



aktiv.

Hofvegen 332, 2266 ARNEBERG

HOF



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 800 000,-
Omkostn.:	Kr 46 240,-
Total ink omk.:	Kr 1 846 240,-
Selger:	Sten Robert Sandberg
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1963
BRA-i/BRA Total	309/503 kvm
Tomtstr.:	1 473.9 m ²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 171, bnr. 42
Oppdragsnr.:	1212240133

Din nye bolig?

Velkommen til Hofvegen 332 og denne trivelige eiendommen i Hof som ligger ca. 7,5 km fra Flisa sentrum og ca. 14,5 km fra Kirkenær. Dette er en eiendom med landlig beliggenhet omringet av åker og eng, med nærhet til fine turområder og som ikke ligger altfor langt unna verken Hukusjøen eller Glomma med både fiske- og bademuligheter. Eiendommen består av enebolig fra 1963 oppført over to etasjer med kjeller og sidebygget garasje og ett uthus med snekkerverksted, garasjedel og bodrom. Nye vinduer og balkongdører i uthuset medfølger. Om du er på utkikk etter bolig i Hof med god boltreplass og muligheter så bør du ta en titt på denne.

Merk deg dette:

- Lys og trivelig bolig med tak fra 2021
- Stor hage og gode solforhold
- Uthus og sidebygget garasje
- Landlig, men kun ca. 7,5 km til Flisa



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Nabolagsprofil	46
Egenerklæring	84
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 309 m²

BRA - e: 194 m²

BRA totalt: 503 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 111 m² Gang og seks bodrom.

1. etasje

BRA-i: 131 m² Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, kjølerom, bad og to soverom.

BRA-e: 44 m² Garasje, bod og hundegård.

2. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, fire soverom*, toalettrom og bad. *Se pkt. "Ferdigattest/ brukstillatelse".

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 150 m² Garasje, snekkerverksted og to boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer på soverom i andre etasje tilfredsstillers ikke dette.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 473,9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 473,9 m² og et oppgitt areal på 1 465,3 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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

Eiendom med landlig beliggenhet i Hof i Åsnes kommune. Det er ca. 7,5 km til Flisa sentrum og ca. 14,5 km til Kirkenær. Begge steder finner du et godt utvalg av forretninger, kjøpesenter, kaféer og diverse servicetilbud.

Ca. 1 km fra boligen ligger i dag Jara barneskole og barnehage. Jara barnehage og skole er i dag vedtatt nedlagt og det er planlagt å bygge storskole på Flisa for skolebarna. Det er også privat barnehage på Mosogn.

Om du er glad i friluftsliv og uteaktiviteter er det gode muligheter for dette rett utenfor døren eller i nærområde. Om vinteren er det skiløyper i nærheten helt til populære Hofferbua og Vestmarka. Avstanden er ikke lang til fine bade- og fiskeområder både i Hukusjøen, Glomma og Flisaelva.

Er du treningsglad ligger Åsneshallen med ulike kulturaktiviteter, klatrevegg og treningssenter, samt Myrmoen friluftsområde med lysløype midt i Flisa sentrum. Her er det også rasteplasser med bord og sittebenker for kos og hygge utendørs, samt trimapparater. I tillegg kan du ta deg opp Kjølaberget hvor det er utsikt over nærområdene fra toppen. I samme område ligger svømmehallen og det populære idrettsanlegget med bla. volleyballbane og kunstgressbane for aktive barn og unge. Her ligger også barnehage og skoler.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Jan Martin Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Jan Martin Rønning ved Øystein Opås takstforretning AS.

Enebolig oppført i 1961 og tilbygd med soverom og garasje i 1979. Boligen har grunnmur av betong, tilbygget garasje har ringmur av lettklinkerblokker og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Det er to forstøtningsmurer av betong til kjellernedgang. Boligen har takkonstruksjon av sperretak med taktakking av taksteinsimiterte metallplater. Tilbygg har taktekking av eldre sementtakstein mot øst og av metallplater mot vest. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har en malt hovedytterdør av nyere dato med smalt glassfelt, en lakkert gangdør til bod ved garasje og to malte balkongdører i tre med 2- og 3-lags isolerglassfelt.

Uthus oppført i 1970. Betongringmur med tregulv i snekkerverksted og støpt gulv i garasje/lager. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er av stedsbygde takstoler med taktekking av bølgeblikkplater. Snekkerverksted har panelkledd overflater og innlagt strøm med eget sikringsskap med skrusikringer og strømmåler. Garasje/lager og boder har åpne konstruksjoner, og disse arealene egner seg til lagring. Det har vært høner i et rom. Det er to doble labankdører til bygget, en malt tredør og to enkle labankdører.

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

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist råteskader i kneloft mot sør, og det måles tørt på befaringsdagen, så skadene oppstod mest sannsynlig før taktekkingen ble skiftet.
- Dører: Balkongdørene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Kjølerom - Overflater og konstruksjon: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er ikke påvist skader som følge av dette, og rommet har bare blitt benyttet til lagring de senere år.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

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

- Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Forventet brukstid har passert for taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke snøfangere på tilbygg, og her vil snø rase fra taket.
- Overflater: Boligens første etasje har i hovedsak helhetlige overflater, men det er slitasje på gulvene. Andre etasje har mer umoderne overflater, og det påvises slitasje på gulv og noe skader på overflater.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate foren et ildsted har ikke tilfredsstillende størrelse da det er en anbefaling om at disse skal dekke minimum 30 cm forbi ilegg. Det er montert kjøkkeninnredning og bygget skap inntil en pipe. Dette kan være tillatt hvis dette vender mot pipens lufteløp.
- Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller. Det er eksponert armering under det støpte dekket.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i terskel, og enkelte dører har slitasje.
- Andre innvendige forhold: Det er påvist musekadaver i musefelle på kneloft, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.
- Bad 2. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er flere skader i gulvbelegg, og det er allerede tegn til fuktskader på veggplate på toalettrom, men det måles tørt på befaringdagen. Hulltaking er derfor ikke utført.
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet er umoderne, forventet brukstid har passert for sanitærinstallasjoner og det er tegn til fuktskader på vegg mot badet. Det er bare kaldt vann i servant.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist områder med avskallet betong og puss.
- Terrenghorhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Veggkonstruksjon: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke snøfangere på tilbygg, og her vil snø rase fra taket.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist råteskadet taksperre og vindski.
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist råteskader i håndløper og i rekkverksbord. Terrassegulvet er værslitt. Rekkverk mangler på deler av terrassen, og avviket medfører automatisk TG3. Det er påvist skjev trestolpe som er i ferd med å gli av fundament.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler rekkverk på trapp til hovedytterdør, og da høydeforskjell er mer enn 0,5 m ned til terreng så fører avviket automatisk til TG3. Det er påvist sprekkdannelse i trapp.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Dette er i form av saltutslag. Det er påvist råteskadet treverk i delevegg i kjeller, og avviket medfører automatisk TG3.
- Bad 2. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinylbelegget har flere rift, og badet tåler derfor ikke vannpåkjenning. Det er kun naturlig ventilasjon. Det er ikke tett tilslutning rundt sluk. Forventet brukstid har passert for støpejernsluk og sanitærinstallasjoner. Det er et avkappet rør rett over gulvet, og i- og rundt dette er det vann. Betonggulvet rundt dette er fuktig, og hvis dette har pågått over tid er det sannsynlig at det er fuktskader i vegg mot toalettrom.
- Bad 1. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er motfall til sluk. Det er påvist skade i vinylbelegg på gulv. Badet har ikke annen ventilasjon enn veggventil i skap og tilluft via spalte under dør. Det er noe knirk i gulv. Forventet brukstid har passert for støpejernsluk og tettesjikt. Det er noe løsnede skjøter i våtromstapet. Våtromstapet bølgjer seg på vegg ved badekaret. Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved badekar.
- Kjølerom - Teknisk anlegg: Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er av eldre dato, det er påvist løs stikkontakt (fører automatisk til TG3) og det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak, og at stikkontakt festes. Kostandsestimat gjelder el-kontroll og innfesting av stikkontakt.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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 utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet toalett og satt inn dobbel servant. Arbeid utført privat.

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

Svar: Skjeve gulv noe plasser, sprekke i grunnmur.

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)?

Svar: Lagt nytt tak.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt nytt tak og satt på nye pipehatter.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, kjølerom, bad og to soverom. Garasje, bod og hundegård.

2. etasje: Gang, fire soverom*, toalettrom og bad. *Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

Kjeller: Gang og seks bodrom.

Eiendommen består også av uthus.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Standard

Velkommen

Gruset innkjøring og gårds plass tar deg frem til boligen. Bilen kan du enkelt parkere i garasjen eller på den skjermede gårds plassen. Det er steinlagt trapp foran inngangspartiet som tar deg inn til boligen vindfang og gang med gode omkleddingsmuligheter.

Kjøkken

Hyggelig kjøkken med eldre innredning som er modernisert med gråmalte fronter. Malt benkeplate i heltre og rustfri vask med nedfelte kummer. Benkeryggen er flislagt. Det er avsatt plass til frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. For øvrig er det plass til kjøkkenbord ved vinduet hvor du kan nyte frokosten med utsyn mot gårds plassen. Det er eget kjølerom i tilbygd del ved kjøkkenet.

Stue

Møbleringsvennlig stue i vinkel med fint lysinnslipp og nøytrale overflater. I stuen er det varmepumpe og vedovn som sørger for jevn og god temperatur. Fra stuen er det utgang til sørvendt terrasse med fin utsikt mot nærliggende områder.

Soverom

Boligen har to godkjente soverom, begge i 1. etasje. Rommene har fin størrelse med plass til å kunne innrede med seng og nattbord. Begge rommene har skap.

Rommene i 2. etasje som i dag er innredet som soverom tilfredsstillende ikke kravene til rømningsvei og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse" for mer informasjon.

Bad

Boligen har ett bad i hver etasje. Badene må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet i 1. etasje har belegg på gulvet med varmekabler og malt våtromstapet på veggene. Nyere baderomsinnredning og toalett, for øvrig badekar og opplegg til vaskemaskin.

Badet i 2. etasje har belegg på gulvet og malte plater på veggene. Her er det enkel servant, badekar og veggmontert varmeovn. Vegg-i-vegg er det toalettrom.

Innbo og løsøre

Nye vinduer og balkongdører i uthuset medfølger.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1991, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe (fra 2022) og vedovn i stuen.
- Ildsted i gang 1. etasje.
- Varmekabler på ett bad.
- Panelovner på enkelte rom.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 20 910

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 19.610,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, vann, renovasjon samt slam. Feie- og tilsynsgebyr utgjorde kr 1.300,- av disse og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 5 535

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 521 569

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 981 961

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 171, bruksnummer 42 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3418/171/42:

01.09.1961 - Dokumentnr: 2422 - Bestemmelse om veg: Eier av Hofvegen 332 gis rett til vei i 5 meters bredde frem til fylkesveien samt utløp fra kloakkum i bakken mot syd. Bestemmelse om kloakkledning

23.07.1962 - Dokumentnr: 2114 - Bestemmelse om veg: Tillatelse til legging av privat avkjørsel fra fylkesveg.

Avkjørsel fra fylkesveg 48

Vegvesenets betingelser vedtatt

11.02.2002 - Dokumentnr: 335 - Jordskifte

07.06.2007 - Dokumentnr: 454458 - Jordskifte
Saksnr. 2100-1980-0001, avsluttet 12.02.2004.
Saksnr 2100-2004-0001, avsluttet 20.09.2006.

01.09.1961 - Dokumentnr: 242 - Bestemmelse om veg: Dobbelbestemmelse doknr.
242 og 2422.
Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:171 Bnr: 6 og 9
Bestemmelse om kloakkledning

20.03.1968 - Dokumentnr: 649 - Bestemmelse om bebyggelse: Eier av gnr. 171, bnr. 9
tillater nabo på gnr. 171, bnr. 42 (Hofvegen 332) å plassere sitt uthus 2 m fra min
nabogrense.
Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:171 Bnr:6
PLASSERING AV UTHUS

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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 mottatt byggetegninger fra kommunen av boligens fasade og 1. etasje og
tilbygg til bolig. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av hele uthuset eller av boligens 2. etasje eller
kjeller. 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.
Takstmann har kommentert at krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med
minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde
skal være minimum 150 cm. Vinduer på soverom i andre etasje tilfredsstiller ikke
dette. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er
likevel inntatt som areal i tilstandsrapport. Terrasse langs boligens sørvegg
fremkommer ikke.

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 privat vei hvor det er tinglyst bestemmelse om vei. Eier av Hofvegen 332 gis rett til vei i 5 meters bredde frem til fylkesveien samt utløp fra kloakkum i bakken mot syd.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Privat avløp med septikkum av betong med overløp til grøft. Kommunen opplyser at avløpsanlegget er gammelt (fra 1959) og bør utbedres på sikt.

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 Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen omfattes av hensynssone H320_31 for flomfare.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger på naboens tomt i nord og liten del av uthuset 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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

46 240 (Omkostninger totalt)

61 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 861 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 864 140 (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 46 240

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 kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3,8 % 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,-), markedspakke (kr 19.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 14.900,-). 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

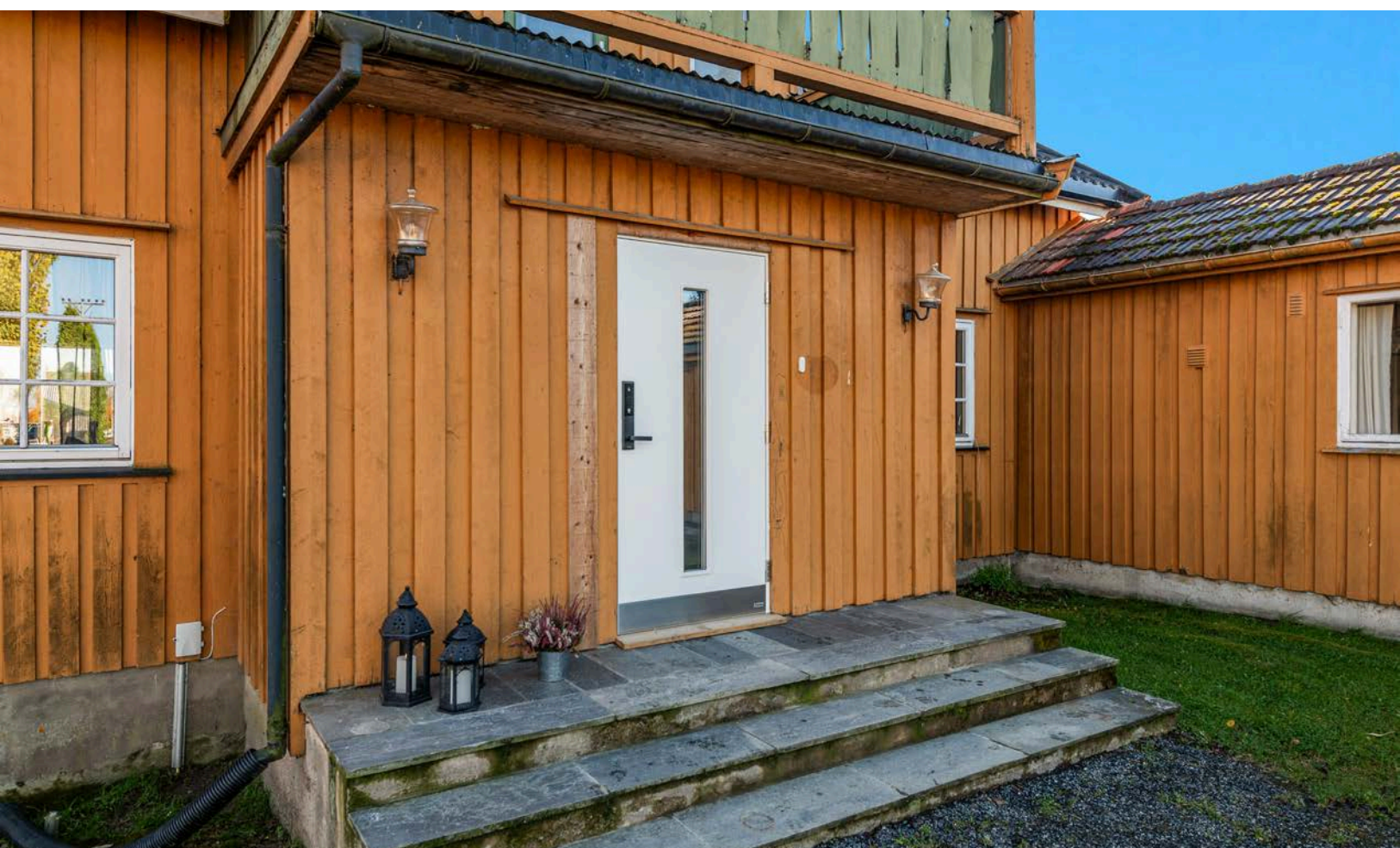
Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

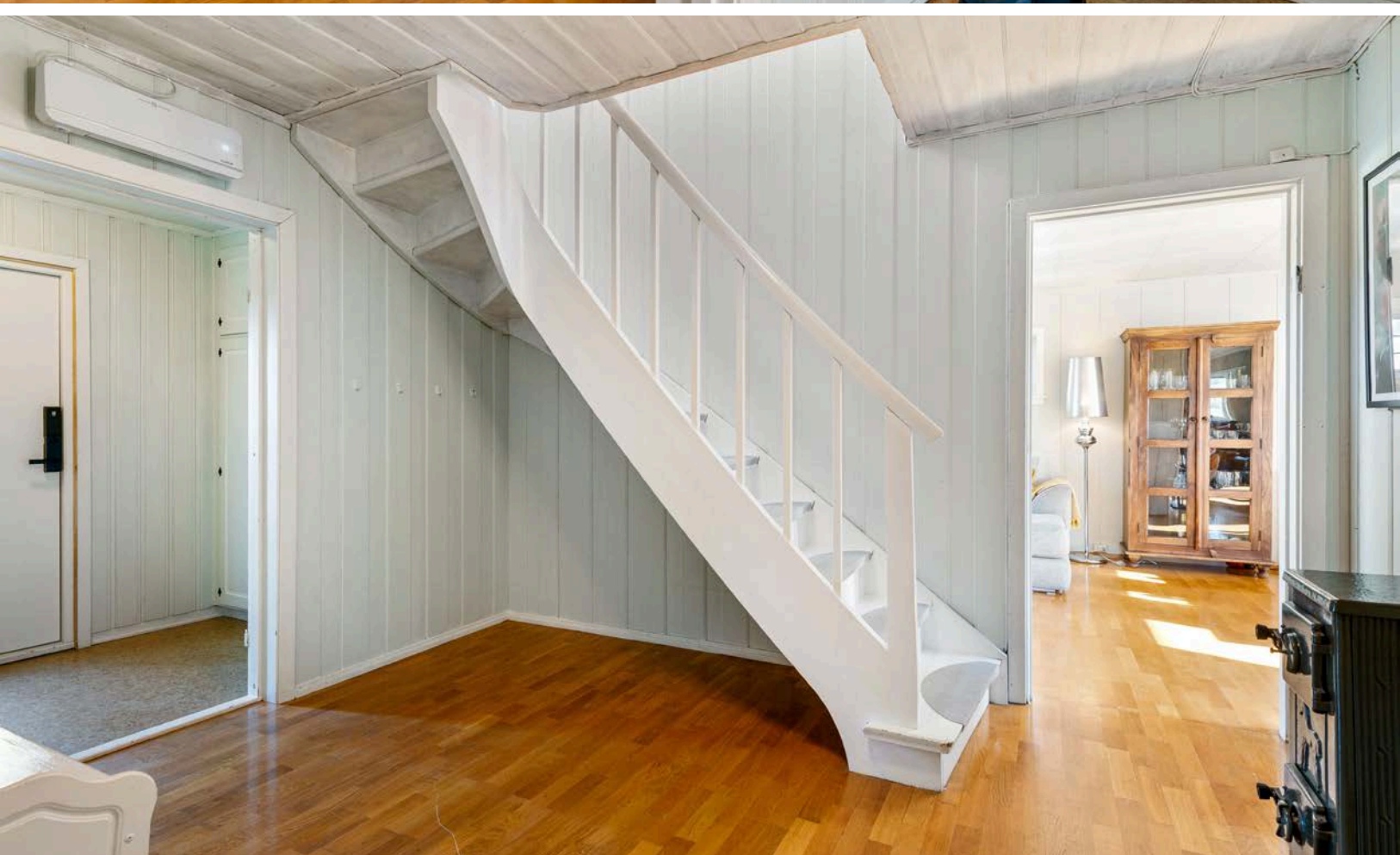
Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, Kaffegata 9
2270 Flisa
Tlf: 954 34 787

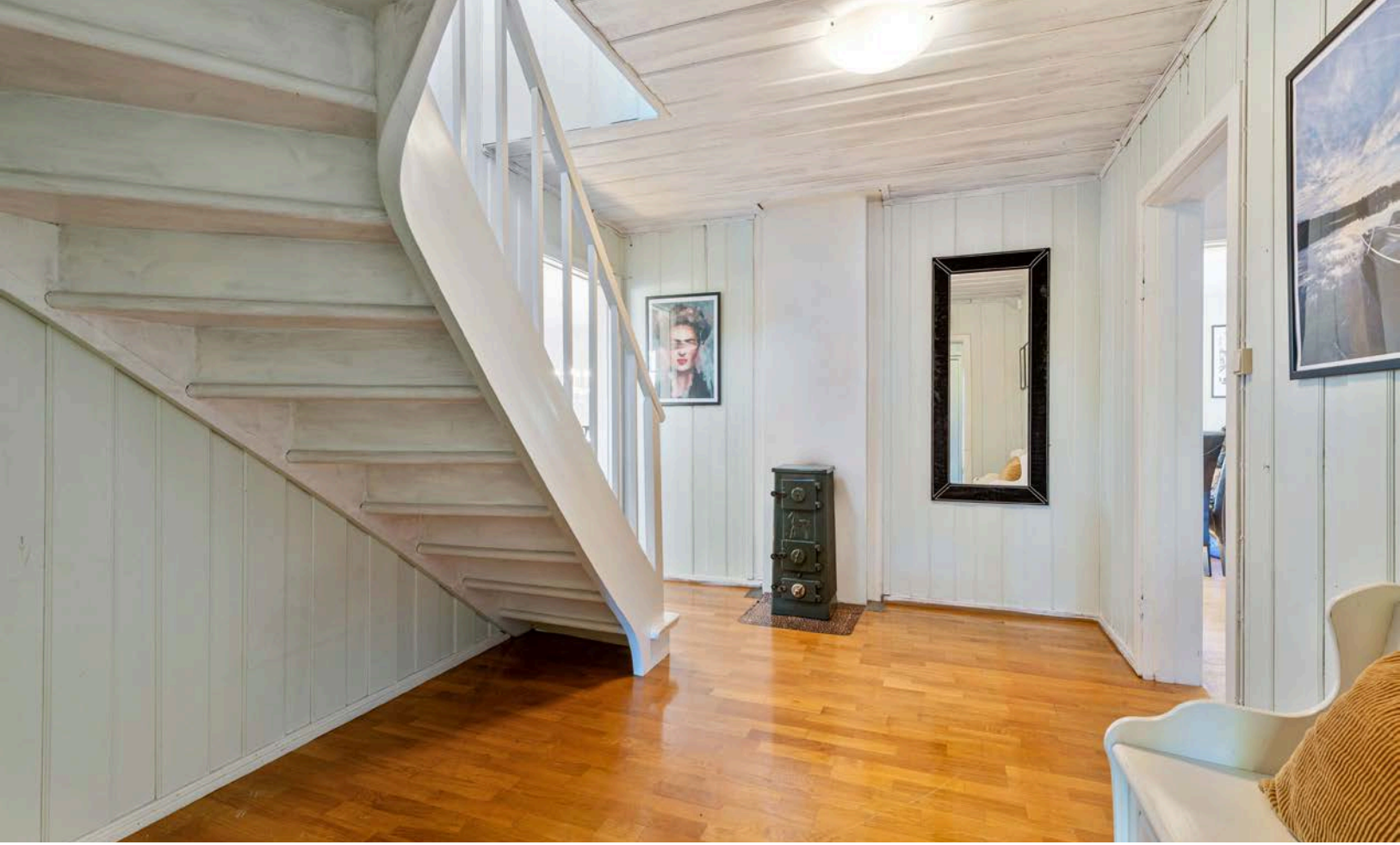
Salgsoppgavedato

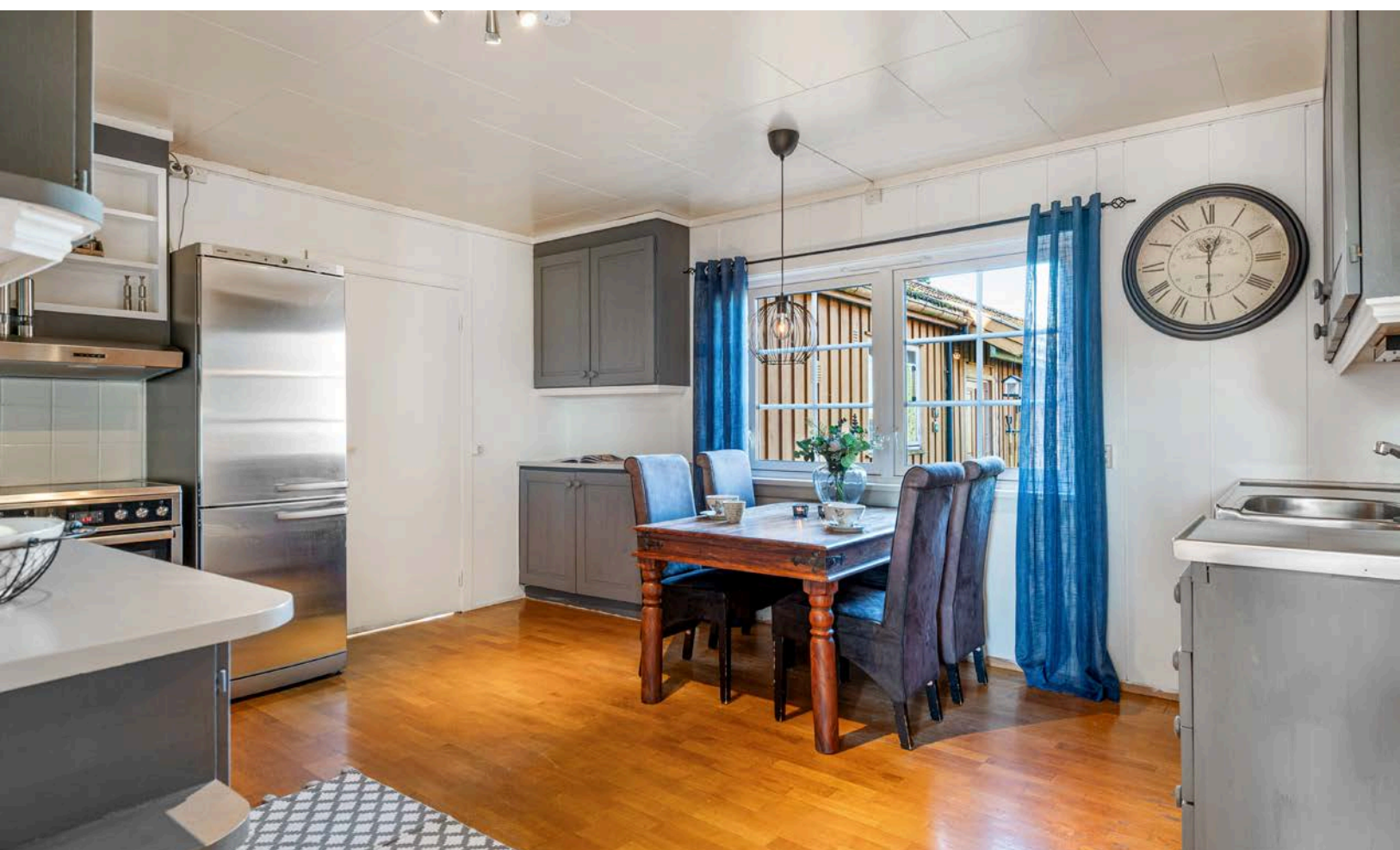
14.10.2024







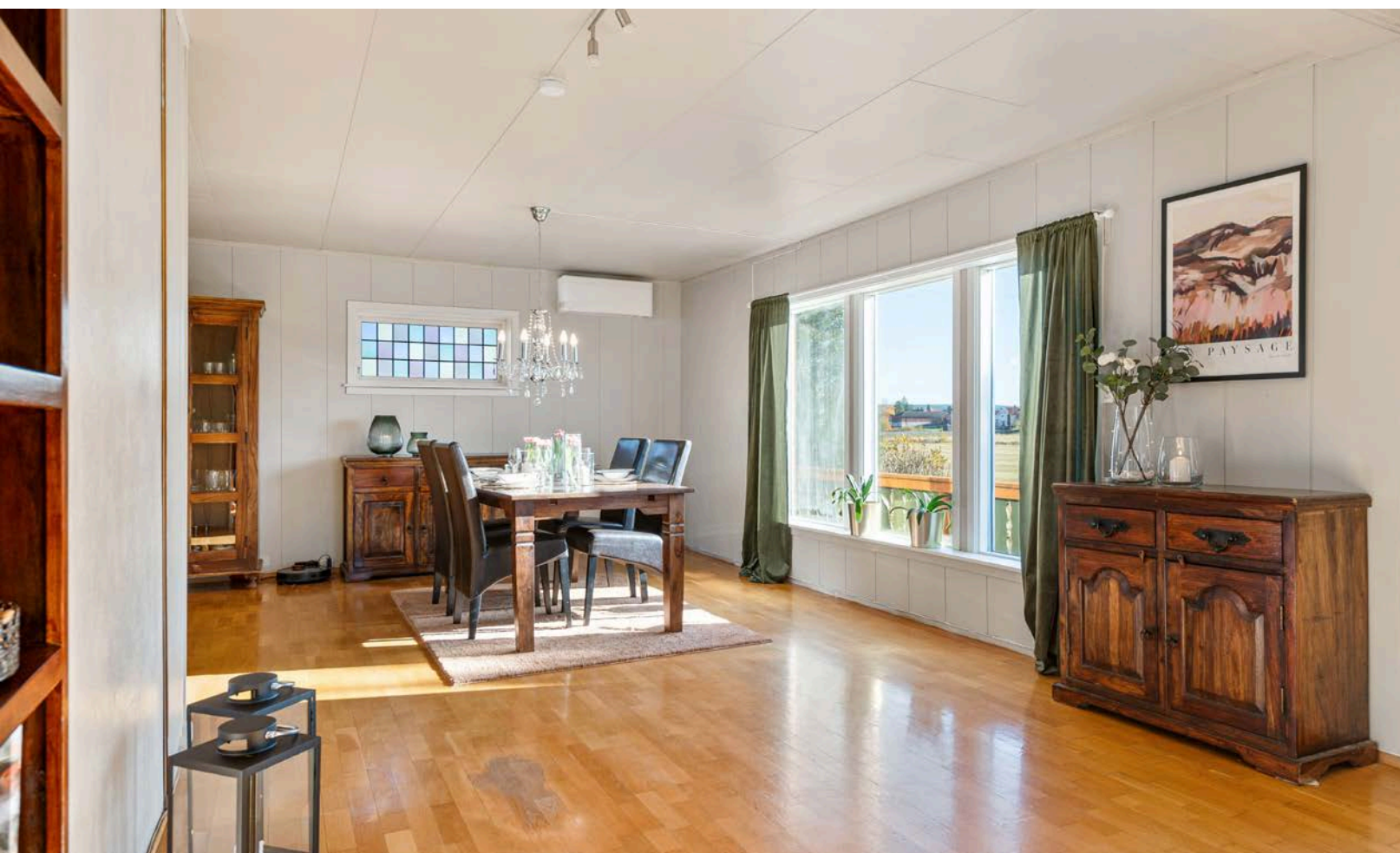
















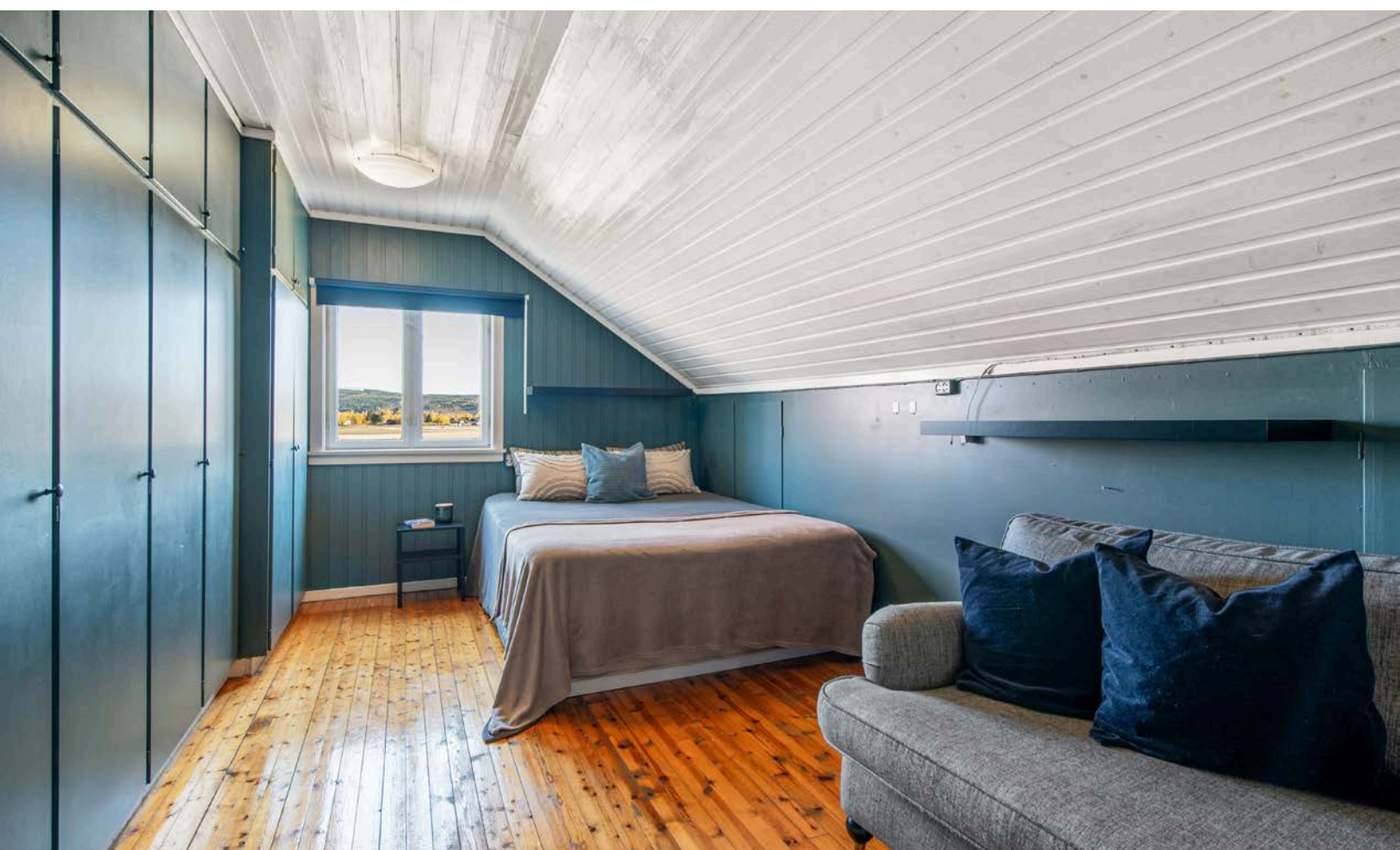






















Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart 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 målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

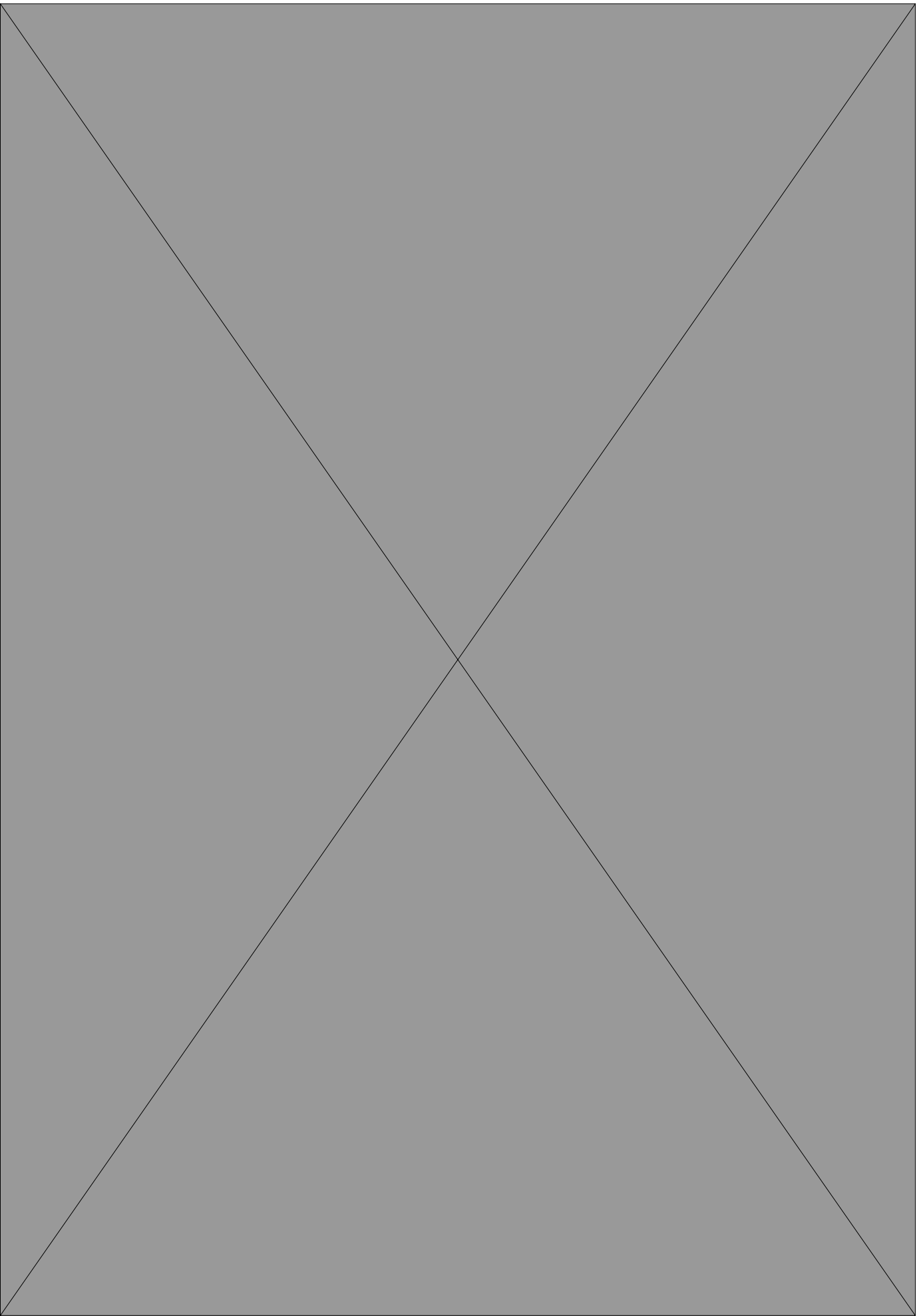
Plantegning

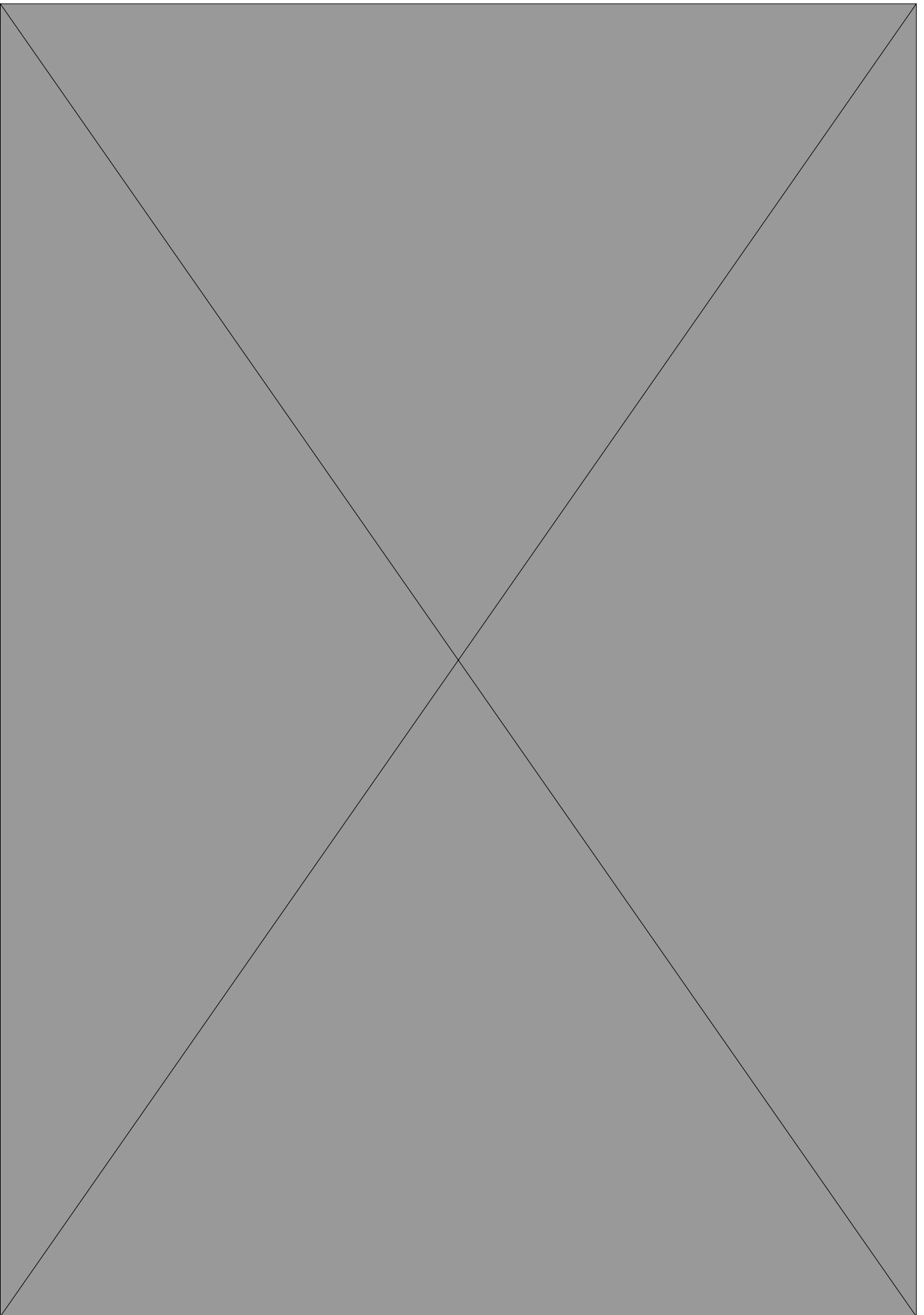


Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.





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

Vedlegg





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hofvegen 332, 2266 ARNEBERG
 ÅSNES kommune
 # gnr. 171, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 503 m² BRA-i: 309 m²



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 14.10.2024

Oppdragsnr.: 21034-1261

Referansenummer: IZ1202

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Jan Martin Rønning

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



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 vaskeom, 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av sperretak med taktakking av taksteinsimiterte metallplater. Tilbygg har taktekking av eldre sementtakstein mot øst og av metallplater mot vest. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har en malt hovedytterdør av nyere dato med smalt glassfelt, en lakkert gangdør til bod ved garasje og to malte balkongdører i tre med 2- og 3-lags isolerglassfelt. Det er en sørvendt delvis overbygget terrasse med gangveg foran boligen. Boligen har en betongtrapp med steinheller til hovedytterdør og en tretrapp til treterrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg, parkettgulv og furugulv. Vegger er kledd med trepanel og malte plater. Himlinger er kledd med trepanel, malte plater og mdf-panel. Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom kjeller og første etasje, det er trebjelkelag mellom første- og andre etasje og betonggulv i kjeller. Det er to mursteinspiper med tilknyttede ildsteder i stue i første etasje. Boligen har en innredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Det er en malt tretrapp med tette opptrinn mellom etasjer med teppe i trinn og en enkel tretrapp til kjeller. Boligen har i hovedsak slette dører i både lakkert og malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, malt våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Det har servantinnredning, toalett, badekar direkte tilkoblet avløp og rustfri vaskeum med veggmontert blandebatteri. Badet i andre etasje har gulvbelegg med fall til støpejernsluk, malte plater på vegger og malt himling. Det har badekar, servant, veggmontert varmeovn, og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt kjøkkeninnredning på flere vegger, en i vinkel og to frittstående med malte profilerte fronter, malt heltre benkeplate og rustfri servantbenk med nedfelte kummer. Det er overskap over innredningen, og flislagte felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr, og det er plass til kombiskap i rommet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt himling. Det har toalett, servant og naturlig ventilasjon via veggventil. Det er et kjølerom i tilbygg ved kjøkken med gulvbelegg, og panel på vegger og i himling. Det har hyller for oppbevaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og avløpsrør av støpejern og av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler, vindusventiler og ventiler til pipens lufteløp. Boligen har to veggmonterte vannkraner og et støpejernsluk i kjeller. Varmtvannstanken er på cirka 120 liter og den er plassert i kjeller. Boligen har en luft til luft varmpumpe med innedel i stue. Det er åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og originalt sikringskap med skrusikringer og en jordfeilbryter plassert i hall med trapp. Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betong, tilbygget garasje har ringmur av lettklinkerblokker og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Det er to forstøtningsmurer av betong til kjellernedgang. Eiendommen har en slakt skrånende tomt. Boligen har kommunalt vann via vannledning av plast, og privat avløp med septikum av betong med overløp til grøft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

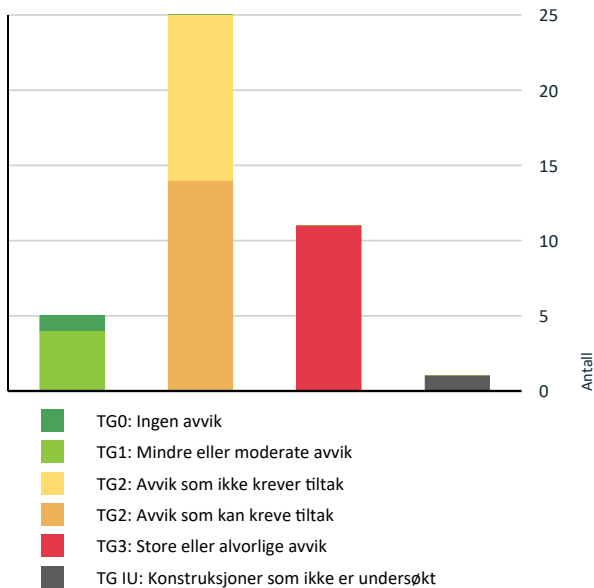
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Første etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk, med unntak av at vindfang er endret til kjølerom.

Det foreligger ikke tegninger som viser kjellerens- og andre etasjes bruk.

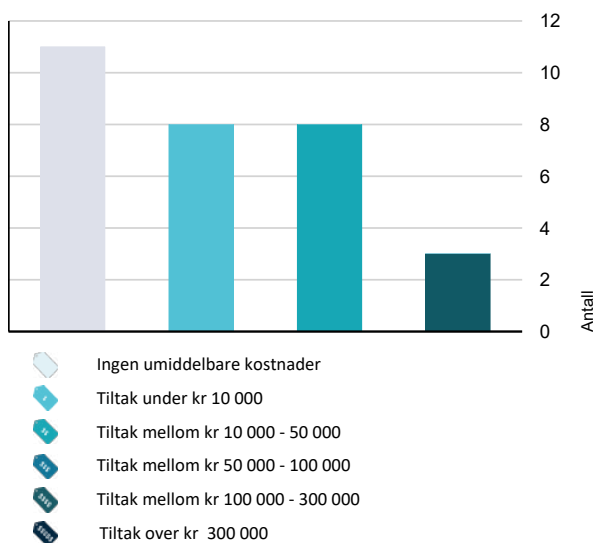
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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. 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 tomtestokk. 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 > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Forstøtningmur [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1961

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygget med soverom og garasje
------	---------	----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktakking av taksteinsimiterte metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilbygget har taktekking av eldre sementtakstein mot øst og av metallplater mot vest.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Forventet brukstid har passert for taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må påregne utskifting av taktekking.

Det er opplyst at det medfølger taktekking av taksteinsimiterte metallplater på taksiden mot øst, men at dette må monteres av kjøper.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall fra 2021. Det er en luftehatt og to pipehatter over tak, og stigetrinn til en pipe for feier.

Tilbygget garasje har takrenner, nedløpsrør og beslag av eldre dato, men det er opplyst at det medfølger nytt til taksiden mot øst, men at dette må monteres av kjøper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke snøfangere på tilbygg, og her vil snø rase fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann bør ledes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng. Det er en anbefaling om at takvann ledes minimum to meter vekk fra boliger med kjeller. Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da takteking skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende stigetrinn til en pipe.



Mangelfull bortledning av takvann.

TG 3 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har stedvis ført til råteskader da omrømming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det mangler lusinger bak overliggere, og dette fører til adkomst for mus. Det er skadet panel i hundegård etter gnaging. Bordkledningen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Det bør etableres spalte mellom omrømming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Skadet bordkledning må skiftes ut.

Bordkledningen må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

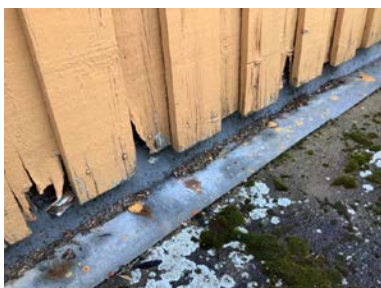
Tilstandsrapport



Omramming er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til råteskader.



Værslitt bordkledning.



Råteskadet bordkledning på bolig.



Råteskadet bordkledning på garasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av sperretak med takopplett mot nord.
Det er lufterventiler i gavlspisser, men ingen lufting fra takfot.
Det er fire kne loft med adkomst fra kottdører.
Det er ikke inspeksjonsmulighet for kryp loft over flathimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i kne loft mot sør, og det måles tørt på befaringsdagen, så skadene oppstod mest sannsynlig før taktekkingen ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Råteskader på kne loft mot sør, men det måles tørt på befaringsdagen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 2

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilbygg har takkonstruksjon av sperretak kledd med taktro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist råteskadet taksperre og vindski.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet taksperre og vindski.

TG 3 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, men det er enkelte malte trevinduer med enkle glass og vareramme. Det er enkelte vinduer med blyglass.

Det er opplyst at det medfølger nye trevinduer med 2-lags isolerglass til huset, men disse må monteres av kjøper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat gjelder utskifting av allerede innkjøpte vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet vindu.



Råteskadet vindu.

TG 2 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør av nyere dato med smalt glassfelt, en lakkert gangdør til bod ved garasje og to malte balkongdører i tre med 2- og 3-lags isolerglassfelt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdørene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt delvis overbygget terrasse med gangveg foran boligen. Deler av terrassen er et ukraget støpt dekke over kjellernedgang. Terrassen har rekkverk av utskårne bord, og den er opplagret på mur, støpte rør i terreng og trestolper i terreng. Rekkverkshøyde er cirka 68 cm. Det er en vestvendt balkong med utgang fra andre etasje, men denne er ikke medtatt som balkong da den har tekking av bølgebleikk, og det ikke er gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist råteskader i håndløper og i rekkverksbord.

Terrasegulvet er værslitt.

Rekkverk mangler på deler av terrassen, og avviket medfører automatisk TG3.

Det er påvist skjev trestolpe som er i ferd med å gli av fundament.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet treverk må skiftes ut.

Rekkverk må monteres der dette mangler.

Trestolpe må rettes opp og den bør monteres sentrisk på fundament.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet håndløper.



Det mangler flere rekkverksbord.



Deler av terrassen mangler rekkverk.



Skjev trestolpe er i ferd med å gli av fundament.

TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en betongtrapp med steinheller til hovedytterdør og en tretrapp til treterrassen. Rekkverkshøyde på trapp til terrassen er cirka 65 cm.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk på trapp til hovedytterdør, og da høydeforskjell er mer enn 0,5 m ned til terreng så fører avviket automatisk til TG3. Det er påvist sprekkdannelse i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk må utbedres på trapp til treterrassen.

Rekkverk må monteres ved hovedytterdør for å fjerne avviket.

Sprekker i trapp bør forsegles for å forhindre frostspreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk mangler, og det er sprekkdannelse i trapp.



Rekkverksbord mangler.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbelegg, parkett og furugulv.

Vegger er kledd med trepanel og malte plater.

Himlinger er kledd med trepanel, malte plater og mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligens første etasje har i hovedsak helhetlige overflater, men det er slitasje på gulvene.

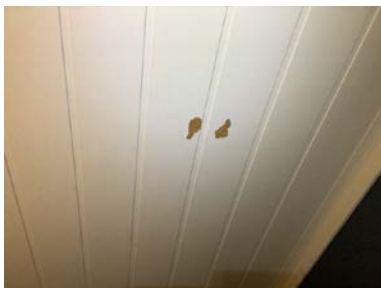
Andre etasje har mer umoderne overflater, og det påvises slitasje på gulv og noe skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

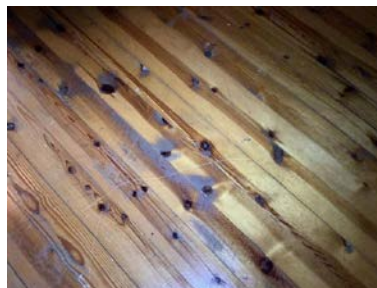
- Andre tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing og omfang kan styres av egne ønsker.

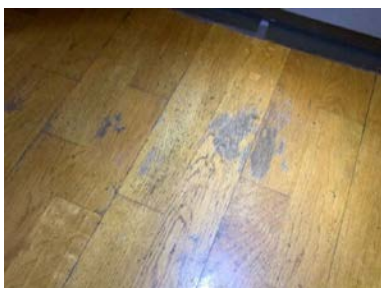
Tilstandsrapport



Skadet himling på soverom.



Slitasje på gulv.



Slitasje på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom kjeller og første etasje, det er trebjelkelag mellom første- og andre etasje og betonggulv i kjeller. Delen av tilbygg med soverom har etasjeskille av trebjelkelag og det er sannsynligvis støpt gulv på grunn under tilbygget garasje og bod.

Vurdering av avvik:

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

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmalere 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

Boligen har to mursteinspiper med tilknyttede ildsteder i stue og gang i første etasje. Det er ildfaste plater på gulv foran ildsteder. Sotluker er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate foren et ildsted har ikke tilfredsstillende størrelse da det er en anbefaling om at disse skal dekke minimum 30 cm forbi ildstedet. Det er montert kjøkkeninnredning og bygget skap inntil en pipe. Dette kan være tillatt hvis dette vender mot pipens lufteløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Riss og sprekker bør utbedres ved vedlikehold.

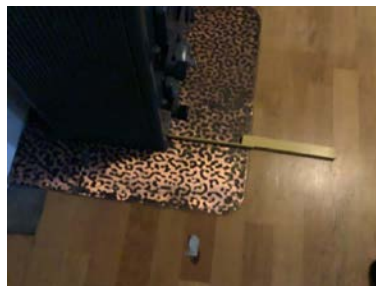
Ildfast plate foran ildsted bør utvides.

Bakplater er fjernet i skap slik at pipens tilstand lar seg følge med på, men det bør undersøkes om skap og innredning er bygget mot pipens lufteløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Riss og sprekker i pipe.



Utilfredsstillende størrelse på ildfast plate foran ildsted.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.

Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag.

Det er påvist råteskadet treverk i delevegg i kjeller, og avviket medfører automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delevegg av treverk må rives.

Hvis det ønskes delevegg kan denne mures opp, eller bygges av materialer som tåler noe fuktbelastning. Kostnad for dette er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Saltutslag.



Råteskadet delevegg.

Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Det er krypkjeller under betongdekke under tilbygget inngangsparti med inspeksjonsmulighet via tidligere kjellervindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.

Det er eksponert armering under det støpte dekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Armering bør forsegles og ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade i støpt dekke og eksponert armering.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med tette opptrinn mellom etasjer med teppe i trinn. Det er en enkel tretrapp til kjeller med håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Boligen har i hovedsak slette dører i både lakkert og malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i terskel, og enkelte dører har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje på dør.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist musekadaver i musefelle på kneloft, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å redusere adkomst for mus i konstruksjoner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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.

Badet har gulvbelegg med cirka 1:100 fall til støpejernsluk, malte plater på vegger og malt himling.

Det har badekar, servant, veggmontert varmeovn, og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegget har flere rift, og badet tåler derfor ikke vannpåkjenning.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke tett tilslutning rundt sluk.

Forventet brukstid har passert for støpejernsluk og sanitærinstallasjoner.

Det er et avkappet rør rett over gulvet, og i- og rundt dette er det vann. Betonggulvet rundt dette er fuktig, og hvis dette har pågått over tid er det sannsynlig at det er fuktskader i vegg mot toalettrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

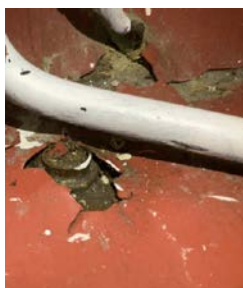
Tilstandsrapport



Utett tilslutning mot sluk.



Rift i vinylbelegg.



Det ligger noe vann ved kappet rør over gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er flere skader i gulvbelegg, og det er allerede tegn til fuktskader på veggplate på toalettrom, men det måles tørt på befaringsdagen. Hulltaking er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må renoveres, og da bør vegger åpnes for å undersøke skadeomfang.



Symptom på fuktskader på toalettrom inntil badet, men det måles tørt på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Tilstandsrapport

oppgraderinger nærmer seg.

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, malt våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Det har nyere servantinnredning, nyere toalett, badekar direkte tilkoblet avløp og rustfri vaskekum med veggmontert blandebatteri.

Vurdering av avvik:

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

Det er motfall til sluk.

Det er påvist skade i vinylbelegg på gulv.

Badet har ikke annen ventilasjon enn veggventil i skap og tilluft via spalte under dør.

Det er noe knirk i gulv.

Forventet brukstid har passert for støpejernsluk og tettesjikt.

Det er noe løsnede skjøter i våtromstapet.

Våtromstapet bølgjer seg på vegg ved badekaret.

Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved badekar.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



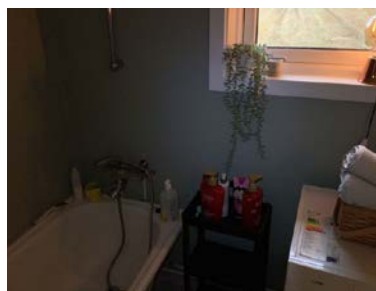
Støpejernsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.



Skadet vinylbelegg.



Tapet bølgjer seg på vegg i våtsonen ved badekar.



Vindu er plassert i den definerte våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da badekar og vaskekum vender mot yttervegger. Vann- og avløpsrør kommer opp fra gulv og ligger åpent på vegger.

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.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre, men malt kjøkkeninnredning på flere vegger, en i vinkel og to frittstående med malte profilerte fronter, malt heltre benkeplate og rustfri servantbenk med nedfelte kummer. Det er overskap over innredningen, og flislagte felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr, og det er plass til kombiskap i rommet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt himling. Det har toalett, servant med kaldtvann og naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet er umoderne, forventet brukstid har passert for sanitærinstallasjoner og det er tegn til fuktskader på vegg mot badet. Det er bare kaldt vann i servant.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet er modent for fornying, og omfang kan styres av egne ønsker.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Lite kjølerom i tilbygg ved kjøkken med gulvbelegg, og panel på vegger og i himling. Det har hyller for oppbevaring.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke påvist skader som følge av dette, og rommet har bare blitt benyttet til lagring de senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist tegn til behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Det er et kjøleaggregat med utsiden plassert i skap på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Kjøleaggregat må skiftes ut/utbedres.
Det må være opp til kjøper om dette ønskes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er opplyst at kjøleaggregat er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Boligen har i all hovedsak vannrør av kobber, men det er ett vannrør av plast.
Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og av plast.
Stakeluker er plassert i kjeller og avløpslufting ledes over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler, vindusventiler og ventiler til pipens lufteløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har to veggmonterte vannkraner og et støpejernsluk i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 120 liter og den er plassert i kjeller.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

📍 TG 1 Andre installasjoner

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

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med skrusikringer og en jordfeilbryter plassert i hall

Tilstandsrapport

med trapp.

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.

1961

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør 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?

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er av eldre dato, det er påvist løs stikkontakt (fører automatisk til TG3) og det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak, og at stikkontakt festes. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og innfesting av stikkontakt.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Løs stikkontakt.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat fra 2024.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong, og tilbygget garasje har ringmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist områder med avskallet betong og puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren bør vedlikeholdes over terreng for å forsegle riss og sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekkdannelse i grunnmur.



Avskallet betong og sprekkdannelser.



Sprekkdannelse i grunnmur som understøtter støpt, utkraget dekke.

TG 3 Forstøtningsmurer

Boligen har to forstøtningsmurer av betong til kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skjev forstøtningsmur uten rekkverk.



Sprekkdannelse i mur.

TG 2 Terrenforhold

Eiendommen har en slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann via vannledning av plast, og privat avløp med septikkum av betong med overløp til grøft og avløpsledning av ukjent materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Boligen har en septikkum av betong med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

1970

Kommentar**Standard**

Normal standard for byggets bruk

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med råteskader i bordkledning og sprekkdannelser i ringmurer.

Beskrivelse

Uthus oppført på betongringmur med tregulv i snekkerverksted og støpt gulv i garasje/lager. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjon er av stedsbygde takstoler med takteking av bølgeblekkplater.

Snekkerverksted har panelkledd overflater og innlagt strøm med eget sikringssskap med skrusikringer og strømmåler.

Garasje/lager og boder har åpne konstruksjoner, og disse arealene egner seg til lagring. Det har vært høner i et rom.

Det er to doble labankdører til bygget, en malt tredør og to enkle labankdører.

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

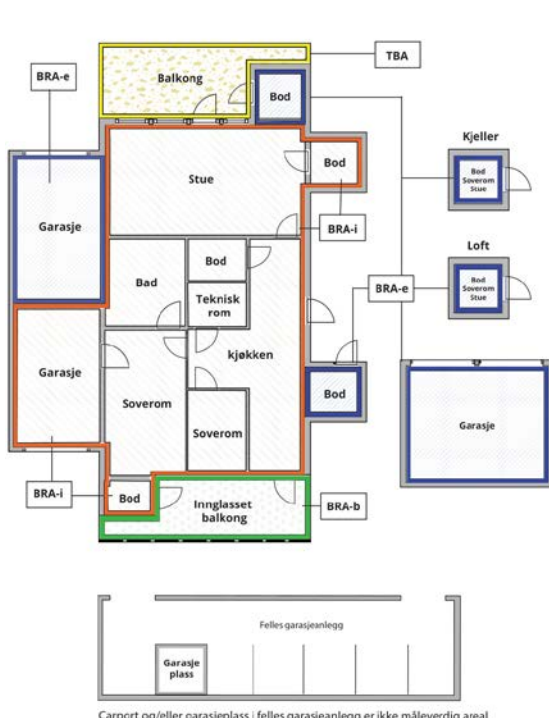
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	
1. Etasje	131	44		175	23
Kjeller	111			111	
SUM	309	44			23
SUM BRA	353				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		
1. Etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjølerom	Garasje , Bod , Hundegård	
Kjeller	Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Første etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk, med unntak av at vindfang er endret til kjølerom. Det foreligger ikke tegninger som viser kjellerens- og andre etasjes bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeider er utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer på soverom i andre etasje tilfredsstillende ikke dette.

Uthus

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		150		150	
SUM		150			
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Snekkerverksted , Bod , Bod 2	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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	197	156
Uthus	0	150

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Sten Robert Sandberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	171	42		0	1473.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hofvegen 332

Hjemmelshaver

Sandberg Sten Robert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 7 km sør for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra Hofvegen som er en fylkesvei til cirka 60 m privat vei frem til garasjen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder), og området er regulert til flomfaresone H320_31.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, diverse trær og beplantning. Det er en gruset adkomst, og grusede biloppstillingsplasser foran garasjen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 4 tinglyste heftelser på eiendommen: 2 bestemmelser om veg fra 1961 og 1962, og 2 jordskiftesaker fra 2002 og 2007.

Siste hjemmelovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	22.06.2020		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger for tilbygg	01.01.1979	Tegning spesifiserer bare årstall.	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/IZ1202>

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.	
1212240133	
Selger 1 navn	
Sten Robert Sandberg	
Gateadresse	
Hofvegen 332	
Poststed	Postnr
ARNEBERG	2266
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
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	Jernbanen personale
Polise/avtalnr.	2094185

Document reference: 1212240133

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SRS

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet toalett og satt inn dobbel servant
Arbeid utført av	Privat

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv noe plasser, sprekk i grunnmur
-------------	--

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

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Lagt nytt tak
-------------	---------------

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
------	--

Beskrivelse	Lagt nytt tak og satt på nye pipehatter.
-------------	--

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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: 1212240133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sten Sandberg	fe92ee3d1dd74169f81f5272 8041677e946b8f9f	24.09.2024 15:14:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240133

- 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>



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt 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 renovert 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Hofvegen 332
2266 ARNEBERG

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