. Elektrisk oppvarming med panelovner og frittstående ovner. Bygget er enkelt befart og en helhetlig vurdering av tilstand er ikke utført. Eksempler på avvik er: Det er slitasje på innvendige overflater. Det er toalettrom stedvis tegn til fuktskader på overflater på gulv og nederst på vegg. Gulvkonstruksjon ligger stedvis svært nært til terreng stedvis, dette medfører fare for råteskader. Det er noe skjevheter på bygget.

Låve oppført i 1936. Bygget er delvis fundamentert med kjeller av mur/betong og delvis med punktfundamenter. Gulvkonstruksjoner av tre og betong, vegger av tre og mur og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med spaltekledning og tak er tekket med takplater av metall. Ulike typer dører og porter, hovedsakelig av tre. Vinduer av tre med enkle glass. Innvendig er det hovedsakelig åpne konstruksjoner. Det er løftebukk plassert i en del i 1. etasje. Bygget har innlagt strøm. Mest elektrisk opplegg i garasje og rom med løftebukk. Bygget har eget sikringskap med hovedsakelig porselensikringer og noen automater. Tre-fas stikkontakt ved sikringskap. Det er ikke utført en helhetlig tilstandsvurdering av bygget, men bygget har ett betydelig etterslep på vedlikehold og det er flere pågående skader. Kjeller er ikke befart innvendig. Bygget bør gås nøye gjennom av potensielle kjøpere, evt. sammen med bygningskyndig, for riktig forståelse av byggets kvaliteter. Eksempler på avvik er: Det er setninger og skjevheter på punktfundamenter. Sprekker i grunnmurer. Enkelte takplater har løsnet fra innfesting og det er utettheter i tekkingen. Bygget har flere skjevheter. Stedvis råteskader på kledning.

Snekkerbod oppført i 1992. Bygget er punktfundamentert, det er ukjent med frostsikring av fundamenter. Gulvkonstruksjon av bjelkelag, vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak eller takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Entredør av tre. Innvendig er det tregulv og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Enkelt ildsted med eldre vedovn og stål pipe, liten brannmur av lettklinker, usikkert med lovlighet av dette. Bygget har skjevheter og etterslep på vedlikehold.

Garasje oppført i 2008. Garasjebygg av tre som er flyttet til plassen og satt direkte ned på terreng. Enkel byggemetode og flere kraftige skjevheter på bygget. Bygget har noe nytteverdi, men anses ikke å ha noen teknisk verdi grunnet den enkle oppføringsmetoden.

Vedskjul med ukjent byggeår. Enkelt trebygg satt på punktfundamenter. Store skader og modent for riving.

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

- Taktekking: Det er ikke tett undertak, flere skader og utettheter på eternitttekking. Eternit inneholder asbest og krever spesialbehandling ved håndtering. Taktekkingen er lagt av ufaglært. Det er noen bølger/ujevnheter på overflater på tekkingen og skjevhet i overgang inn mot takløft.
- Nedløp og beslag: Det er ikke takrenner på tak over inngangspartier. Beslag mellom tak og takløft er lagt utenpå kledning, dette gir en utsatt overgang med risiko for vanninntrenging. Vannbrettbeslag på vindu dekker stedvis ikke innunder vinduskant, bør gås over alle. Det er ujevnheter på takflater og beslag.
- Veggkonstruksjon: Stedvis symptomer på alder og sprekker i treverk. Det er opplyst at det ikke ble malt over råte ved forrige behandling av fasader.
- Takkonstruksjon/loft: Det er stedvis noe slitasje og avskaling av maling på utvendige bygningsdeler. Det er ikke tilrettelagt for god ventilering av loft. Det er noe svai på konstruksjonen, dette er ikke unormalt. Det er frost på undersiden av eternitplater på loft, dette indikerer at det kan være utfordringer med kondens på loft.
- Dører: Entredører har stedvis noe ulik malebehandling og slitasje på overflater. Verandadør er nær forventet brukstid og har sprekke i glass.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Veranda ved entre: Veggkledning på denne del har ikke åpen lufting i nedkant. Det er noe skjevhet på konstruksjoner generelt. Veranda ved siden av entre har trekonstruksjoner nært ned til terreng, dette medfører fare for utvikling av råteskader. Det er slitasje på overflater. Hovedveranda: Takkonstruksjon over veranda er underdimensjonert. Utsatt for laster kan dette medføre svikt i konstruksjonen. Det er noen mindre skjevheter på konstruksjoner og slitasje på overflater. Det er ikke tett overgang mellom takkonstruksjon og vegg, det kan ved nedbør trenge inn vann. Innebygget veranda: Slitasje på overflater på gulv. Takkonstruksjonen er underdimensjonert i form av at sperrer har lengre spennvidder enn hva som anbefales i tabeller. Det er ikke tett overgang mellom taktekking og vegg. Gulvkonstruksjonen på den overbyggede delen ligger delvis under bakken og det er begynnende råteskader i kanten på konstruksjonen. Skjulte skader kan finnes på undersiden.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Takkonstruksjonen er underdimensjonert. Det er noe slitasje på overflater og noen skader på toppbord på rekkverk. Det er ikke tett overgang mellom tekking og vegg. Det er ikke frostsikring av fundamentering.

Ved trekonstruksjoner fundamentert direkte mot terreng er det fare for utvikling av råteskader.

- Innvendige overflater: Fukt/svelleskader på laminat i entre. Laminatgulv er noen steder lagt med tett avstand mellom skjøter i forbandt, dette er ikke iht. normale montasjeanvisninger. Bom i fliser, oppsprekking og oppsmuldring i hardfuger på flisgulv i sekundærentre. Det er stedvis rift i tapet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er noen rennemerker under sotluke. Tidligere utsparring for ovn i kjeller er tettet med plastlokk. Det er stedvis svinnsprekker i overflater på brannmur/pipe. Det er opplyst at siste feietilsyn var høsten 2024. Det er ikke gitt opplysninger om at det ble gitt anmerkninger.
- Rom under terreng: Kjelleren har enkle og grove overflater. Det er stedvis noe spesiell lukt i kjeller. Det finnes enkelte steder noen sprekker i overflater på vegger. Det er noen steder avskaling og saltutslag på overflater, dette viser at grunnmurer har noen mindre fuktpåkjenninger. Delevegger av tre kan ha skjulte fukt- eller råteskader som følge av kapillært opptrekk av fuktighet. Det er skjevheter på gulv. Det ligger ikke fuktsperre på jordgulv.
- Innvendige dører: Noe slitasje og bruksmerker på overflater. Noen dører tar i mellom dørblad og karm.
- Bad 2. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran på vegger utenfor dusjsonen og det er der benyttet uegnede materialer i våtsonen. Arbeider med membran er utført av ufaglært og er ikke dokumentert.
- Bad 2. etasje - Sanitærutstyr og innredning: Innredninger er montert av ufaglært. Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.
- Kjølerom - Overflater og konstruksjon: Ukjent konstruksjonsoppbygging. Det er mugglukket i kjølerommet.
- Kjølerom - Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Ut fra alder så må det forventes at behov for utskifting raskt kan oppstå.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. I forbindelse med oppussinger er det utført arbeider på anlegget av ufaglært.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er benyttet rørdeler fra Biltema, dette indikerer at arbeider er utført av ufaglært eller i privat regi.
- Ventilasjon: Det er ikke ventilering fra alle rom.
- Andre VVS-installasjoner: Noen installasjoner av eldre dato og noe utført av ufaglært.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Aldersbetraktning gjelder for drenering mot øst. Avslutningslist for fuktspærre på grunnmur løsner stedvis. Det er noen mindre symptomer på fuktpåkjenninger i kjelleren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det er ikke gitt opplysninger som indikerer svekket funksjon.
- Andre tomtetforhold: Stikkledning fra tidligere vannkilde er koblet sammen med stikkledning som går til stabbur. Det er stoppekran på utsiden av grunnmur, men denne er defekt. På den gamle stikkledningen er det en lekkasje som medfører at det står vann opp fra bakken når vann ut til stabbur er skrudd på.

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

- Vinduer: Vinduer med enkle glass og varerammer og med isolerglass fra 1970-tallet har passert forventet brukstid. Vinduene har kraftig slitasje og avsaling av kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne typer vinduer. Noen kjellervinduer og eldre vindu i takløft i 2. etasje har fukt- og råteskader. Flere vinduer med isolerglass har slitasje på overflater. Vinduer fra 1990-tallet har passert halvparten av forventet brukstid.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ser stedvis knirk i gulv. Dette er ikke unormalt i bygg av denne alder.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Slitasje på overflater.
- Bad 1. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Opprinnelig deler av bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik: Ukjent med membran på vegger i dusjsonen. Det er ikke membran på vegger utenfor dusjsonen. Det er dels benyttet uegnede materialer i våtsone på vegg. Det er begynnende svelleskader flere steder i himlingen. Membran på gulv er tilsynelatende lagt inn til sluk, men har ikke klemt avslutning. Vindu går delvis inn i våtsone. Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke dagens krav eller anbefalte løsninger. Det er misfarging og stedvis oppsprekking i fuger i dusj. Stedvis oppsprekking i silikon i overgang mellom sokkelflis og veggplater.
- Bad 2. etasje - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulv har stedvis motfall i retning bort fra sluk. Fliser er grovt lagt med flere ujevnheter. Det er stedvis bom i fliser.

- Elektrisk anlegg: Det er utette gjennomføringer i sikringssskap. (Avviket medfører TG3). Det er flere arbeider på det elektriske anlegget som er utført av ufaglært. Eksempler er stikkontakter med bryter over vinduer i stue og på kjøkken. Opplegg på bad i 2. etasje. Opplegg i innebygget del av veranda. (Avviket medfører TG3). Det er mangelfull innfesting av kabler i innebygget del av veranda. (Avviket medfører TG2).
- Terrengforhold: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt fliser på gulv, og i dusjsone på begge bad. Ny innredning og dusjvegger, samt doer på begge bad når dette ble gjort, i 2011.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Sluk byttet ut på bad oppe, ikke på bad nede.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vannrør fra kjøkken er lagt opp på nytt, fordi vasken er flyttet. Vannrør langs taket i kjeller som går opp til 1 etg er byttet ut.

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

Svar: Vi har ikke sett fuktinnslag, men drenering ble tatt i 2008 med nye drenerør og avløp.

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

Svar: Ja, utetthet tak før 2008, vi byttet tak når vi flyttet hit i 2008.

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

Svar: Vi har tidvis sett sølvkre på begge bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Vi borret etter vann i 2018. Han la opp strøm til vannpumpa i borehullet. Arbeid utført av Nytrøens elektro.

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

Svar: Ja, det er utført kontroll av el-anlegg. Feilene ble rettet opp, og godkjent av Nytrøens elektro.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt tak ble lagt i 2008.

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

Svar: Ja, ei lita stue og kjøkken er gjort om til kjøkken i 2008.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Hovedentré/trapperom, sekundærentré, stue, kjøkken, bad, bod og kjellertrapp. Innbygget veranda.

2. etasje: Gang, bad, tre soverom og garderobe.

Kjeller: Kjølerom og fire kjellerrom.

Eiendommen består også av stabbur, låve m/ egen garasje, løftebukk, to separate rom og to stallbokser, snekkerbod, garasje og vedskjul.

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. Se GUA over.

Standard

Velkommen

Boligens inngangsparti ligger i tilknytning til terrasse på fremsiden både med og uten takoverbygg. Du møtes av en lysmalt entré med trappeadkomst til 2. etasje og øvrige rom i hovedetasjen.

Kjøkken og spiseplass

Lunt og trivelig kjøkken med nyere, grå innredning med profilerte fronter på over- og underskap og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenøy med barløsning midt i rommet skaper en sosial og fin plass.

I tilknytning til kjøkkenet er det avsatt plass til spisestue med plass til flere gjester. I hjørnet er det vedovn som sørger for lun og god varme.

Stue

Stuen er romslig og har fine overflater og lysinnslipp fra flere kanter. Gode møbleringsmuligheter for flere sofagrupper eller det man måtte ønske. I stuen er det vedovn i ene hjørnet.

Soverom

Boligen har tre fine soverom i 2. etasje av god størrelse. Rommene har plassbygde garderobeskap. I tillegg er det eget garderoberom med plassbygd skap og skyvedørsgarderobe med adkomst fra gangen.

Bad

Boligen har to bad, ett i hver etasje og vaskekjeller. Badet i 1. etasje har flislagt gulv med varmekabler og veggflater med fliser og MDF-plater. Det er innredet med dusjhjørne, gulvstående toalett og servantinnredning.

Badet i 2. etasje har flislagt gulv med varmekabler og MDF-plater og fliser på veggene i lyse og nøytrale fargetoner. Her er det åpen dusjløsning, gulvstående toalett og servantinnredning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Det er fiberbredbånd på eiendommen.

Parkering

I garasje, låven eller på egen gårdsplass.

Diverse

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

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2018. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved mangler takstige på tilbygg. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe fra 2022.
- Vedovn på kjøkkenet og i stuen.
- Panelovner på enkelte rom.
- Varmekabler på begge bad.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 10 416

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 10.416,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feiing 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 3 442

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 594 165

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 376 661

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 62 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

07.05.2008 - Dokumentnr: 366413 - Bestemmelse om vannrett: Eier av Tuskinvegen 173 (salgsobjektet) har rett til uttak av vann i brønn fra naboeiendom med gnr. 77, bnr. 2 til den enhver tid.

Rettighet hefter i: Knr:3401 Gnr:77 Bnr:2

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. Stabburet er innredet og ikke omsøkt for bruk til varig opphold. Bygget tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate eller rømningsvei.

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.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Privat vann med borehull fra 2018. Det er privat avløpsanlegg på eiendommen. Det ble ved forrige salg opplyst at det er privat kloakkanlegg med tre kammer. Det er ingen kjent informasjon om infiltrasjonen. Eksakt alder er ikke kjent, men ut fra mangel på opplysninger antas det at anlegget er av noe eldre dato.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Kongsvinger kommune fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til spredt boligbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at ene hjørnet på garasjen ligger på naboens tomt i sør. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

56 350 (Omkostninger totalt)

71 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 271 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 274 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5 % 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), markeds pakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

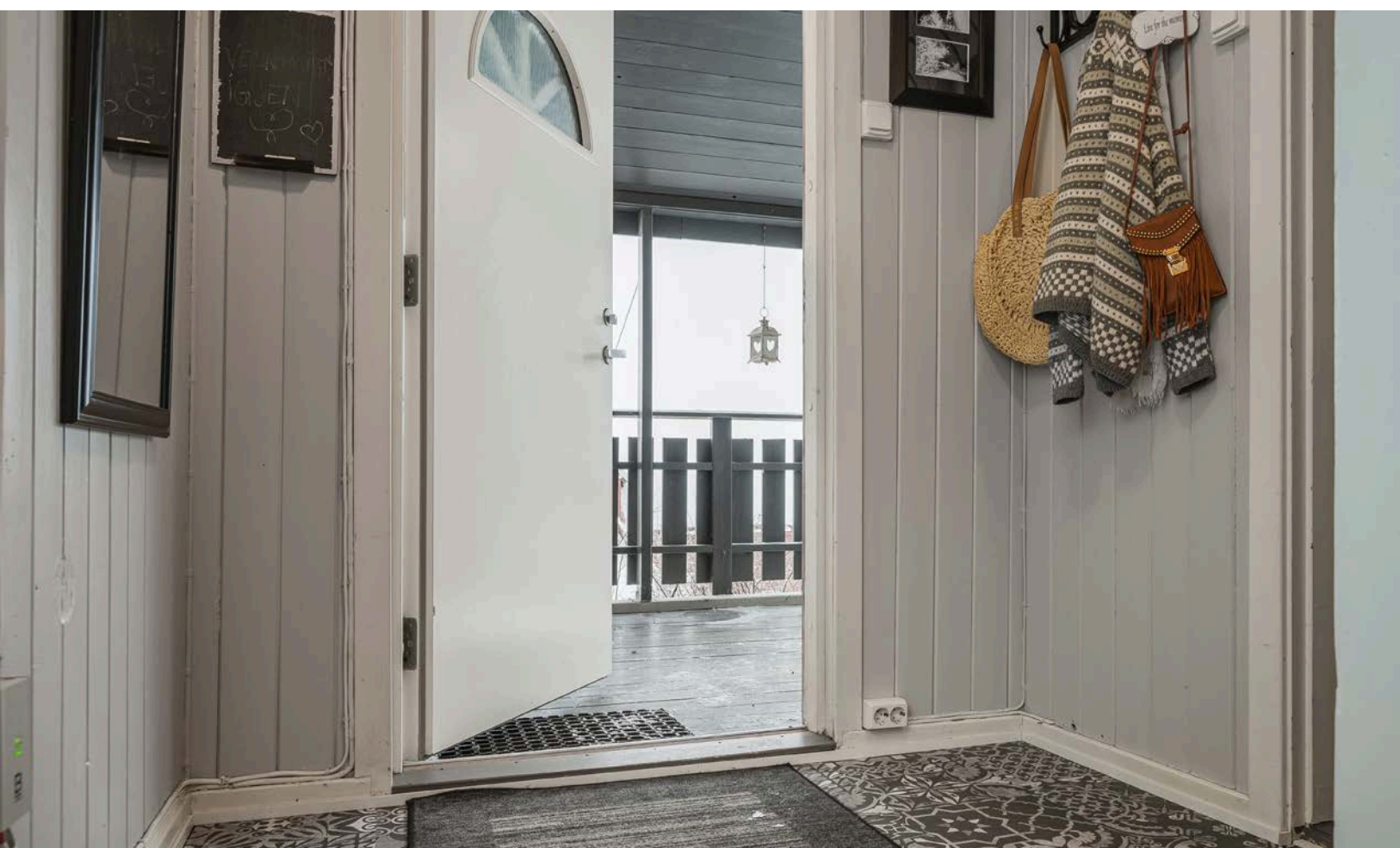
Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, Kaffegata 9
2270 Flisa
Tlf: 954 34 787

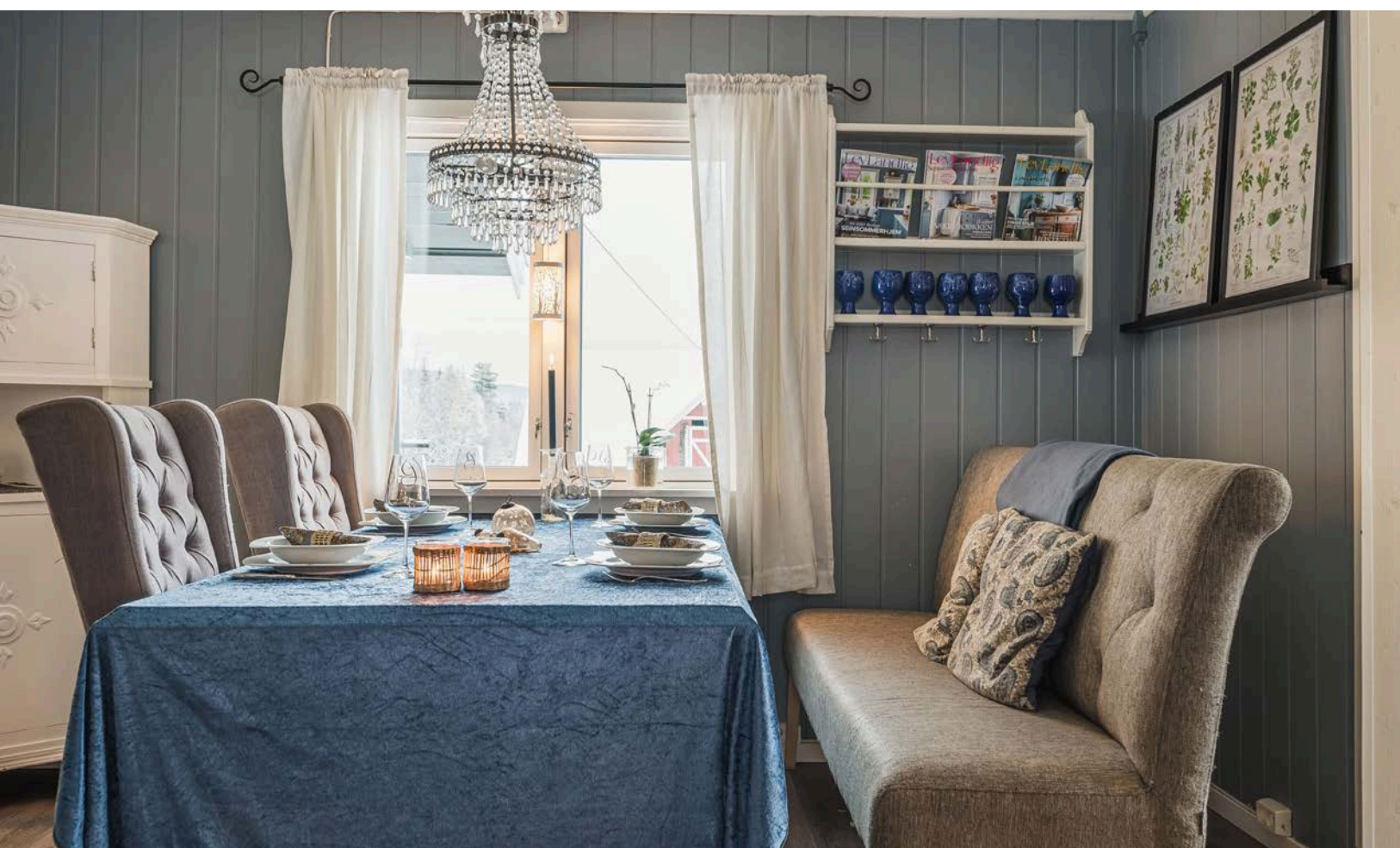
Salgsoppgavedato

07.01.2025

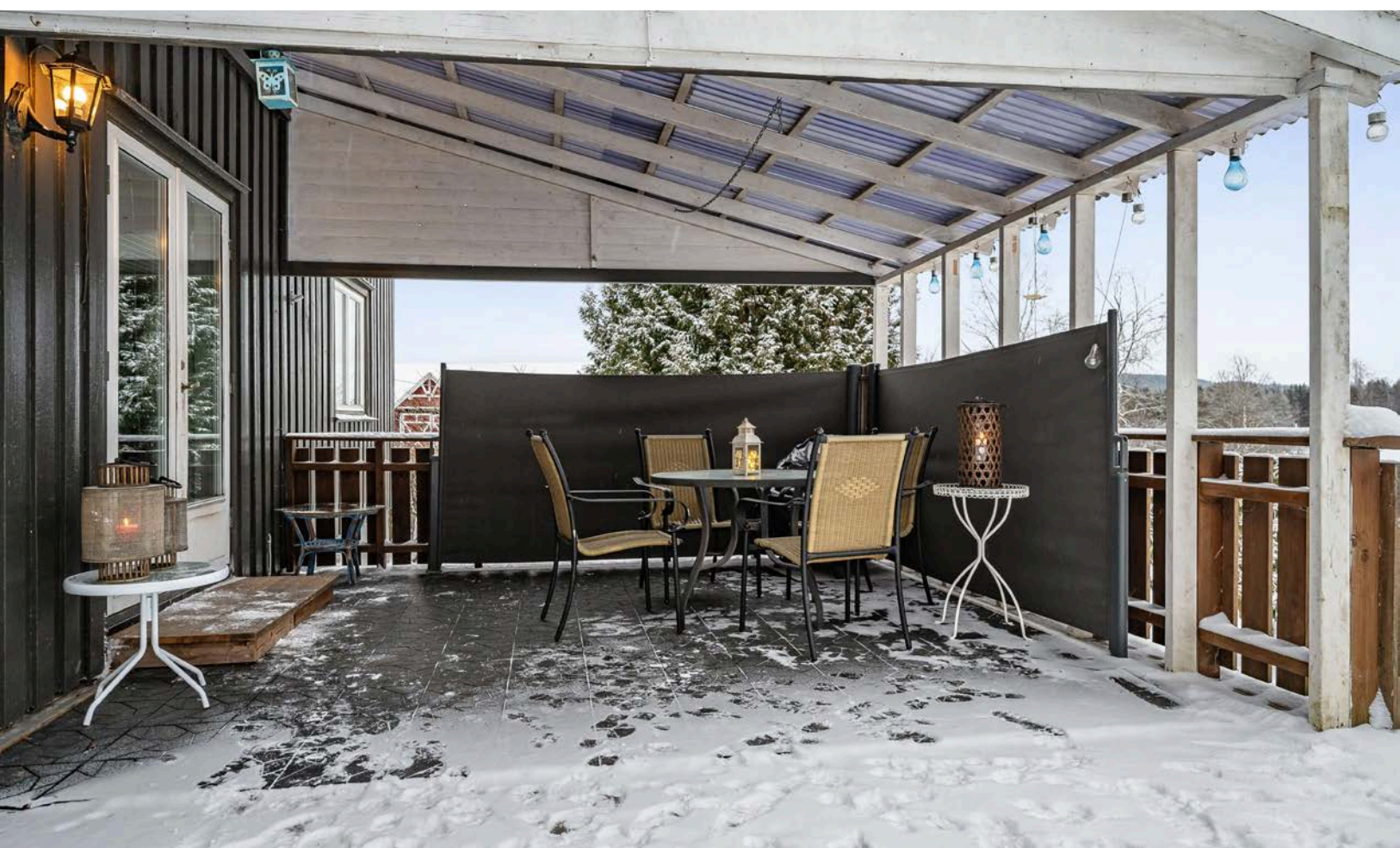


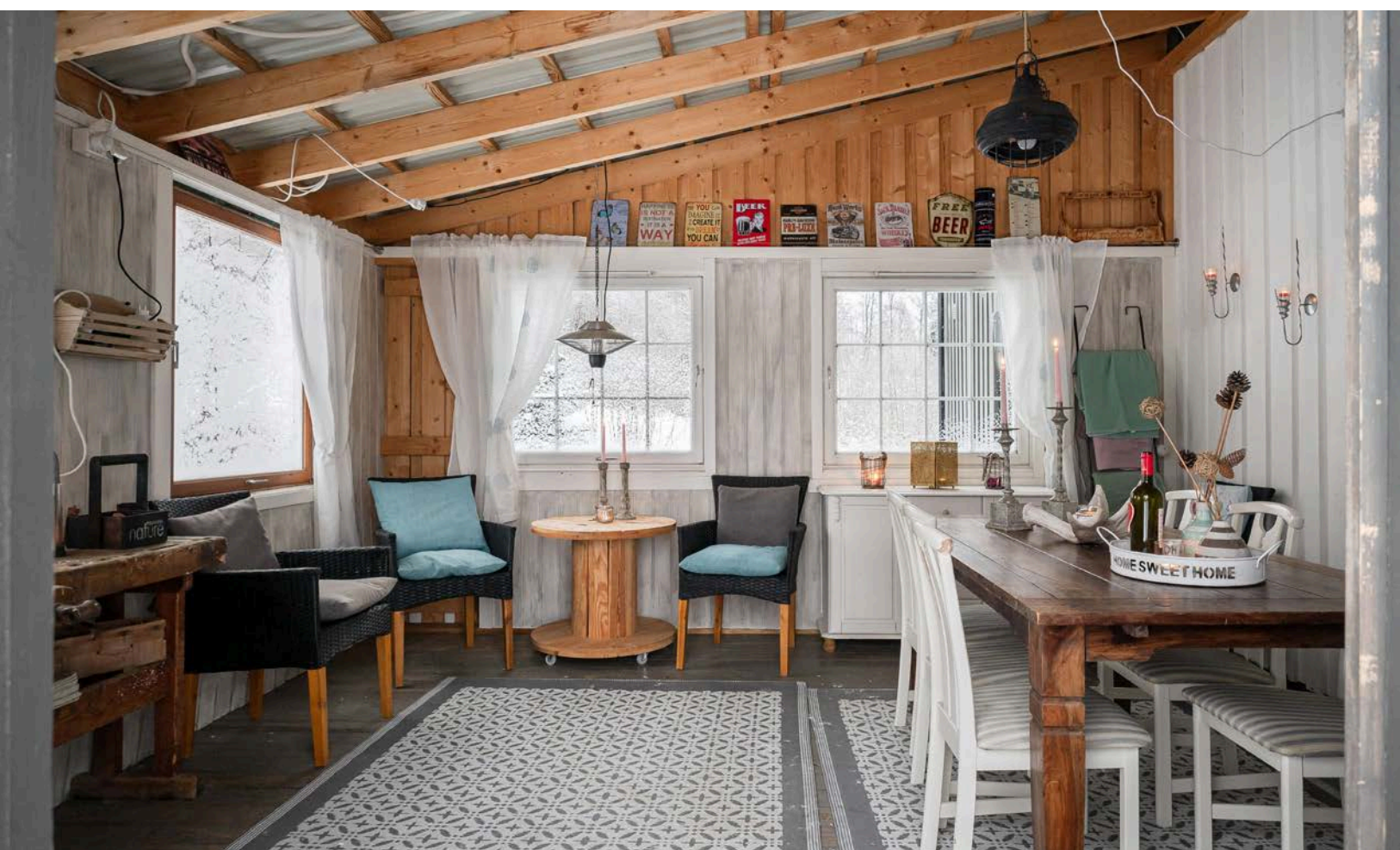
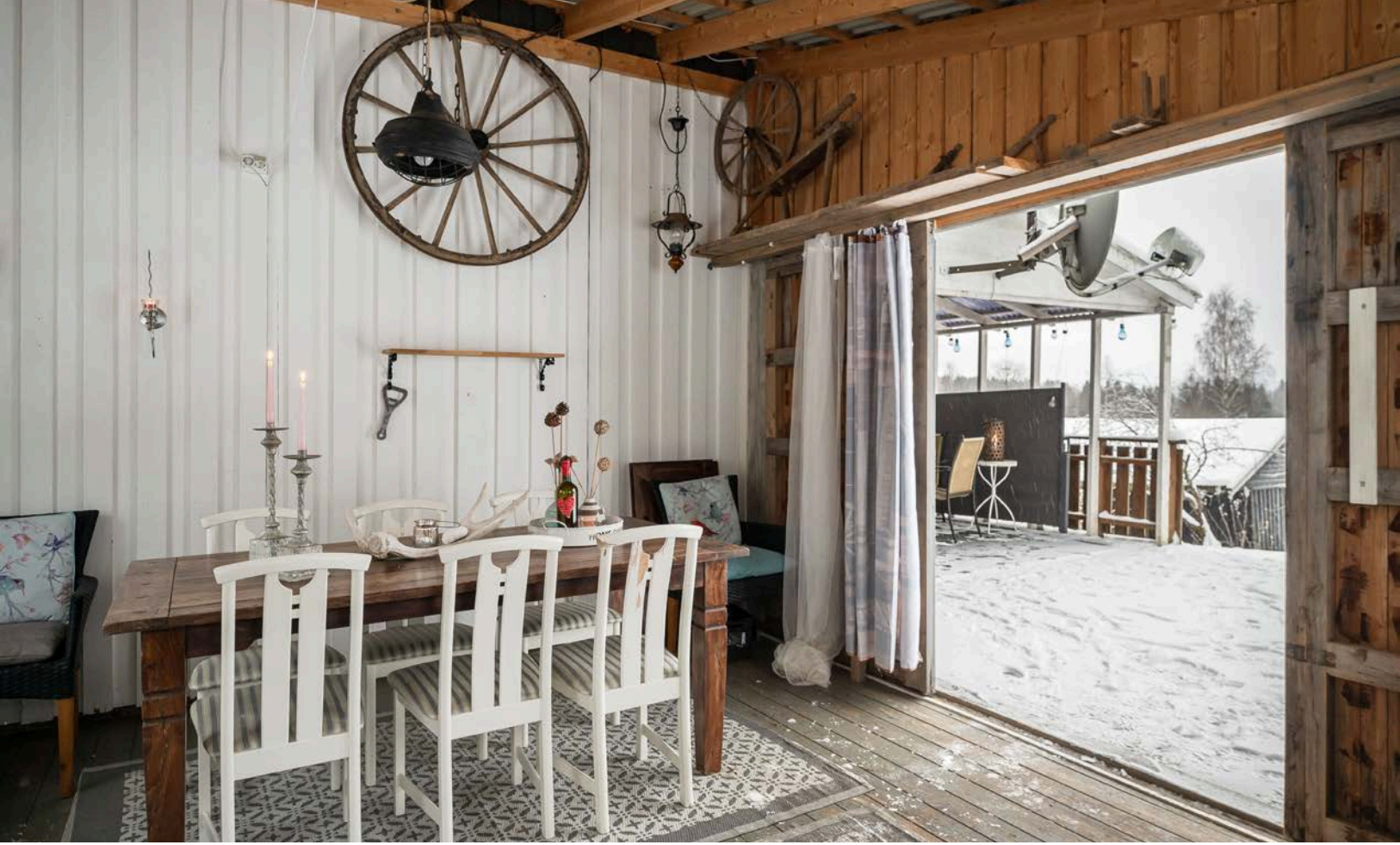


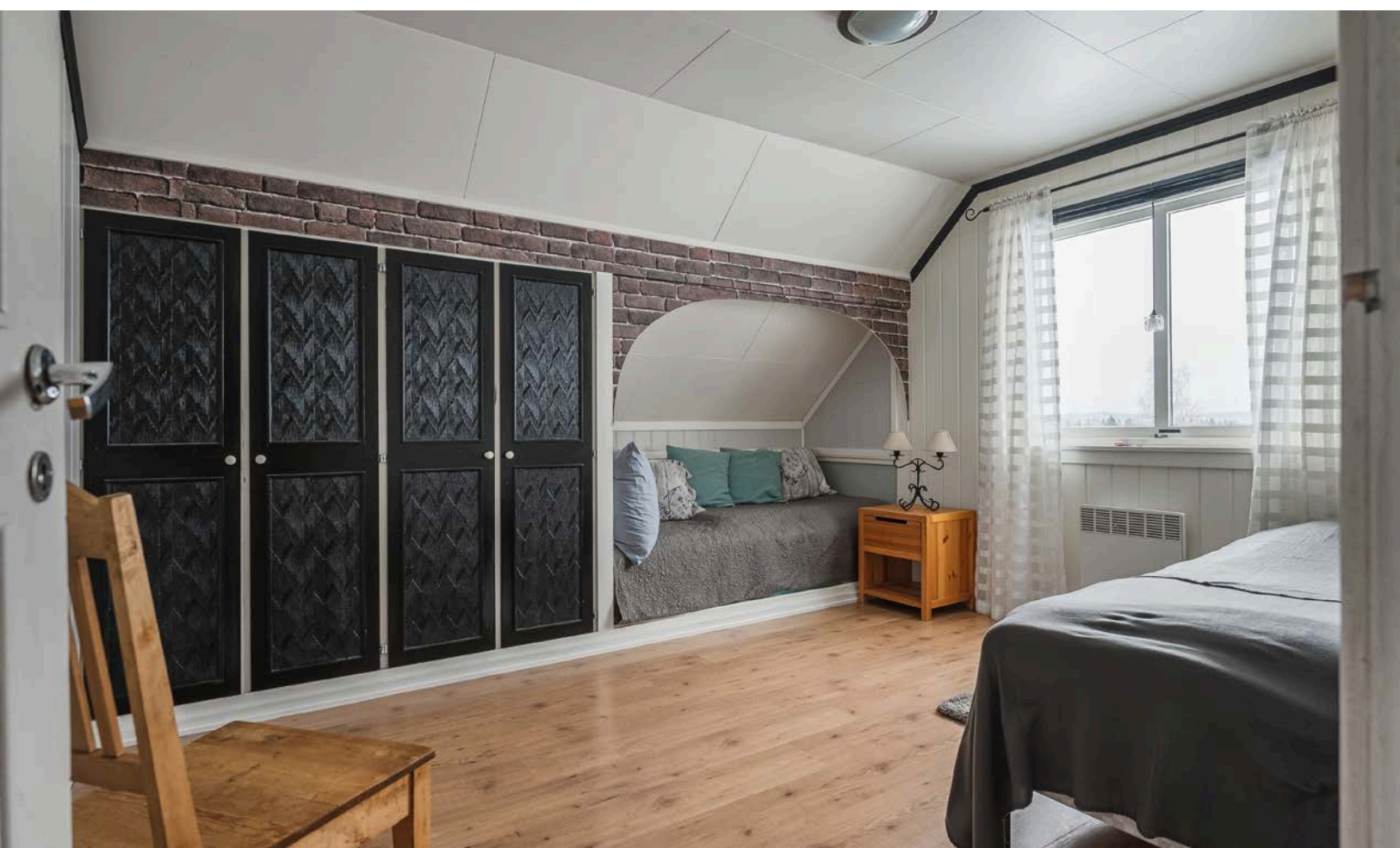


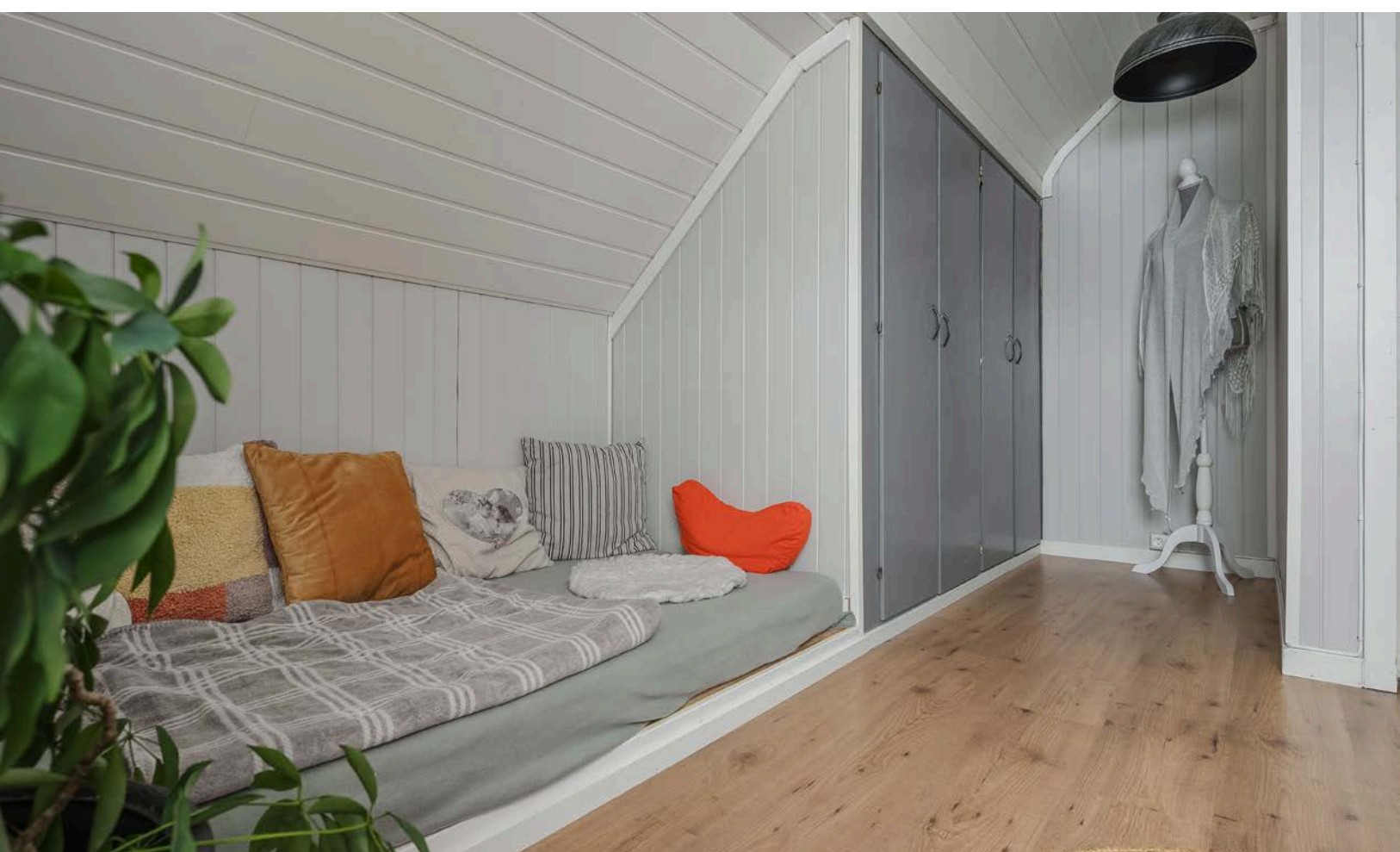




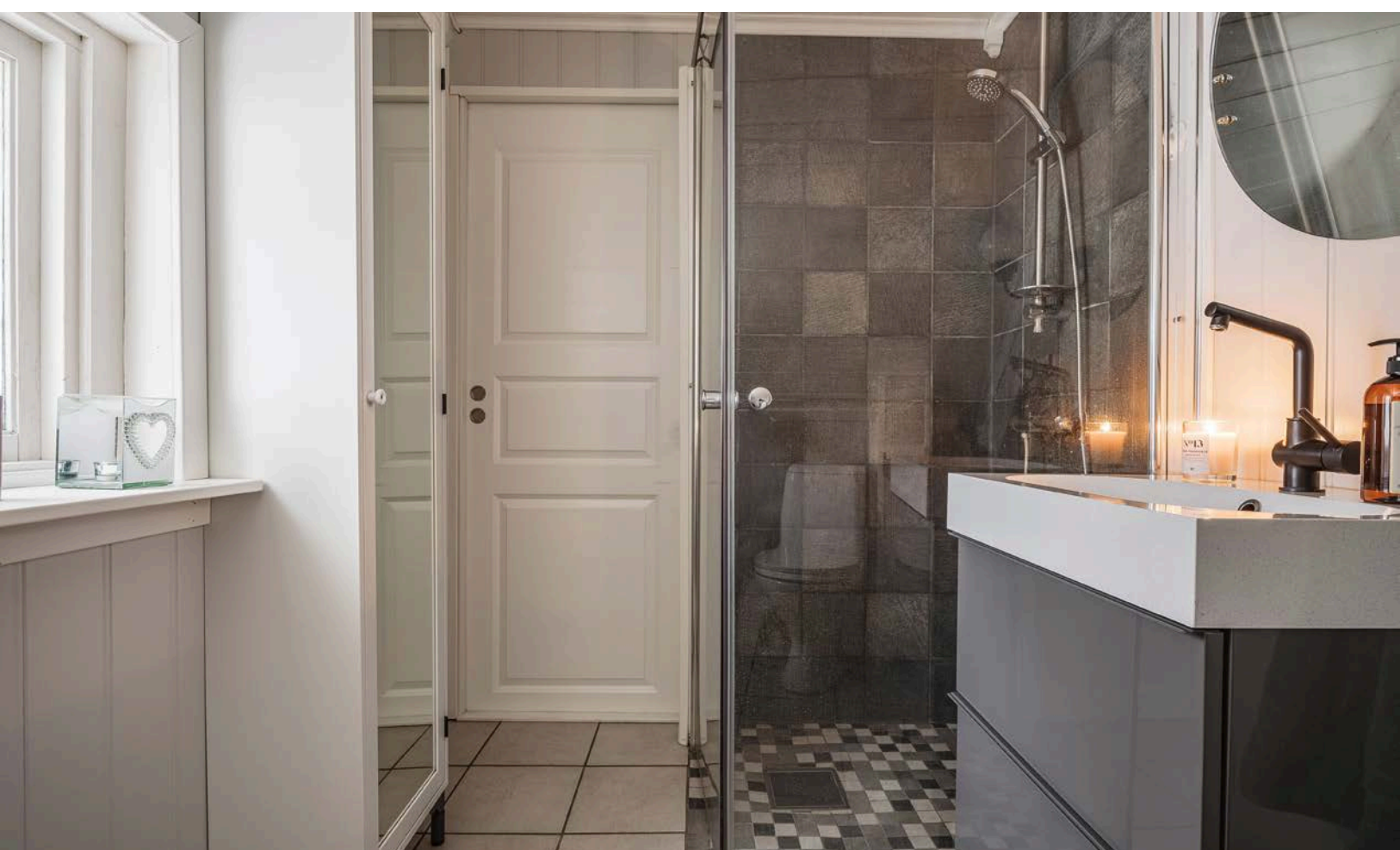


















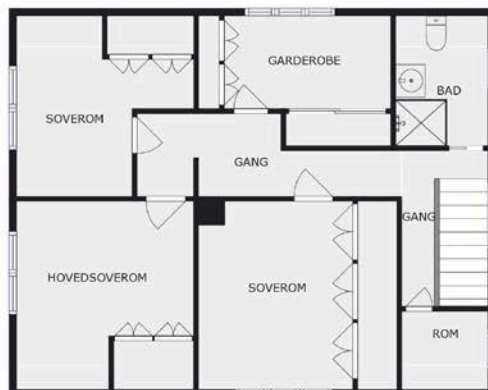
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare 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.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tuskinvegen 173

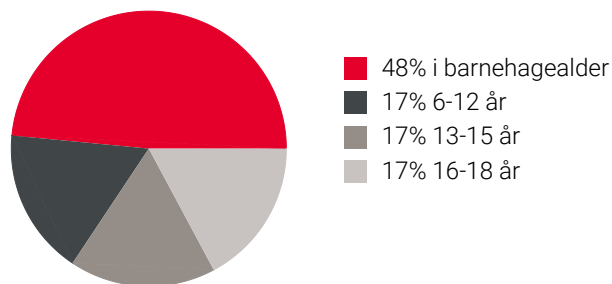
Offentlig transport

🚶 Åmot	12 min 🚶
Linje 746, 761	0.9 km
🚉 Kongsvinger stasjon	19 min 🚉
Linje F1, R14, 70	18.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 15 min 🚉

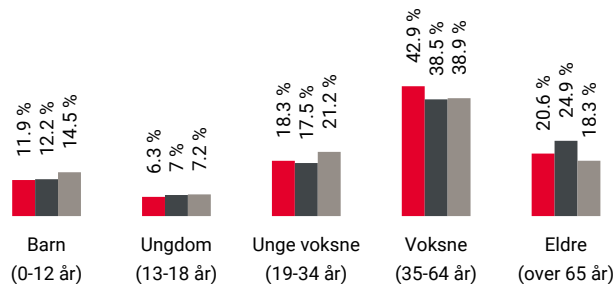
Skoler

Brandval skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
77 elever, 7 klasser	2.7 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)	17 min 🚶
96 elever, 6 klasser	17.5 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
545 elever, 38 klasser	18 km
Øvrebyen videregående skole	15 min 🚶
450 elever, 17 klasser	16.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	17 min 🚶
90 elever, 3 klasser	17.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tørmoen 1	124	63
Kommune: Kongsvinger	17 949	9 706
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

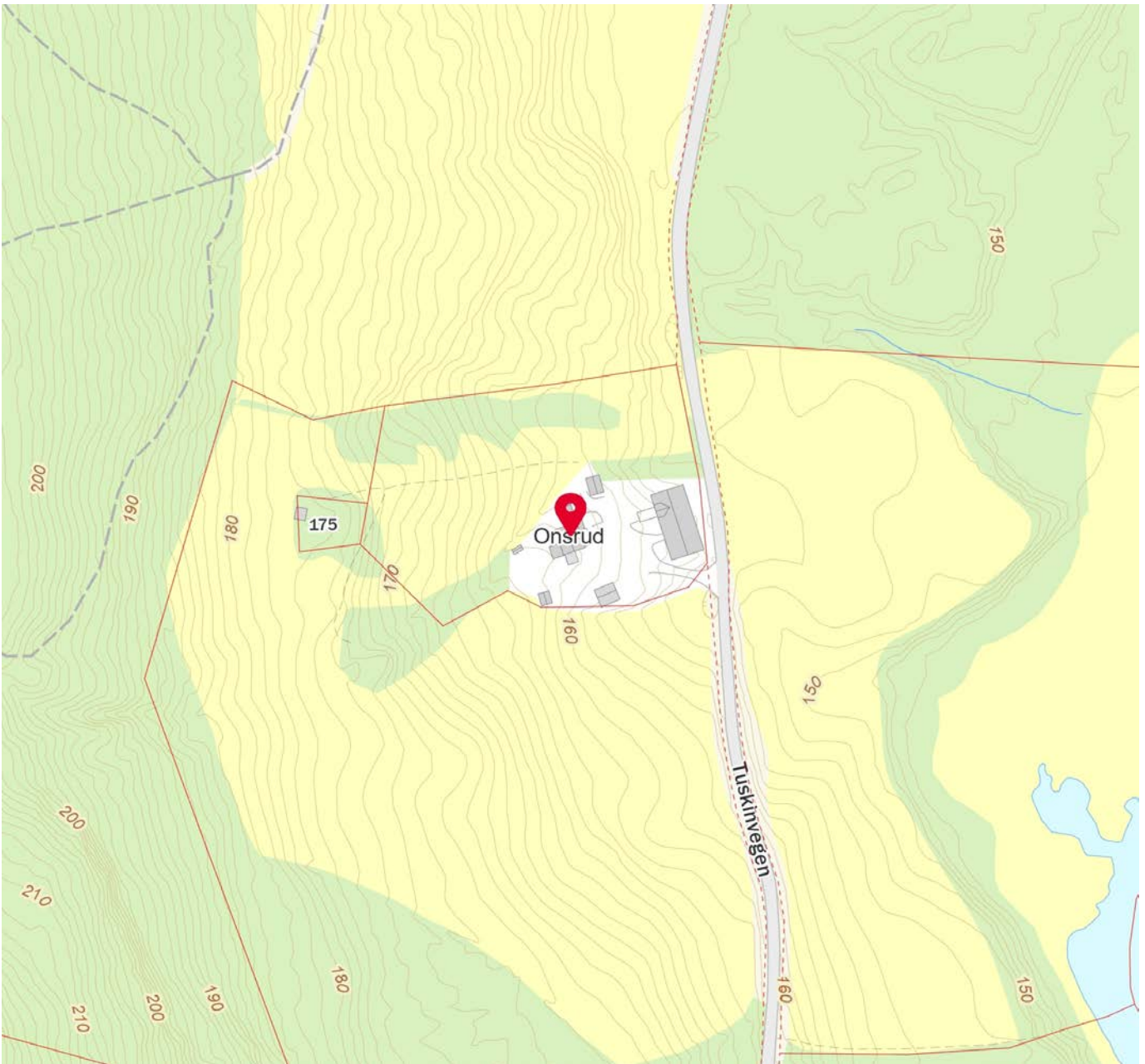
Brandval barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
29 barn	3.3 km
Myrulla barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
64 barn	12.9 km
Langeland barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
78 barn	17.5 km

Dagligvare





Joker Brandval	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.3 km
Kiwi Roverud	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord	12.9 km

Sport

🏀 Brandval skole	4 min 🚶
Aktivitetshall	2.7 km
🏈 Brandval ballbane	6 min 🚶
Fotball	3.5 km
🏊 Kongsvinger Treningscenter	17 min 🚶
🏊 Sportica Langeland	19 min 🚶



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tuskinvegen 173, 2219 BRANDVAL
 KONGSVINGER kommune
 # gnr. 77, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 849 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 09.12.2024

Rapportdato: 17.12.2024

Oppdragsnr.: 20580-1657

Referansenummer: OR7943

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Plater er montert på lekter satt direkte oppå tidligere taktekking av eternit. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk. Ukjent med type isolering, ut fra byggeår kan det være både flis og mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger som er tettet med treklosser nederst.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med kaldt loft.

Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. og 2. etasje hovedsakelig av tre med isolerglass, det er noen eldre vinduer i 2. etasje. Eksempel på alder på vinduer med isolerglass: 1979, 1992, 1997, 2014 og 2018.

Entredører med speilfronter og isolerglass.

Verandadør av tre med isolerglass fra 1980. Veranda ved entre er opprinnelig en konstruksjon med punktfundamenter og dekke av betong. Det er bygget videre med treverk fra disse konstruksjoner. Det er ikke frostsikring av fundamenteringen. Det er glippe mellom betongkonstruksjon og inn mot vegg. Ved siden av entre er det en lavere bygget veranda som er bygget av trekonstruksjoner.

Hovedveranda: Hovedveranda er fundamentert med trekonstruksjoner lagt direkte på steinfylling. Veranda er bygget med trebjelkelag og tregulv av impregnert treverk. På en del er det rekkverk og takkonstruksjon av tre. Tekking av takkonstruksjon med takplater av plast.

Innebygget veranda: Innebygget del med vegger av bindingsverk satt oppå gulvkonstruksjon.

Takkonstruksjon er bygget av sperrer og tekking er lagt med takplater av metall. Innvendig er det delvis kledde og delvis åpne konstruksjoner.

Vinduer med isolerglass av ulike aldre og i ulike utførelser. Enkel stedsbygget skyvedør. Det er innlagt strøm til stikkontakter i rommet.

Trapp med takoverbygget repos ved sekundæringang. Trapp er fundamentert direkte på terreng. Gulvkonstruksjon er fundamentert med trevegg på en side satt direkte ned på terreng. Alle deler er bygget i trekonstruksjoner. Tekking med takplater av plast.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat og flis på gulv, trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og MDF-panel, takessplater og trepanel i himlinger.

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje av betong og mellom 1.- og 2. etasje av bjelkelag av tre.- Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn på kjøkken fra 2008 med malt brannmur og glassplate på gulv. Vedovn i stue av noe eldre dato med malt overflate og skiferfliser på brannmur og metallplate på gulv.

Overflater i kjeller med gulv hovedsakelig med betong, trapporom med fliser på gulv og ett rom med jordgulv. På vegger er det mur, pusset tresonitt, trepanel og ubehandlet tresonitt.

Betong i himlinger.

Trapp til kjeller av tre uten rekkverk eller håndløper. Trapp til 2. etasje av tre med vegg på begge sider, håndløper på en side.

Dører i 1.- og 2. etasje av tre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje

Ukjent tidspunkt for den opprinnelige oppbyggingen av badet. Overflater bestående av fliser på gulv, MDF-plater og fliser på vegger og MDF-panel i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, toalett og servantinnredning. Det er fall på gulv mot sluk i målt område, men i varierende omfang. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

Bad i 2. etasje

Fliser og MDF-plater på vegger og MDF-panel i himling. Mye av overflater er tildekket. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv av eldre dato. Hovedgulv er flatt. Det er varierende fallforhold på gulv i dusj, under krav. Total høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 5 mm. Sluk av plast. Det kan ved inspeksjon ses at det er mansjett tilsluttet til klemring på sluk. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv og på vegg i dusjonen. Åpen dusjløsning med glassvegger, gulvstående toalett og servantinnredning. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventikator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjølerom

Kjølerom med gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling. Kjøleaggregat av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Det er stikkledning videre ut til stabbur som er koblet sammen med tidligere tilførsel fra brønn, stoppekran på innsiden av vegg, det er opplyst at det ligger varmekabel i denne stikkledningen. Egen stikkledning for sommervann til låve. Vannrør i boligen av kobber, hovedsakelig av eldre dato. Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Luft til luft varmepumpe fra 2022.

I kjeller er det ett rom med vannkran på vegg, sluk i gulv og avløp for vaskemaskin. Det er utslagsvask i rommet ved siden av.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra ca. 2008. Koblet til strøm med stikkontakt.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedsakelig porselensikringer, noen jordfeilsautomater. Det er satt inn flere porselensikringer med automatiske brytere, det må antas at dette reduserer kapasiteten på kursene i noe grad. Det er egen strømmåler for stabbur i skapet. Boligen har innlagt fiber fra Eidsiva.

Det er ikke observert brannvarsler i kjeller og 1. etasje. Det er brannvarsler i 2. etasje. Det er ikke observert brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er opplyst at det ble skiftet drenering langs fasadene mot sør, vest og nord i 2008. Det er stedvis synlig fuktsperre på grunnmur med knotteplast. Ukjent alder på drenering langs fasade mot øst.

Bygget er fundamentert med grunnmur av betong.

Det er stedvis fall på terreng inn mot bygget. Stikkledning for vann fra 2018. Eksakt alder på stikkledning for kloakk er ikke kjent, men denne er av eldre dato.

Det ble ved forrige salg opplyst at det er privat kloakkanlegg med tre kammer. Det er ingen kjent informasjon om infiltrasjonen. Eksakt alder er ikke kjent, men ut fra mangel på opplysninger antas det at anlegget er av noe eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Ukjent om bygget er omsøkt for bruk til varig opphold.

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Snikkerbod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

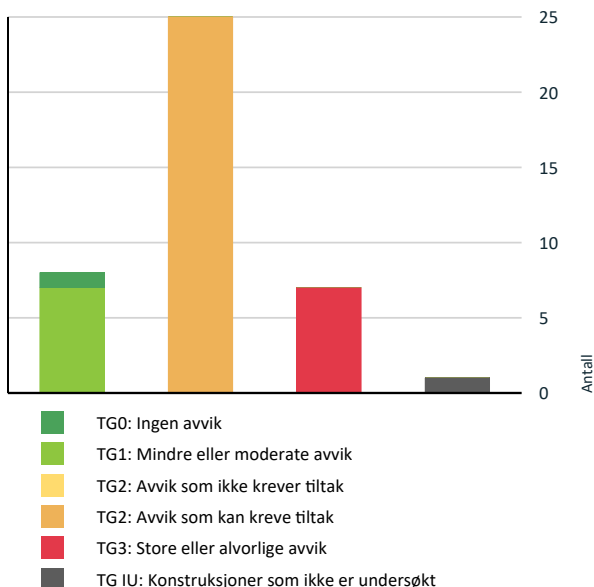
- Det foreligger ikke tegninger

Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

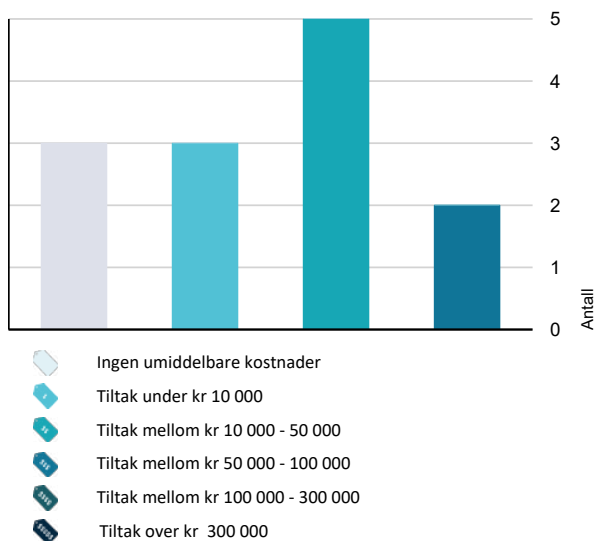
Sammendrag av boligens tilstand

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. Loft er ikke befart. Besiktigelser 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 utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrenghold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1956

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard

Innholdsmessig normal boligstandard.

Vedlikehold

Deler av bygget har noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2008	Lagt ny taktekkning. Utført av ufaglært.
2008	Lagt ny drenering på tre sider av boligen. Utført i privat regi.
2008	Bygget om kjøkken og satt inn ny kjøkkeninnredning. Installert nytt ildsted på kjøkken. Arbeider utført av ufaglært.
2010	Skiftet fliser på gulv på bad og lagt membran i 1. etasje. Arbeider er utført av ufaglært.
2011	Skiftet fliser på gulv på bad og lagt membran i 2. etasje. Installert nye innredninger. Arbeider er utført av ufaglært.
2018	Boret etter vann. Utført av innleid foretak.
2019	Bygget inn veranda. Utført av ufaglært.
2023	Behandlet fasader.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Plater er montert på lekter satt direkte oppå tidligere taktekking av eternit.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett undertak, flere skader og utettheter på eternittaktekking.

Eternit inneholder asbest og krever spesialbehandling ved håndtering.

Taktekkingen er lagt av ufaglært.

Det er noen bølger/ujevnheter på overflater på tekkingen og skjevhet i overgang inn mot takløft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen er ikke optimal da løsningen ikke har tett undertak. Dette medfører at det med stor grad av sannsynlighet ved enkelte tilfeller gjennom ett år trenger vann inn på loft. Tiltak for å utbedre dette er en større operasjon som vil måtte medføre utskifting av hele tekkingen og optimalt også riving og sanering av eternittak. Det anbefales kjøper å følge med på tilstand på loft å gjøre seg erfaringer om hvorvidt det foreligger utfordringer med vanninntrenging og evt. i hvor stor grad.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke takrenner på tak over inngangspartier.

Beslag mellom tak og takløft er lagt utenpå kledning, dette gir en utsatt overgang med risiko for vanninntrenging.

Vannbrettbeslag på vindu dekker stedvis ikke innunder vinduskant, bør gås over alle.

Det er ujevnheter på takflater og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det monteres takrenner og taknedløp der hvor dette ikke er.

Beslag som er lagt utenpå kledning må følges med på og holdes tett.

Kontroll og utbedring av beslag på vannbrett.



Beslag mellom tak og takløft er lagt utenpå kledning.



Stedvis enkel utførelse av beslagsarbeid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med type isolering, ut fra byggeår kan det være både flis og mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger som er tettet med treklosser nederst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis symptomer på alder og sprekker i treverk.

Det er opplyst at det ikke ble malt over råte ved forrige behandling av fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje og avskaling av maling på utvendige bygningsdeler.

Det er ikke tilrettelagt for god ventilering av loft.

Det er noe svai på konstruksjonen, dette er ikke unormalt.

Det er frost på undersiden av eternitplater på loft, dette indikerer at det kan være utfordringer med kondens på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold på loft bør holdes under oppsyn. Dersom det fremkommer utfordringer med kondensering bør ventileringen bedres.

TG 3 Vinduer

Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. og 2. etasje hovedsakelig av tre med isolerglass, det er noen eldre vinduer i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Eksempel på alder på vinduer med isolerglass: 1979, 1992, 1997, 2014 og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med enkle glass og varerammer og med isolerglass fra 1970-tallet har passert forventet brukstid. Vinduene har kraftig slitasje og avsaling av kitt.

Det må forventes luftlekkasjer fra denne typer vinduer.

Noen kjellervinduer og eldre vindu i takløft i 2. etasje har fukt- og råteskader.

Flere vinduer med isolerglass har slitasje på overflater.

Vinduer fra 1990-tallet har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utskifting av vinduer med enkle glass og varerammer.

Vedlikehold av overflater på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på slitasje.



Råteskade på kjellervindu.



Fuktskader på vindu i takløft i 2. etasje.

TG 2 Dører

Entredører med speilfronter og isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredører har stedvis noe ulik malebehandling og slitasje på overflater.

Verandadør er nær forventet brukstid og har sprekke i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og tilstand anses det hensiktsmessig med utskifting av verandadør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre er opprinnelig en konstruksjon med punktfundamenter og dekke av betong. Det er bygget videre med treverk fra disse konstruksjoner. Det er ikke frostsikring av fundamenteringen. Det er glippe mellom betongkonstruksjon og inn mot vegg. Ved siden av entre er det en lavere bygget veranda som er bygget av trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Hovedveranda: Hovedveranda er fundamentert med trekonstruksjoner lagt direkte på steinfylling. Veranda er bygget med trebjelkelag og tregulv av impregneret treverk. På en del er det rekkverk og takkonstruksjon av tre. Tekking av takkonstruksjon med takplater av plast.

Innebygget veranda: Innebygget del med vegger av bindingsverk satt opp på gulvkonstruksjon. Takkonstruksjon er bygget av sperrer og tekking er lagt med takplater av metall. Innvendig er det delvis kledde og delvis åpne konstruksjoner. Vinduer med isolerglass av ulike aldre og i ulike utførelser. Enkel stedsbygget skyvedør. Det er innlagt strøm til stikkontakter i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda ved entre: Veggkledning på denne del har ikke åpen lufting i nedkant. Det er noe skjevhet på konstruksjoner generelt. Veranda ved siden av entre har trekonstruksjoner nært ned til terreng, dette medfører fare for utvikling av råteskader. Det er slitasje på overflater.

Hovedveranda: Takkonstruksjon over veranda er underdimensjonert. Utsatt for laster kan dette medføre svikt i konstruksjonen. Det er noen mindre skjevheter på konstruksjoner og slitasje på overflater. Det er ikke tett overgang mellom takkonstruksjon og vegg, det kan ved nedbør trenge inn vann.

Innebygget veranda: Slitasje på overflater på gulv. Takkonstruksjonen er underdimensjonert i form av at sperrer har lengre spennvidder enn hva som anbefales i tabeller. Det er ikke tett overgang mellom taktekking og vegg. Gulvkonstruksjonen på den overbyggede delen ligger delvis under bakken og det er begynnende råteskader i kanten på konstruksjonen. Skjulte skader kan finnes på undersiden.

Konsekvens/tiltak

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

For utbedring av underdimensjonerte taksperrer kreves det enten montering av understøttelse eller utskifting av sperrer til egnet dimensjon. Hva som følges hensiktsmessig må vurderes av potensiell kjøper/ny eier.

Det bør gjøres tiltak for å begrense fuktpåkjenningene på gulvkonstruksjonen på den innebyggede delen.

Vedlikehold av enkelte overflater.



Det er stedvis utradisjonelle avslutninger på konstruksjoner.



Det er utett overgang mellom takking over veranda og vegg.



Gulvkonstruksjon på veranda ligger delvis under bakken og det er observert begynnende råteskader.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp med takoverbygget repos ved sekundæringang. Trapp er fundamentert direkte på terreng. Gulvkonstruksjon er fundamentert med trevegg på en side satt direkte ned på terreng. Alle deler er bygget i trekonstruksjoner. Tekking med takplater av plast.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er underdimensjonert.

Det er noe slitasje på overflater og noen skader på toppbord på rekkverk.

Det er ikke tett overgang mellom tekking og vegg.

Det er ikke frostsikring av fundamentering.

Ved trekonstruksjoner fundamentert direkte mot terreng er det fare for utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

For utbedring av underdimensjonerte takkonstruksjon kreves det utskifting av sperrer til egnet dimensjon. Hva som føles hensiktsmessig må vurderes av potensiell kjøper/ny eier.

Vedlikehold og reparasjon av overflater.

Det anbefales tiltak for å hindre fuktpåkjenninger på trekonstruksjoner som står plassert på terreng.



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat og flis på gulv, trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og MDF-panel, takessplater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Fukt/svelleskader på laminat i entre.

Laminatgulv er noen steder lagt med tett avstand mellom skjøter i forbandt, dette er ikke iht. normale montasjeanvisninger.

Bom i fliser, oppsprekking og oppsmuldring i hardfuger på flisgulv i sekundærentre.

Det er stedvis rift i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av laminatgulv i entre.

Utskifting av flisgulv i entre. Dersom det skal legges fliser på nytt bør det gjøres endringer med underlaget for å hindre at lignende skader oppstår på nytt.

Oppussing av enkelte øvrige overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje av betong og mellom 1.- og 2. etasje av bjelkelag av tre.- Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Det ser stedvis knirk i gulv. Dette er ikke unormalt i bygg av denne alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn på kjøkken fra 2008 med malt brannmur og glassplate på gulv. Vedovn i stue av noe eldre dato med malt overflate og skiferfliser på brannmur og metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen rennemerker under sotluke.

Tidligere utsparing for ovn i kjeller er tettet med plastlokk.

Det er stedvis svinnsprekker i overflater på brannmur/pipe.

Det er opplyst at siste feietilsyn var høsten 2024. Det er ikke gitt opplysninger om at det ble gitt anmerkninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av permanent forsegling av utsparing i pipe i kjeller.
Vedlikehold av enkelte overflater.



Tidligere utsparing for ovn i kjeller er tettet med plastlokk.



Det er noen rennemerker under sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i kjeller med gulv hovedsakelig med betong, trappoerom med fliser på gulv og ett rom med jordgulv. På vegger er det mur, pusset tresonitt, trepanel og ubehandlet tresonitt. Betong i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren har enkle og grove overflater.

Det er stedvis noe spesiell lukt i kjeller.

Det finnes enkelte steder noen sprekker i overflater på vegger.

Det er noen steder avskaling og saltutslag på overflater, dette viser at grunnmurer har noen mindre fuktpåkjenninger.

Delevegger av tre kan ha skjulte fukt- eller råteskader som følge av kapillært opptrekk av fuktighet.

Det er skjevheter på gulv.

Det ligger ikke fuktsperre på jordgulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ut fra dagens bruk av kjelleren ikke nødvendig med større tiltak. Det anbefales at det legges fuktsperre på bakken i rom med jordgulv.

📌 TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre uten rekkverk eller håndløper. Trapp til 2. etasje av tre med vegg på begge sider, håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

📌 TG 2 Innvendige dører

Dører i 1.- og 2. etasje av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og bruksmerker på overflater.

Noen dører tar i mellom dørbblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og vedlikehold av overflater etter behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

📌 TG 3 Generell

Ukjent tidspunkt for den opprinnelige oppbyggingen av badet. Overflater bestående av fliser på gulv, MDF-plater og fliser på vegger og MDF-panel i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, toalett og servantinnredning. Det er fall på gulv mot sluk i målt område, men i varierende omfang. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Opprinnelig deler av bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik:

Ukjent med membran på vegger i dusjsonen. Det er ikke membran på vegger utenfor dusjsonen. Det er dels benyttet uegnede materialer i våtsone på vegg.

Det er begynnende svelleskader flere steder i himlingen.

Membran på gulv er tilsynelatende lagt inn til sluk, men har ikke klemt avslutning.

Vindu går delvis inn i våtsone.

Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke dagens krav eller anbefalte løsninger.

Det er misfarging og stedvis oppsprekking i fuger i dusj.

Stedvis oppsprekking i silikon i overgang mellom sokkelflis og veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er ikke dokumentert bygget som et helhetlig våtrom og det er observert avvik vedrørende eksempelvis membran. Renovering av rommet bør inngå i kjøper sine planer, men rommet kan fortsatt benyttes slik det er. Ved videre bruk av rommet så anbefales det installering av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke tett tilslutning mellom membran og sluk. Ukjent med tetthet mellom sluk og slukforhøyning.

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og MDF-plater på vegger og MDF-panel i himling.
Mye av overflater er tildekket.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv av eldre dato. Hovedgulv er flatt. Det er varierende fallforhold på gulv i dusj, under krav. Total høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsrapport

Gulv har stedvis motfall i retning bort fra sluk.
Fliser er grovt lagt med flere ujevnheter.
Det er stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utbedring av forholdene krever omfattende arbeider. Dette er ikke nødvendigvis hensiktsmessig all den tid våtrommet fungerer, men fallforholdet på gulvet gjør at det er lite som skal til før vann renner ut fra dør sammenlignet med om løsningen var utført iht. gjeldende anbefalinger og krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ved inspeksjon ses at det er mansjett tilsluttet til klemring på sluk. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv og på vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran på vegger utenfor dusjsonen og det er der benyttet uegnede materialer i våtsonen.
Arbeider med membran er utført av ufaglært og er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres overflate som tåler fuktpåkjenninger i våtsone utenfor dusj.



Det er synlig mansjett i tilslutning til sluk.



Ukjent utførelse av tetting rundt gjennomføringer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med glassvegger, gulvstående toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger er montert av ufaglært.
Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

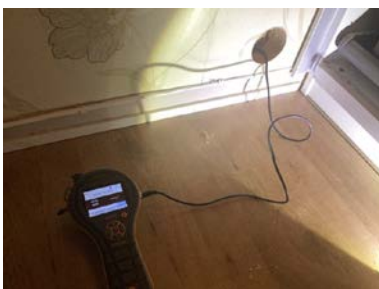
Ventilering med elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integriert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent konstruksjonsoppbygging.
Det er mugglukt i kjølerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke synlige forhold som gir umiddelbare behov for tiltak, men rommet er av vesentlig alder og med ukjent oppbygging slik at det må påregnes at forhold som medfører behov for tiltak kan oppstå dersom rommet tas i bruk.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat av eldre dato. Det er opplyst at aggregatet er fungerende, men det er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra alder så må det forventes at behov for utskifting raskt kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det er opplyst at aggregatet er fungerende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Det er stikkledning videre ut til stabbur som er koblet sammen med tidligere tilførsel fra brønn, stoppekran på innsiden av vegg, det er opplyst at det ligger varmekabel i denne stikkledningen. Egen stikkledning for sommervann til låve. Vannrør i boligen av kobber, hovedsakelig av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

I forbindelse med oppussinger er det utført arbeider på anlegget av ufaglært.

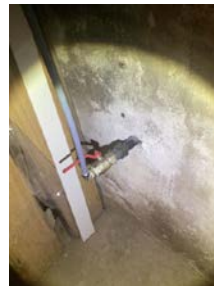
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vanninntak med stoppekran.



Stikkledning til stabbur.



Stikkledning til låve.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet rørdeler fra Biltema, dette indikerer at arbeider er utført av ufaglært eller i privat regi.

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke ventilering fra alle rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales etablering av ventilering fra de rom som ikke har dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

I kjeller er det ett rom med vannkran på vegg, sluk i gulv og avløp for vaskemaskin. Det er utslagsvask i rommet ved siden av.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen installasjoner av eldre dato og noe utført av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak ut fra at installasjonene er fungerende.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter fra ca. 2008. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedsakelig porselensikringer, noen jordfeilsautomater. Det er satt inn flere porselensikringer med automatiske brytere, det må antas at dette reduserer kapasiteten på kursene i noe grad. Det er egen strømmåler for stabbur i skapet. Boligen har innlagt fiber fra Eidsiva.

Avvik:

Det er utette gjennomføringer i sikringsskap. (Avviket medfører TG3)

Det er flere arbeider på det elektriske anlegget som er utført av ufaglært. Eksempler er stikkontakter med bryter over vinduer i stue og på kjøkken.

Opplegg på bad i 2. etasje. Opplegg i innebygget del av veranda. (Avviket medfører TG3)

Det er mangelfull innfesting av kabler i innebygget del av veranda. (Avviket medfører TG2)

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.

Det er utført arbeider over tid.

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

Ja

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

Ja

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

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Det må forventes at en slik kontroll vil avdekke forhold som krever utbedring. Kostnadsestimat gjelder kun for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap er plassert i 2. etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst at det ble skiftet drenering langs fasadene mot sør, vest og nord i 2008. Det er stedvis synlig fuktsperre på grunnmur med knotteplast. Ukjent alder på drenering langs fasade mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for drenering mot øst.

Avslutningslist for fuktsperre på grunnmur løsner stedvis.

Det er noen mindre symptomer på fuktpåkjenninger i kjelleren.

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.

Utbedring av avslutningslister som løsner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avslutningslist for fuktsperre på grunnmur løsner stedvis.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med grunnmur av betong.
Det er observert noen mindre sprekker, men ikke som er kritisk for konstruktiviteten.

TG 3 Terrengforhold

Det er stedvis fall på terreng inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for vann fra 2018. Eksakt alder på stikkledning for kloakk er ikke kjent, men denne er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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 2 Septiktank

Det ble ved forrige salg opplyst at det er privat kloakkanlegg med tre kammer. Det er ingen kjent informasjon om infiltrasjonen. Eksakt alder er ikke kjent, men ut fra mangel på opplysninger antas det at anlegget er av noe eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke gitt opplysninger som indikerer svekket funksjon.

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 2 Andre tomteforhold

Stikkledning fra tidligere vannkilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledning fra tidligere vannkilde er koblet sammen med stikkledning som går til stabbur. Det er stoppekran på utsiden av grunnmur, men denne er defekt. På den gamle stikkledningen er det en lekkasje som medfører at det står vann opp fra bakken når vann ut til stabbur er skrudd på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av stoppekran på utsiden av grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det kommer vannkilde opp fra bakken i hagen.



Utvendig stoppekran er defekt.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Opprinnelig byggeår er ukjent. 1989 er året bygget ble flyttet til nåværende lokasjon.

Standard

Bygget har innlagt vann, avløp og strøm, men har en forholdsvis enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert, det er ukjent med frostsikring av fundamenter. Gulvkonstruksjoner av bjelkelag av tre, ukjent med isolering. Ukjent type konstruksjon for vegger. Takkonstruksjon av tre, ukjent med isolering. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner og beslag av metall, det er ikke beslag på vindskier. Vinduer av tre med to lag enkle glass. Entredør av tre.

Innvendige overflater med tregulv, trepanel på vegger og trepanel i himling. Toalettrom med like overflater som bygget for øvrig, rommet er innredet med servantinnredning, toalett og varmtvannsbereder med kapasitet på 5 liter. Kjøkken med innredning med trefronter, benkeplate av tre og vask i rustfritt stål. Frittstående komfyr og avtrekksventilator med avtrekk ut. Lite og enkelt kjøkken.

Bygget har innlagt strøm med hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Eget sikringsskap med fire kurser med porselensringer. Elektrisk oppvarming med panelovner og frittstående ovner.

Bygget er enkelt befart og en helhetlig vurdering av tilstand er ikke utført. Eksempler på avvik er:

Det er slitasje på innvendige overflater. Det er toalettrom stedvis tegn til fuktskader på overflater på gulv og nederst på vegg. Gulvkonstruksjon ligger stedvis svært nært til terreng stedvis, dette medfører fare for råteskader. Det er noe skjevheter på bygget.

Låve



Anvendelse

Byggeår

1936

Kommentar

Opplyst fra selger.

Standard

Bygget har en enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har kraftig etterslep på vedlikehold og flere begynnende skader.

Beskrivelse

Bygget er delvis fundamentert med kjeller av mur/betong og delvis med punktfundamenter. Gulvkonstruksjoner av tre og betong, vegger av tre og mur og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med spaltekledning og tak er teknet med takplater av metall. Ulike typer dører og porter, hovedsakelig av tre. Vinduer av tre med enkle glass.

Innvendig er det hovedsakelig åpne konstruksjoner. Det er løftebukk plassert i en del i 1. etasje. Bygget har innlagt strøm. Mest elektrisk opplegg i garasje og rom med løftebukk. Bygget har eget sikringskap med hovedsakelig porselensikringer og noen automater. Tre-fas stikkontakt ved sikringskap.

Det er ikke utført en helhetlig tilstandsvurdering av bygget, men bygget har ett betydelig etterslep på vedlikehold og det er flere pågående skader. Kjeller er ikke befart innvendig. Bygget bør gås nøye gjennom av potensielle kjøpere, evt. sammen med bygningskyndig, for riktig forståelse av byggets kvaliteter. Eksempler på avvik er:

Det er setninger og skjevheter på punktfundamenter. Sprekker i grunnmurer. Enkelte takplater har løsnet fra innfesting og det er utettheter i tekkingen. Bygget har flere skjevheter. Stedvis råteskader på kledning.

Snekkerbod



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar
Opplyst fra selger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert, det er ukjent med frostsikring av fundamenter. Gulvkonstruksjon av bjelkelag, vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak eller takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er teknet med takplater av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Entredør av tre. Innvendig er det tregulv og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Enkelt ildsted med eldre vedovn og stål pipe, liten brannmur av lettklinker, usikkert med lovlighet av dette.

Bygget har skjevheter og etterslep på vedlikehold.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Opprinnelig byggeår er ikke kjent. Årstall er for når bygget ble flyttet til nåværende lokasjon.

Standard
Bygget har en enkel standard.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold og flere begynnende skader og skjevheter.

Beskrivelse

Garasjebygg av tre som er flyttet til plassen og satt direkte ned på terreng.

Enkel byggemetode og flere kraftige skjevheter på bygget. Bygget har noe nytteverdi, men anses ikke å ha noen teknisk verdi grunnet den enkle oppføringsmetoden.

Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Kraftig etterslep og alvorlige skader på bygget. Bygget er modent for riving.

Kommentar

Ukjent byggeår

Beskrivelse

Enkelt trebygg satt på punktfundamenter. Store skader og modent for riving.

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

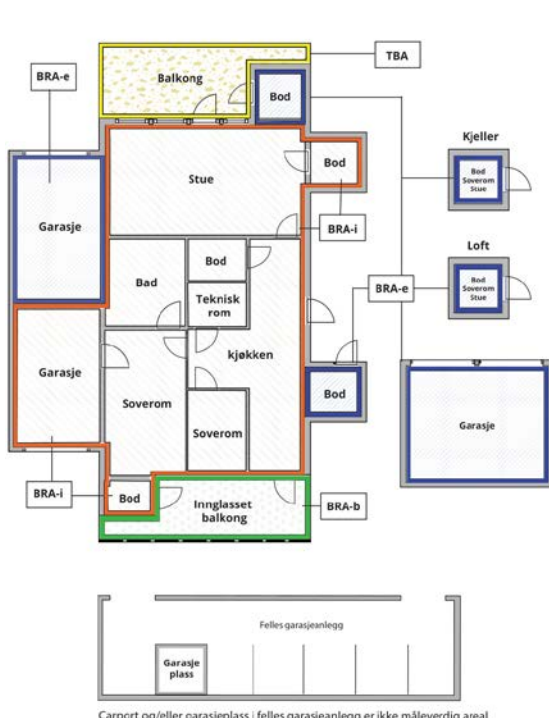
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

Arealet 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	69			69	
1. etasje	74		17	91	57
2. etasje	62			62	
SUM	205		17		57
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjølerom , 4 x kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken , Bad , Hovedentre/trapperom, Sekundærentre, Kjellertrapp, Stue , Bod		Innebygget veranda
2. etasje	Bad , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det meste av arbeider som er utført på boligen er utført av ufaglært.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		20		20			20
2. etasje		18		18		2	20
SUM		38				2	40
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Toalettrom , Bod , Kjøkken , Soverom		
2. etasje	Stue		

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde er skjønnsmessig satt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ukjent om bygget er omsøkt for bruk til varig opphold.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate eller rømningsvei.

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		110		110	
1. etasje		295		295	
Låvebru		125		125	
SUM		530			
SUM BRA	530				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje			
Låvebru			

Kommentar

Areal er grovt målt opp og avvik kan forekomme.

Areal i kjeller er anslått på bakgrunn av oppmåling i 1. etasje. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Snekkerbod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er grovt målt. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Vedskjul

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ikke målt da bygget er modent for riving.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	88
Stabbur	38	0
Låve	0	530
Snekkerbod	0	14
Garasje	0	45
Vedskjul	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	77	62		0	10608 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tuskinvegen 173

Hjemmelshaver

Damstuen Aina Jacobsen, Damstuen Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brandval på vestsiden av Glomma i landlige omgivelser. Nærområdet består i hovedsak av landbruks- og skogsarealer og noe spredt bebyggelse. Til Kongsvinger sentrum er det ca. 17 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Tuskinvegen.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Eiendommen har gruset innkjøring og tun mellom bebyggelsen. Hage med plen rundt bolighuset. Gjerde rundt hagen. For øvrig fremkommer eiendommens arealer som følger:

Fulldyrka jord:	4,1 daa
Innmarksbeite:	0,7 daa
Produktiv skog:	2,1 daa
Annet markslag:	0,4 daa
Bebygdt areal, tun, etc.:	3,2 daa

Samlet areal: 10,5 daa

Kilde: Nibio Gårdskart

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OR7943>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212240151	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aina Jacobsen Damstuen	Bjørn Damstuen
Gateadresse	
Tuskinvegen 173	
Poststed	Postnr
BRANDVAL	2219
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	04
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalenr.	104507743

Document reference: 1212240151

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt fliser på gulv, og i dusjsone på begge bad. Ny innredning og dusjvegger, samt doer på begge bad når dette ble gjort, i 2011.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Sluk byttet ut på bad oppe, ikke på bad nede.
-------------	-----------------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vannrør fra kjøkken er lagt opp på nytt, fordi vasken er flyttet. Vannrør langs taket i kjeller som går opp til 1 etg er byttet ut.

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

Nei Ja

Beskrivelse	Vi har ikke sett fuktinnslag, men drenering ble tatt i 2008 med nye drenerør og avløp.
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ja, utetthet tak før 2008, vi byttet tak når vi flyttet hit i 2008.
-------------	---------------------------------------------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Vi har tidvis sett sølvkre på begge bad.
-------------	------------------------------------------

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vi borret etter vann i 2018. Han la opp strøm til vannpumpa i borrehullet.
Arbeid utført av	Nytrøens elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ja, det er utført kontroll av el-anlegg. Feilene ble rettet opp, og godkjent av Nytrøens elektro.
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

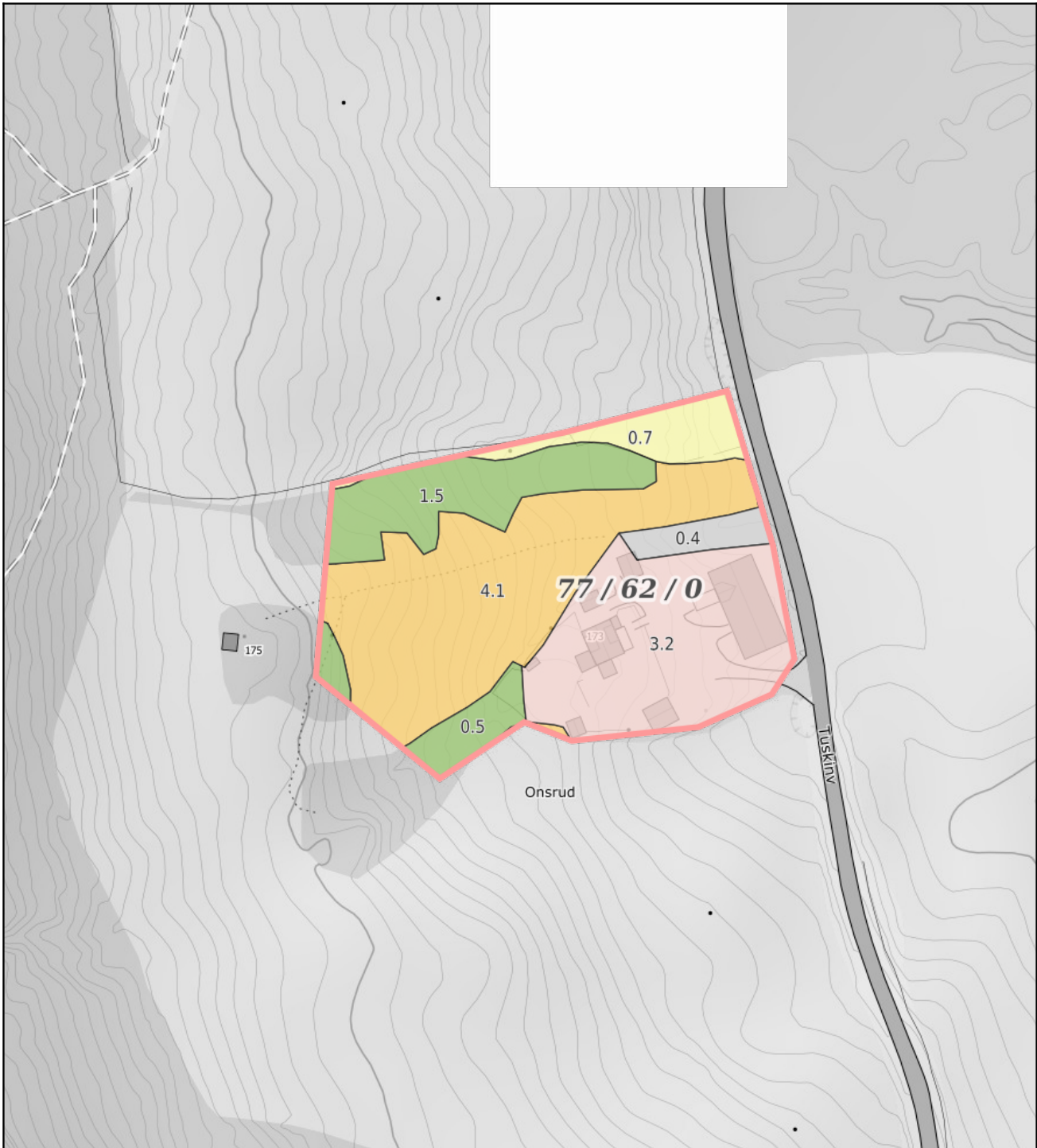
Document reference: 1212240151

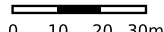
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Jacobsen Damstuen	7692aee9e2089ac1c415419 456f5b42b4c36bd19	07.01.2025 13:57:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Damstuen	c9533e03fd6344b49eba8f3 07f13922d23c1860c	07.01.2025 13:59:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240151

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




 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 03.01.2025 12:34
 Eiendomsdata verifisert: 03.01.2025 12:31

GÅRDSKART 3401-77/62/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 77/62/0






Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	4.1	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.7	4.8
w	Produktiv skog *	2.1	2.1
	Annet markslag	0.4	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.2	3.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	10.5	10.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

-  Arealressursgrenser
-  Eiendomsgrenser
-  Driftssenterpunkt



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tuskinvegen 173
2219 BRANDVAL

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre