

Holthagan 15, 2123 BRUVOLL

**3. Generasjonseide eiendom i
veletablert område * 6 soverom *
Garasje/uthus og stabbur**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 995 000,-
Omkostn.: Kr 76 220,-
Total ink omk.: Kr 3 071 220,-
Selger: Tore Hagen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 220/297 kvm
Tomtstr.: 5574 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 29
Gnr. 29, bnr. 46
Oppdragsnr.: 1202250054

3. Generasjonseide eiendom i veletablert område * 6 soverom * Garasje/uthus og stabbur

Innholdsrik enebolig med landlig beliggenhet på Bruvoll. Boligen går over to etasjer + kjeller og har tilsammen 6 soverom. I tillegg inneholder boligen bla. bad/ vaskerom, kjøkken, spisskammers, stue/ spistestue og kjeller med mye bodplass. Eiendommen ligger vakkert og landlig til, med flotte solforhold, fin utsikt, store grøntområder og velstelt hage. Eiendommen består av to teiger, og arealet er på 5 574 kvm. På eiendommen er også et uthus med boder og garasje med smøregrav, stabbur og en lekestue.

Tomten har potensialet for flere interesser og behov. F.eks dyrehold med mer.

Det finnes en liten skog med smale stier som er en eldorado for barn. Eiendommen er en perle i lange dager med venner og familie.

Det er omtrent 6 km til kommunesenteret Sand, ca. 25 km til Eidsvoll, ca. 56 km til Hamar, ca 60 km til Gardermoen, ca. 90 km til Oslo og ca 1 time til Sverige. Flotte turområder i nærområdet!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	83
Energiattest	88
Nabolagsprofil	92
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 297 m²

TBA: 31 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 m² Bod m/dir. utgang, bod 2, bod 3, bod 4, bod/gang, bod m/trappenedgang

1. etasje

BRA-i: 104 m² Entré, hall m/trapp, kjøkken m/spiskammers, stue/spisestue, gang, bad/vaskerom, 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 65 m² Trapperom, 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse i front av boligen.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 71 m² Garasjerom, diverse boder og skjul

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² . Areal i 2. etasje er ikke målt opp.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller er medtatt som BRA-i på grunn av innvendig adkomst via luke i gulvet, hvor det er installert en plassbygget fast trappestige. Takhøyden i kjelleretasje varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller og betongdekke. Det er registrert høyder på mellom 189-194 cm. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle eksakt. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5574 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av to teiger. Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Hoveddelen er opparbeidet med gressarealer, prydbusker og variert beplantning. Teig 2, som ligger mot sør, er uten opparbeidelse eller grunnarbeid og fremstår som naturgrunn med vegetasjon bestående av småbusker og trær.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Holthagan 15 på Bruvoll i Nord-Odal, og grenser til områder preget av spredt eneboligbebyggelse, samt landbruks- og skogsområder. Boligen har en sørvendt terrasse med gode solforhold.

Det er omtrent 6 km til kommunesenteret Sand, ca. 25 km til Skarnes, ca. 56 km til Hamar, ca. 90 km til Oslo og ca 1 time til Sverige.

Nord-Odal kommune har godt med aktivitetstilbud for liten og stor. Med naturen like utenfor døra finnes mange fine turområder og muligheter for hyggelige gå- og sykkelturner, langrenn, kano, og jakt og fiske. På Langstråmyra er det skihytte, akebakke, og fine preparerte skiløyper på vinteren. Sand har en koselig handlegate med café, tannlege, frisør, legekantor, helsestasjon, bank, forsikring mm. flere forretninger. På Milepelen vertshus serveres god mat, og her er det jevnlig fine arrangementer og konserter. Her er også kino og bibliotek! I nærheten er også Storsjøen med mulighet for fiske- og båtliv! I tillegg har man Bukkeneset badeplass med sandstrand, badebrygge og grillplass.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Område med spredt eneboligbebyggelse samt jord- og skogbruksområder. I tillegg til eneboligen, er det på eiendommen garasje/uthus, stabbur og lekestue

Barnehage/Skole/Fritid

Nord-Odal kommune har fire barnehager. Barnehagene er lokalisert på Sand, i Mo og Knapper. Nærmeste barnehage er Sand barnehage (ca 7 km)

Kommunen har to barneskoler og en ungdomsskole. Eiendommen sokner til Sand sentralskole (ca 7 km) og Nord-Odal ungdomsskole (ca 15,8 km).

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 600 m til nærmeste bussholdeplass, Bruvoll

Det er ca 28 minutter med bil til Eidsvoll som har togforbindelser til blant annet Oslo og Gardermoen.

For rutetider, gå inn på www.innlandstrafikk.no

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig bygget i 1920. Bygningen har grunnmur og kjellervegger i sparesteinsbetong. Dreneringen er fra 1921 og 1962. Veggene i opprinnelige del har tømmerkonstruksjon fra ca 1921. Tilbygg har bindingsverk fra 1962. Fasade/kledning har liggende bordkledning med ukjent alder. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra respektive byggeår (1921 og 1962). Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Boligen har forskjellige typer vinduer og aldre. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1980 og noen med 2-lags glass fra 1990. I tillegg er det flere dobbeltvinduer av eldre dato på østsiden av boligen. Hvit slett inngangsdør av nyere dato og en gammel kjellerdør. Terrasse med ukjent alder på 31m² oppført på fundamenter av jordspyd. Bjelkelag og terrassegulv i trykkimpregneret treverk. Utvendige trapper i lakkert smijern.

Garasje/uthus:

Bygg på 71m² fra 1955, med div boder skjul og garasjerom. Bygningen er oppført på delvis ringmur, betongsøyler og løse steiner hvor deler av bygningen (tilbygg mot vest) har større skjevheter i både fundament og konstruksjoner. Vegger i treverk kledd hovedsakelig med utvendig kledning av spaltepanel samt noe plater på tilbygg. Salet akkonstruksjon teknet med bølgeblikkplater. Plassbygde labankdører til boder og skjul. Vippeport i front av garasjerom. Betongdekke m/ smøregrav i garasje, mens det er tregulv eller jord/grusdekke i boder og skjul.

Stabbur:

Stabbur med enkel standard for sitt bruk oppført på løse fundamenter av bl.a lecablokker etc. Vegger i treverk kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Saltakkkonstruksjon tekket med bølgeblikkplater på nordsiden og eternittplater på sørsiden. Taktekingen, takrenner og kledning er i dårlig forfatning, spesielt mot sør. Bygningen har store setningsskader og skjevheter i fundamenter og konstruksjoner. Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Eternittplater er et asbestholdig byggemateriale som iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg. Det er viktig å bruke godkjente metoder og utstyr for fjerning, og arbeidet bør utføres av fagfolk med kompetanse på asbesthåndtering.

Lekestue:

Lekestue med gjennomgående lav standard og som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. For lav takhøyde til å være målbart areal. Fundamenter av løse natursteiner og vegger i enkelt bindingsverk kledd utvendig med panel. Salet takkonstruksjon tekket med takplater i metall.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Beskrivelse: Var lekkasje i avløpsrør i kjøkkenvask pga dekekt pakning. Noen år tilbake.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye fliser på bad gulv lagt av Donna

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

Ja. Beskrivelse: Sist høst, når det var UTROLIG mye regn ute, var det fukt i kjeller gulv og pulveraktig substance på vegg og takk i et rom i kjeller. Har ALDRI opplevd dette før eller siden. Kontaktet forsikrings firma som har kommet for å se og sagt det var ikke farlig og satt inn avfukter. Torket opp, veggene vasket og ingen problemer i ettertid. Var ingen forsikringssak men meldt inn.

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

Ja. Beskrivelse: Det er utettheter i garasje fasade og en dør har vanskligheter å stenge.

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

Ja. Beskrivelse: sprekk i mur bak huset -skjeve gulv i et soverom i annen etasje

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

Ja. Beskrivelse: Når vi leide ut i 2010, var det nødvendig med befarings av Pelias pga leiertaker har meldt mus i huset. Det var et år med veldig stor aktivitet av mus og anses som ganske normalt.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: montert varmepumper

Arbeid utført av Tore Hagen

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: blitt fortalt at tidligere eier har lagt ny fasade, takk, og etterisolert. Har ingen kvittering på dette.

Arbeid utført av n/a

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

Ja. Beskrivelse: Kjøper må beregne å koble seg på til det kommunale avløpsnett.

21 Er det foretatt radonmåling?

Ja. Beskrivelse selvtest påført i tidligere år

21.1 Radonmåling

År 2011

Verdi: normal

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)?

Ja. Beskrivelse: Eiendom eier en andel i Hukavegen Sameiet og deler kostnader som kan oppstå. Snø fjerning fra gårdsplass til Holthagen må beregnes på eget avtaler og kostnader.

Tilleggs kommentar:

Bu er skiev. Vanskelig å stenge dør.

Innhold

Kjeller: Bod m/dir, utgang, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod/gang, Bod m/trappenedgang

1. etasje: Entré, hall m/trapp, kjøkken m/spiskammers, stue/spisestue, gang, bad/vaskerom, 2 soverom

2. etasje: Trapperom, 4 soverom

Standard

Eldre enebolig, antatt fra 1920 (usikkerhet rundt byggeår) som ble tilbygget en del i 1962 (bad/vaskerom, gang og 2 soverom). Eier opplyser at det tidligere åpne utvendige inngangspartiet på et ukjent tidspunkt ble ombygget og innlemmet som en innvendig entré. Boligen har generelt behov for noe modernisering. Blant annet er badet og det elektriske anlegget er av eldre dato. Det er eldre overflater i de fleste rom, hvor en del er malt i senere tid. Det foreligger pålegg fra kommunen om tilknytning til kommunalt avløp.

Overflater:

Innvendig er det gulv av betongdekker i kjeller, fliser i entrè, belegg i hall, malte gamle tregulv i stuer, soverom og gang. Gamle linoleumsbelegg på 3 soverom og trapperom i 2. etg samt teppefliser på sov.4. Vegger i murverk i kjeller samt noe sponplatekledning. 1. og 2. etg har overflater med malt tynnpanel/trefiberplater og trepaneler. Innvendige tak har trefiberplater i kjeller. Trepanel, plater og himlingsplater i 1. og 2. etg. Dette en gammel enebolig hvor det er påvist større skjevheter i etasjeskillet som består av trebjelkelag.

Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via liten utvendig luke i ringmur på baksiden av boligen. Boligen har malt tretrapp fra byggeår mellom 1. og 2. etg samt en plassbygget trappestige til kjeller med adkomst via luke i gulv. Innvendig har boligen lakkerte og malte trefyllingsdører fra forskjellige tidsrom, finèrdører i tilbygg fra 1962 og en foldedør mellom kjøkken og spisestue. Plassbygde labankdører fra byggeår i kjeller.

Bad/vaskerom:

Badet, som er fra 1962 uten påvist membran eller fuktsikring på verken gulv eller vegger i våtsoner. Gulvet er belagt med fliser i ettertid, mens veggene består av malt tynnpanel og taket er kledd med malt panel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, toalett samt opplegg for vaskemaskin. Det må påregnes oppgradering til dagens våtromsstandarder. Dette spesielt med tanke på fuktsikring og at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone)

Kjøkken:

Kjøkkenet har belegg på gulv, malt tynnpanel på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredningen består av malte heltre dører og fronter. Skrogene er folierte. Benkeplaten er laminert. Fliser på vegg over oppvaskum og komfyr samt deler av benkeplate. Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Peis/vedovner:

Boligen har mursteinspipe med elementpeis på kjøkken, gammel vedovn i spisestue, åpen peis i stue, gammel vedovn på et soverom 2. etg. To gamle ovner i kjeller. Stor sotluke på kjøkken og liten sotluke i kjeller.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter i vinduer.

Varmtvannstanken er på 194 liter og står plassert i kjeller.

Åpent el-anlegg med varierende alder.

El-skap med skrusikringer i hall.

Brannslukker og røykvarslere med batteridrift.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er stedvis større deformasjoner/skjevheter i takrenner. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet for skifte av taktekke.

Kjellerdør - Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Kjellerdøren er gammel med råteskader i karm og terskel, fuktskader i dørblad og hvor utskiftning må påregnes.

Utvendige trapper - Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på den ene siden av den ene trappen og på begge sider av trapp nr. 2.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I opprinnelig del av boligen (soverom 2. etg) virker etasjeskiller å henge igjen på pipefundament med helning over rommet og ut mot yttervegger. I tilbygg faller gulvet fra plassbygget garderobeskap mot yttervegg. Stedvis påvist noe knirk i gulv (2. etg.)

Pipe og ildsted - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sotluke er skadet. Sotluken på kjøkkenet kan ikke låses fast i lukket posisjon, noe som kan føre til praktiske og

sikkerhetsmessige utfordringer. Deler av pipeløp er forblendet med fliser på kjøkken og et soverom og dermed ikke i henhold til kravet om inspeksjonsmulighet på alle sider, noe som kan påvirke sikkerheten og vedlikeholdet.

Trappetige til kjeller - Det er ikke montert rekkverk. Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Elektrisk anlegg - El-anlegg med varierende alder hvor mye av ledningsnett, brytere og stikk er gammelt og modent for utskiftning. El-skap med skrusikringer i hall. På grunnlag av eldre anlegg, manglende dokumentasjon og observasjoner, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det foreligger et påbud om tilkobling til det kommunale avløpsnettet, og kostnadene for tilkoblingen må dekkes av eier.

Bad/vaskerom - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettsjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato (63 år), det er påvist fuktskader og forhøyede fuktverdier i overflater og vindu sitter fuktutsatt plassert i våtsonen/ dusjhjørnet, må oppgradering/renovering av badet påregnes.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ingen lufting bak kledning, noe som kan være årsaken til råteskader. Gesimskasse i mønespiss på tilbygg er "plateslått" av ukjent årsak og hvor skjulte skader kan forekomme.

Takkonstruksjon/Loft - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen lufteluker i gavlspisser på opprinnelig del av bolig, heller ingen luftespalter oppunder undertak ned mot raft av takkonstruksjon.

Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

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.

Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater - Det er påvist andre avvik: Overflater generelt er gamle, med en naturlig slitasje som er forventet gitt deres alder og bruk. Selv om de fortsatt kan være funksjonelle, vil en modernisering være et naturlig steg for å oppnå både estetisk fornyelse og oppgradering til dagens standarder. Himlingsplater er ikke montert i forband. Gulvflatene med belegg i 2. etasje fremstår som slitte, med blant annet oppstående skjøter som påvirker overflatens helhet. Belegget på kjøkkenet viser tegn til vridning og pløser, sannsynligvis som følge av en tidligere vannskade fra kjøkkenbenk. Dette indikerer at utbedring eller utskifting bør påregnes.

Radon - Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

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

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det målt opp til 24,4 vektprosent i treverk bak platekledning. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket. Kjelleren vurderes som ikke egnet for kledning på vegger eller gulv, da forholdene med fukt og mangelfull ventilasjon kan medføre risiko for skader som mugg, råte og dårlig inneklima.

Krypkjeller- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale. Det målt opp til 18,1 vektprosent i etasjeskille/bjelkelag. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Dersom fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Innvendige trapper - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp Det er

påvist andre avvik: Trappen har korte inntrinn (ca 20cm) og noe høye opptrinn (ca 19cm).

Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karmen og har løse dørvidere/skilt.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Varmesentral - En av de tre varmepumpene er ikke tilkoblet pga manglende el-kurs. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt installasjon, alder, eller om det er avholdt service på varmepumpene senere år.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Det er påvist noe misfarge på innside mur og mindre sprekker i murverk. Deler av kjeller var forholdsvis nymalt samt foret inn og kledd med plater, noe som kan forhindre observasjoner av eventuelle underliggende skader, som fuktgjennomtrenging, sprekke-dannelser eller andre tegn på strukturelle problemer i murverket.

Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget foran kjellerdøren har dårlig fall eller flatt terreng inn mot døråpning, noe som kan føre til større vannansamlinger og økt risiko for fuktproblemer

Kjøkken > Overflater og innredning - Det er pløser og løst gulvbelegg foran oppvaskbenk. Eier opplyser om at det var en vannlekkasje i kjøkkenbenk for noen år tilbake, og hvor det er sannsynlighet for at dette er årsaken til avvikene i belegget. Det ble kontrollmålt med fuktmåler på befarringsdato uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Stedvis noe slitte hengsler på kjøkkeninnredning.

TGIU - Ikke undersøkt:

Septiktank - Septiktank er ikke vurdert da det er pålagt endring av avløpssystem.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik)

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

Innbo og løsøre

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

Kjøleskap medfølger ikke salget.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje i uthus. Ellers god plass på gårdsplass.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

5483929

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 25.10.2023 og siste tilsyn var 15.06.2007.

Men takstmann har bemerket at ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluke er skadet. Sotluken på kjøkkenet kan ikke låses fast i lukket posisjon, noe som kan føre til praktiske og sikkerhetsmessige utfordringer. Deler av pipeløp er forblendet med fliser på kjøkken og et soverom og dermed ikke i henhold til kravet om inspeksjonsmulighet på alle sider, noe som kan påvirke sikkerheten og vedlikeholdet.

Energi

Oppvarming

Boligens varmeanlegg består av vedfyring og 3 varmepumper (1 i hver etasje) luft/luft (en av de tre varmepumpene er ikke tilkoblet pga manglende el-kurs). Det er elektrisk panelovn på bad.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Det er kun gjort forenklet energimerking. Energimerkingen er derfor ikke hensyntatt nyere tiltak for energieffektivitet som evt etterisolering og nyere vinduer m.m. Boligen i de tilfellene slike tiltak er gjort, således kunne få bedre score.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 16 346

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Slam A 1 stk kr 5 688,75

Kontr. geb. avløp kr 187,50
Feiing/tilsyn kr 585,-
Eiendomsskatt kr 6 084,-
Renovasjon, samarbeid kr 3 801,25

Vann fra Juptjenn vannverk kommer i tillegg. Vannavgifter regnes utfra antall personer i husstanden, se informasjon om dette på www.juptjenn.no

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 543 403

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 173 612

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende. Eventuelt snømåking av veien.

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 29, bruksnummer 29 i Nord-Odal kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 46 i Nord-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3414/29/29:

01.04.2008 - Dokumentnr: 257370 - Jordskifte

Sak: 0410-2006-0003 Veggen Haug bru - Huka

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1963 - Dokumentnr: 2427 - Bestemmelse om gjerde

01.04.2008 - Dokumentnr: 257370 - Jordskifte

Sak: 0410-2006-0003 Veggen Haug bru - Huka

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1920 - Dokumentnr: 900246 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:29 Bnr:26

3414/29/46:

01.04.2008 - Dokumentnr: 257370 - Jordskifte

Sak: 0410-2006-0003 Veggen Haug bru - Huka

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1963 - Dokumentnr: 2427 - Bestemmelse om gjerde

01.04.2008 - Dokumentnr: 257370 - Jordskifte

Sak: 0410-2006-0003 Veggen Haug bru - Huka

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1920 - Dokumentnr: 900246 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:29 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:

Enebolig

Garasjeuthus anneks til bolig

Annen landbruksbygning

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Det foreligger ikke byggetegninger.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei, og eier en andel i Hukavegen Sameie. Vedlikehold av Hukaveien skal fordeles mellom brukerne av vegen etter andel (4,5% for denne eiendommen), iflg tinglyst jordskifte datert 01.04.2008. Det er pliktig medlemskap i veglaget, men salgsfullmektig har ikke ytterligere kunnskap om dette.

Adkomst fra Holthagan går over naboeiendommen gnr. 29, bnr. 26. Vegrett antas å være tinglyst i skylddelingsforretning (20.04.1920 - Dokumentnr: 900246 - Bestemmelse om veg), men innhold i pantebok er noe vanskelig å tyde.

Eiendommen er tilknyttet Juptjenn vannverk.

Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat septiktank. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert, men det presiseres at kommunen har gitt varsel om påbud om tilkobling til det kommunale avløpsnett (brev mottatt fra kommunen, datert 25.04.2025). Kjøper overtar ansvar for tilkobling og kostnader ved dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-område (landbruk, natur, fritid), Nåværende. Området er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 02.04.25. Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Heleboligen kan leies ut i sin helhet.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 995 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 870 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 220 (Omkostninger totalt)

92 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 071 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 087 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 089 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 220

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast pris kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9900,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nicolai Bratås
Eiendomsmegler MNEF
nicolai.bratas@aktiv.no
Tlf: 975 30 716

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

Salgsoppgavedato

12.06.2025



Velkommen til Holthagan 15 i Bruvoll!



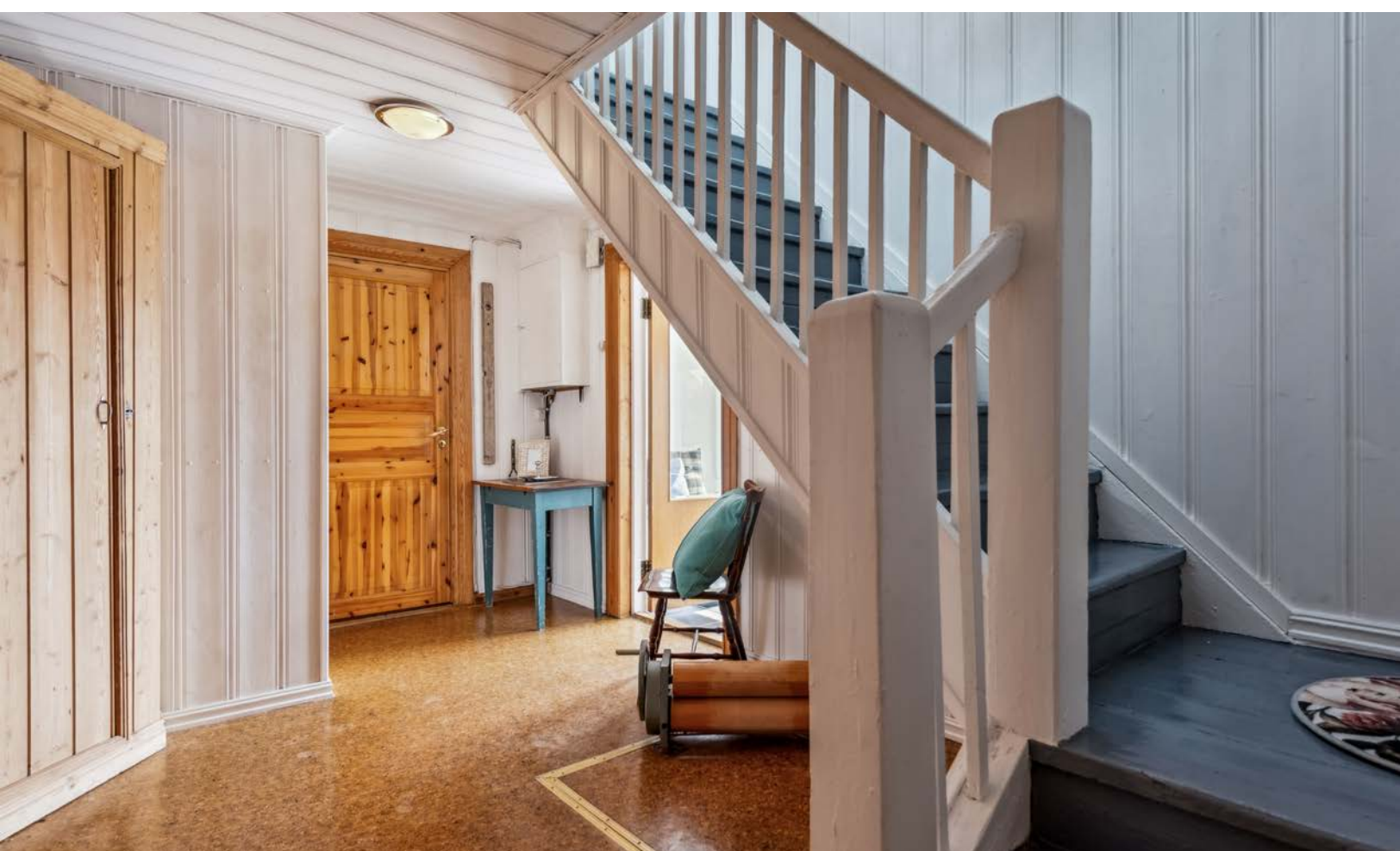
Innholdsrik enebolig



Ved inngangspartiet er en stor terrasse.



Eiendommen ligger vakkert og landlig til, med flotte solforhold, fin utsikt, store grøntområder og velstelt hage.





Romslig kjøkken med plass til spisebord.



Det er elementpeis på kjøkkenet som gir god varme og hygge.



Kjøkken



Todelt stue med plass til sofagruppe og spisestue.



Åpen peis



Det er malte gamle tregulv i stuene.



I spisestuen er en gammel vedovn.



Luft/luft varmepumpe i alle tre etasjer.



Eldre bad med nyere fliser.



Det er totalt 6 soverom i boligen, hvorav to soverom er i 1. etasje.



Soverom 1 i 1.etg. har plassbygde skap.



Soverom 2 i 1. etg.



Det er 4 soverom i 2. etasje. Her er soverom 3.



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 4



Soverom 5



Soverom 5



Soverom 6



Romslig terrasse med god plass til hagemøbler.



Her kan de fine sommerdagene nytes til det fulle.





Idyll i hagen!



Eiendommen består av to teiger, og arealet er ca 5 574 kvm.



Teigen mot syd fremstår som naturgrunn med vegetasjon bestående av småbusker og trær.



Uthus med boder og garasje.



På eiendommen er også et stabbur og en lekestue.



Eiendommen ligger skjermet til, og ikke tett på naboer.



Fine blomsterbed på sommeren.



Er man glad i å plukke sopp og bær, er det gode muligheter for det!



Fine preparerte løyper for den skiglade!

LANGSTRAMYRA

SAND 10 KM

KORSHOLEN 5 KM

GJEDDVANNET 5 KM

MORTTJERNET

AKEBAKKE

Gi et bidrag til løypekjøring!

Konto: 1870 45 30958
Vipps: 503700



Nord-Odal Idrettslag Ski

Plantegning

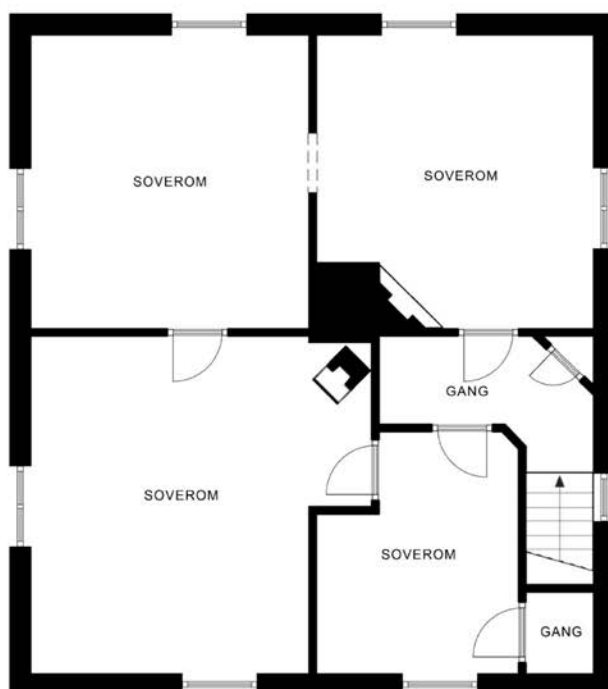


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

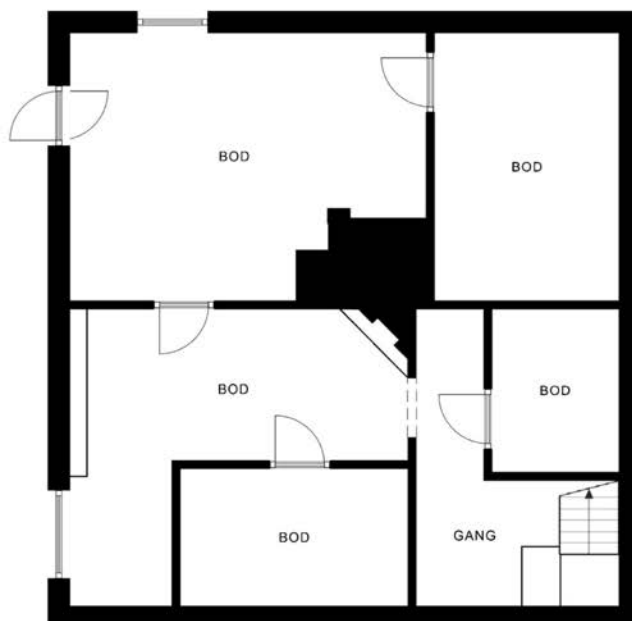


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Holthagan 15, 2123 BRUVOLL



NORD-ODAL kommune



gnr. 29,29, bnr. 29,46, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 12085-1195

Referansenummer: PF6396

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i sparesteinsbetong. Veggene i opprinnelige del har tømmerkonstruksjon fra ca 1921. Tilbygg har bindingsverk fra 1962. Fasade/kledning har liggende bordkledning med ukjent alder. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra respektive byggeår (1921 og 1962). Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Boligen har forskjellige typer vinduer og aldre. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1980 og noen med 2-lags glass fra 1990. I tillegg er det flere dobbeltvinduer av eldre dato på østsiden av boligen..

Hvit slett inngangsdør av nyere dato og en gammel kjellerdør. Terrasse med ukjent alder på 31m² oppført på fundamenter av jordspyd. Bjelkelag og terrassegulv i trykkimpregnert treverk. Utvendige trapper i lakkert smijern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av betongdekker i kjeller, fliser i entré, belegg i hall, malte gamle tregulv i stuer, soverom og gang. Gamle linoleumsbelegg på 3 soverom og trapperom i 2. etg samt teppefliser på sov.4. Vegger i murverk i kjeller samt noe sponplatekledning. 1. og 2. etg har overflater med malt tynnpanel/trefiberplater og trepaneler. Innvendige tak har trefiberplater i kjeller. Trepanel, plater og himlingsplater i 1. og 2. etg. Dette en gammel enebolig hvor det er påvist større skjevheter i etasjeskillet som består av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med elementpeis på kjøkken, gammel vedovn i spisestue, åpen peis i stue, gammel vedovn på et soverom 2. etg. To gamle ovner i kjeller. Stor sotluke på kjøkken og liten sotluke i kjeller.

Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via liten utvendig luke i ringmur på baksiden av boligen. Boligen har malt tretrapp fra byggeår mellom 1. og 2. etg samt en plassbygget trappestige til kjeller med adkomst via luke i gulv. Innvendig har boligen lakkerte og malte trefyllingsdører fra forskjellige tidsrom, finérdører i tilbygg fra 1962 og en foldedør mellom kjøkken og spisestue. Plassbygde labankdører fra byggeår i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Badet, som er fra 1962 uten påvist membran eller fuktsikring på verken gulv eller vegger i våtsoner. Gulvet er belagt med fliser i ettertid, mens veggene består av malt tynnpanel og taket er kledd med malt panel.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, toalett samt opplegg for vaskemaskin, hvilket gir normal funksjonalitet, men hvor behov for oppgradering til dagens våtromsstandarder må påregnes. Dette spesielt med tanke på fuktsikring og at våtrommet skal tåle en

normal bruk etter dagens krav (tett våtzone)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har belegg på gulv, malt tynnpanel på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredningen består av malte heltre dører og fronter. Skrogene er folierte. Benkeplaten er laminert. Fliser på vegg over oppvaskkum og komfyr samt deler av benkeplate. Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter i vinduer. Boligens varmeanlegg består av vedfyring og varmepumper luft/luft. Elektrisk panelovn på bad. Varmtvannstanken er på 194 liter og står plassert i kjeller. Åpent el-anlegg med varierende alder. El-skap med skrusikringer og jordfeilbryter i hall. Brannslukker og røykvarslere med batteridrift.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1921 og 1962. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Ut i fra en visuell kontroll/inspeksjon ser terrenget rundt boligen ut til å ha fall vekk fra boligen, med unntak av området i front av kjellerdøren. Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør støpejern og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Privat septiktank hvor det er foreligget et pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsanlegg. Vanntilknytning fra Juptjenn vannverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

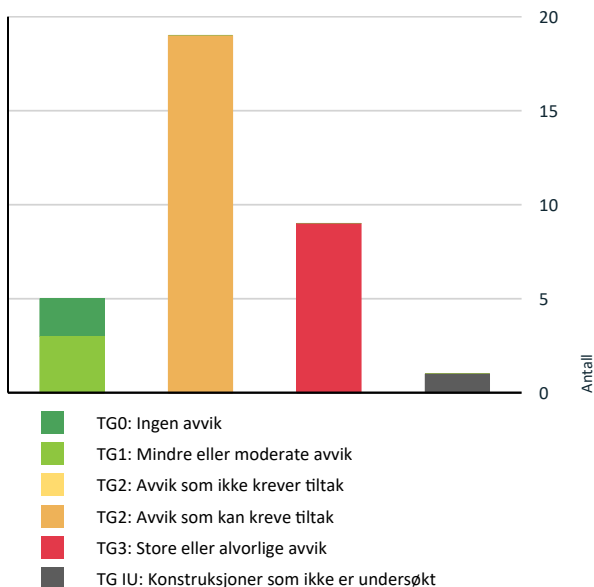
Enebolig

- Det foreligget ikke tegninger

Det foreligget ingen tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

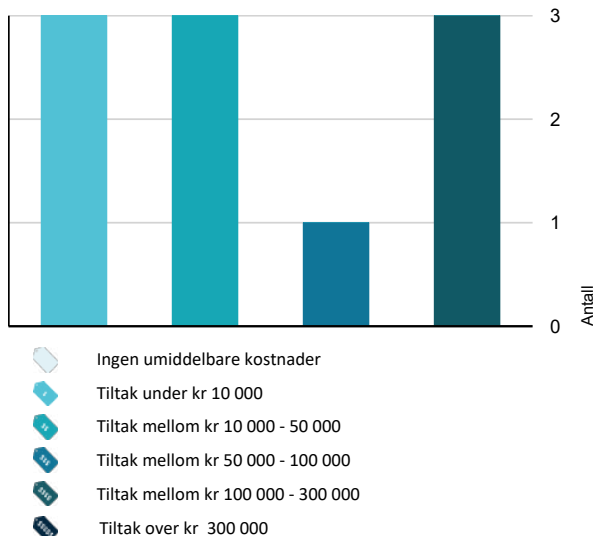
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Tilleggsbygg slik som garasjer, uthus og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis større deformasjoner/skjevheter i takrenner.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet for skifte av taktekke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Kjellerdør

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren er gammel med råteskader i karm og terskel, fuktskader i dørblad og hvor utskiftning må påregnes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden av den ene trappen og på begge sider av trapp nr. 2.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I opprinnelig del av boligen (soverom 2. etg) virker etasjeskiller å henge igjen på pipefundament med hellning over rommet og ut mot yttervegger. I tilbygg faller gulvet fra plassbygget garderobeskap mot yttervegg.

Stedvis påvist noe knirk i gulv (2. etg)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Sotluke er skadet

Sotluken på kjøkkenet kan ikke låses fast i lukket posisjon, noe som kan føre til praktiske og sikkerhetsmessige utfordringer.
Deler av pipeløp er forblendet med fliser på kjøkken og et soverom og dermed ikke i henhold til kravet om inspeksjonsmulighet på alle sider, noe som kan påvirke sikkerheten og vedlikeholdet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Trappetiste til kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med varierende alder hvor mye av ledningsnett, brytere og stikk er gammelt og modent for utskiftning.
El-skap med skrusikringer og jordfeilbryter i hall.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Det foreligger et påbud om tilkobling til det kommunale avløpsnettet, og kostnadene for tilkoblingen må dekkes av eier.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato (63 år), det er påvist fuktaskader og forhøyede fuktverdier i overflater og vindu sitter fuktutsatt plassert i våtsonen/dusjhjørnet, må oppgradering/renovering av badet påregnes.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Ingen lufting bak kledning, noe som kan være årsaken til råteskader.
Gesimskasse i mønespiss på tilbygg er "plateslått" av ukjent årsak og hvor skjulte skader kan forekomme.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufteluker i gavlspisser på opprinnelig del av bolig, heller ingen luftespalter oppunder undertak ned mot raft av takkonstruksjon.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har skjevheter.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt er gamle, med en naturlig slitasje som er forventet gitt deres alder og bruk. Selv om de fortsatt kan være funksjonelle, vil en modernisering være et naturlig steg for å oppnå både estetisk fornyelse og oppgradering til dagens standarder.

Himlingsplater er ikke montert i forband.

Gulvflatene med belegget i 2. etasje fremstår som slitte, med blant annet oppstående skjøter som påvirker overflatens helhet. Belegget på kjøkkenet viser tegn til vridning og pløser, sannsynligvis som følge av en tidligere vannskade fra kjøkkenbenk. Dette indikerer at utbedring eller utskifting bør påregnes.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller har begrenset

ventilering/luftgjennomstrømming.

Det målt opp til 24,4 vektprosent i treverk bak platekledning.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Kjelleren vurderes som ikke egnet for kledning på vegger eller gulv, da forholdene med fukt og mangelfull ventilasjon kan medføre risiko for skader som mugg, råte og dårlig inneløst klima.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det målt opp til 18,1 vektprosent i etasjeskille/bjelkelag.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Dersom fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er påvist andre avvik:

Trappen har korte inntrinn (ca 20cm) og noe høye opptrinn (ca 19cm).



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører tar i karmen og har løse dørvirdere/skilt.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

En av de tre varmepumpene er ikke tilkoblet pga manglende el-kurs.
Det foreligger ingen dokumentasjon rundt installasjon, alder, eller om det er avholdt service på varmepumpene senere år.

Det er påvist andre avvik:

Det er pløser og løst gulvbelegg foran oppvaskbenk. Eier opplyser om at det var en vannlekkasje i kjøkkenbenk for noen år tilbake, og hvor det er sannsynlighet for at dette er årsaken til avvikene i belegget. Det ble kontrollmålt med fuktmåler på befæringsdato uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Stedvis noe slitte hengsler på kjøkkeninnredning.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Det er påvist noe misfarge på innside mur og mindre sprekker i murverk.
Deler av kjeller var forholdsvis nymalt samt foret inn og kledd med plater, noe som kan forhindre observasjoner av eventuelle underliggende skader, som fuktgjennomtrenging, sprekke-dannelser eller andre tegn på strukturelle problemer i murverket.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terreng foran kjellerdøren har dårlig fall eller flatt terreng inn mot døråpning, noe som kan føre til større vannansamlinger og økt risiko for fuktproblemer



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt byggeår. Årstall er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen som viser at eiendommen ble etablert i 1920

Tilbygg / modernisering

1962	Tilbygg	Tilbygget 30m ² i 1. etg som inneholder bad/vaskerom, gang og 2 soverom (oppløst av eier som er noe usikker på årstall).
	Ombygging	Eier opplyser at det tidligere åpne utvendige inngangspartiet på et ukjent tidspunkt ble ombygget og innlemmet som en innvendig entré.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer i 2. etg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Taktekking av malte bølgeblekkplater fra 1962 på tilbygg



Taktekking av lakkerte takplater med ukjent alder på hoveddel og entré

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er stedvis større deformasjoner/skjevheter i takrenner.

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

Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet for skifte av taktekke.

Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Oppretting/utskiftning av takrenner med ujevnheter bør påregnes. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på nedløp som ikke har dette. Hvis takvannet ikke ledes bort, kan det samle seg rundt grunnmuren og føre til vanninntrenging i krypkjeller, fuktskader eller frostsprengning. Det må monteres snøfangere. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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



Skjevheter i takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelige del har tømmerkonstruksjon fra ca 1921. Tilbygg har bindingsverk fra 1962.
Fasade/kledning har liggende bordkledning med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen lufting bak kledning, noe som kan være årsaken til råteskader.
Gesimskasse i mønspiss på tilbygg er "plateslått" av ukjent årsak og hvor skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lufting bak kledning er viktig for å beskytte bygningen mot fukt og skader. En luftespalte sørger for ventilasjon, som hjelper med å tørke ut eventuell fuktighet som kan samle seg bak kledningen. Dette reduserer risikoen for råtne og forlenger levetiden til både kledningen og veggen.



Råteskadet kledning i nedkant



Råteskadet kledning høyere opp på veggen mot sør.



Det er ingen lufting bak kledning.

Tilstandsrapport



Ingen lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra respektive byggeår (1921 og 1962).

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufteluker i gavlspisser på opprinnelig del av bolig, heller ingen luftespalter oppunder undertak ned mot raft av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjonen fra 1921, har ingen synlig ventilasjon, noe som kan være vanlig for bygg fra denne tidsperioden.

Dette kan føre til redusert evne til å fjerne fuktighet som oppstår fra varmeutveksling mellom innvendige rom og taket. Det anbefales at dette følges med på, spesielt ved større temperatursvingninger som kan forårsake kondens.

Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktsperre mot bolig/oppvarmet del må spesielt vurderes ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampsperre og sponisolering var vanlig for byggeåret).



Ingen påvist ventilering av takkonstruksjonen, (ingen lufteluker i gavlspisser).



Ingen luftespalter mot raft.

! TG 2 Vinduer

Boligen har forskjellige typer vinduer og aldre. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1980 og noen med 2-lags glass fra 1990.

I tillegg er det flere dobbeltvinduer av eldre dato på østsiden av boligen..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Værslitte dobbeltvinduer av eldre dato.

Tilstandsrapport



Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.



Påvist sprukket glass i kjellervindu



Enkelte vinduer "subber" i karmen.

! TG 1 Dører

Hvit slett inngangsdør av nyere dato.

! TG 3 Kjellerdør

Gammel tredør til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Kjellerdøren er gammel med råteskader i karm og terskel, fuktskader i dørblad og hvor utskiftning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

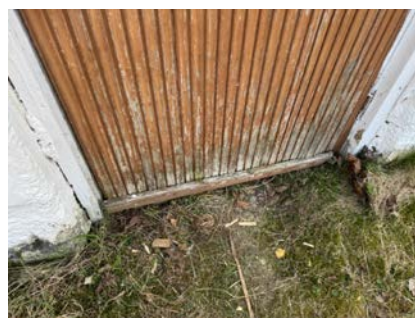
- Andre tiltak:

Døren står foran utskiftning. Sokkel under terskel bør heves før montering av ny dør for å hindre fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitt og dårlig kjellerdør moden for utskiftning.



Fuktskader i dørblad.



Råteskader i karm/terskel.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med ukjent alder på 31m² oppført på fundamenter av jordspyd. Bjelkelag og terrassegulv i trykkimpregnert treverk.

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.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Påviste skjevheter i konstruksjoner samt høyde og åpninger i rekkverk må utbedres for å fjerne avviket.



Konstruksjonene har skjevheter.



Lavt rekkverk



Store åpninger i rekkverk.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i lakkert smjern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden av den ene trappen og på begge sider av trapp nr. 2.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk gir større fare for at personer kan snuble eller falle.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp nr. 1



Trapp nr. 2

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av betongdekker i kjeller, fliser i entrè, belegg i hall, malte gamle tregulv i stuer, soverom og gang. Gamle linoleumsbelegg på 3 soverom og trapperom i 2. etg samt teppefliser på sov.4.

Vegger med murverk i kjeller samt noe sponplatekledding. Malt tynnpanel/trefiberplater og trepaneler i 1. og 2. etg.

Innvendige tak har trefiberplater i kjeller. Trepanel, plater og himlingsplater i 1. og 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt er gamle, med en naturlig slitasje som er forventet gitt deres alder og bruk. Selv om de fortsatt kan være funksjonelle, vil en modernisering være et naturlig steg for å oppnå både estetisk fornyelse og oppgradering til dagens standarder.

Himlingsplater er ikke montert i forband.

Gulvflatene med belegg i 2. etasje fremstår som slitte, med blant annet oppstående skjøter som påvirker overflatens helhet. Belegget på kjøkkenet viser tegn til vridning og pløser, sannsynligvis som følge av en tidligere vannskade fra kjøkkenbenk. Dette indikerer at utbedring eller utskifting bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det er ikke omgående behov å utbedre alle registrerte avvik, da flere av dem ikke har vesentlig betydning for funksjonaliteten eller sikkerheten per i dag. Det anbefales imidlertid å prioritere tiltak knyttet til gulvbelegg, ettersom dette fremstår som mest nødvendig. Himlingsplater monteres med forband for å sikre en jevn og stabil overflate. Dette betyr at skjøtene mellom platene forskyves, slik at de ikke ligger på linje. Denne monteringsmetoden bidrar til å redusere risikoen for sprekker og gir en mer estetisk finish. Det kan også styrke konstruksjonen ved å fordele belastningen jevnere.



Eksempel gulvbelegg 2. etg



Kjøkkengulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Detter en gammel enebolig hvor det er påvist større skjevheter i etasjeskillet som består av trebjelkelag. Det er kontrollmålt to rom i 1. og 2. etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell

Soverom mot nord-øst 1. etg: 40mm over hele rommet og 20mm innenfor 2 meter.

Hall: 25mm hele rommet og 15mm innenfor 2 meter.

Soverom mot sør-vest 2. etg: 53mm over hele rommet og 47mm innenfor 2 meter.

Soverom mot nord-øst 2: 33mm over hele rommet og 45mm innenfor 2 meter

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I opprinnelig del av boligen (soverom 2. etg) virker etasjeskiller å henge igjen på pipefundament med hellning over rommet og ut mot yttervegger.

I tilbygg faller gulvet fra plassbygget garderobeskap mot yttervegg.

Stedvis påvist noe knirk i gulv (2. etg)

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder kun retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- byte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

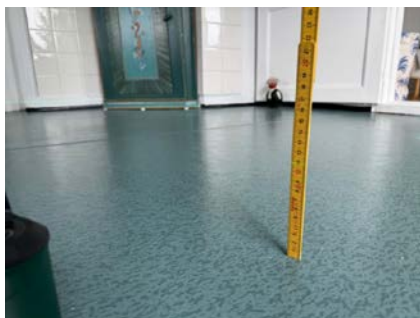


Synlig skjevhet på gulv i 2. etg

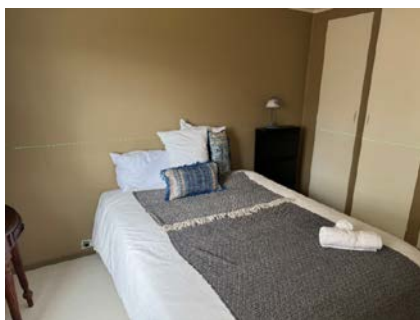


Målt 6.5 cm ved pipe

Tilstandsrapport



Målt 10.9cm 2 meter ut fra pipe



Soverom 1. etg med hellning mot nord.

! TG 2 Radon

Eiere opplyser om at det ble avholdt en radonmåling 2011 med verdier under grenseverdier, men det foreligger ingen dokumentasjon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad med nærliggende områder definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å fjerne avviket.



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med elementpeis på kjøkken, gammel vedovn i spisestue, åpen peis i stue, gammel vedovn på et soverom 2. etg. To gamle ovner i kjeller. Stor sotluke på kjøkken og liten sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Sotluken på kjøkkenet kan ikke låses fast i lukket posisjon, noe som kan føre til praktiske og sikkerhetsmessige utfordringer. Deler av pipeløp er forblendet med fliser på kjøkken og et soverom og dermed ikke i henhold til kravet om inspeksjonsmulighet på alle sider, noe som kan påvirke sikkerheten og vedlikeholdet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Når det gjelder ildsteder/piper så er det det lokale brann/feiertilsyn som er godkjenningmyndighet. På generelt grunnlag henvises det her til siste feiertilsyn for tilstandsvurdering. Dersom feiertilsyn ikke er utført i senere tid anbefales dette.

Ang. usynlige/forblendede pipevanger bør feiervesen tilkalles for kontroll og nærmere avgjørelse.

Sotluke må utbedres slik at den kan stenges i låst posisjon. En sotluke som ikke kan holdes forsvarlig lukket, kan blant annet påvirke trekkforholdene i pipa, samt øke risikoen for lekkasje av røyk eller sot i rommet.

Når det gjelder ildsteder/piper så er det det lokale brann/feiertilsyn som er godkjenningmyndighet. Ang. usynlige/forblendede pipevanger og alder bør feiervesen tilkalles for kontroll og nærmere avgjørelse.

Det presiseres at kostnadsestimatet kun er basert på utgifter knyttet til nærmere undersøkelser samt utbedring av sotluken og den ildfaste platen under sotluken.

Dersom feiervesenet vurderer at ytterligere tiltak eller utbedringer er nødvendige, vil disse komme i tillegg til de estimerte kostnadene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke går ikke å låse.

Tilstandsrapport



Ca 1/2 part av pipeløp forblendet med fliser på kjøkken.



Ca 1/2 part av pipeløp forblendet med fliser på soverom i 2. etg

📌 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene er i betong/mur med stedvis utforing og platekledning. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedkant av utforet vegg i en bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,4.

Hulltaking er kun en stikkprøve og det kan ikke garanteres for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det målt opp til 24,4 vektprosent i treverk bak platekledning. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Kjelleren vurderes som ikke egnet for kledning på vegger eller gulv, da forholdene med fukt og mangelfull ventilasjon kan medføre risiko for skader som mugg, råte og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Selv om det ikke er påvist fuktskader nå, kan vedvarende høyt fuktnivå føre til mugg, råte og svekkelse av treverket over tid. Det må påregnes tiltak som å fjerne/rive innforede vegger i treverk/trefiberplater og etablere bedre lufting i kjeller. Det påviste fuktnivået i vegg gir grunn til nærmere undersøkelser.



Påvist høye fuktverdier i vegg.



Flere ventiler er tettet med isolasjon.

📌 TG 2 Kryp Kjeller

Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via liten utvendig luke i ringmur på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det målt opp til 18,1 vektprosent i etasjeskille/bjelkelag. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Dersom fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Tilstandsrapport

Krypkjellere regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Krypkjelleren må ventileres godt og fuksikres med fuktsperre på bakken. Fuktsperren hindrer fukt fra bakken i å stige opp i krypkjelleren, noe som reduserer risikoen for bl.a mugg og råte.



Det er påvist forhøyede fuktnivåer i treverk/etsjeskillet.



Det er manglende fuktsperre på bakken og noe mangelfull ventilering av krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist andre avvik:

Trappen har korte inntrinn (ca 20cm) og noe høye opptrinn (ca 19cm).

Konsekvens/tiltak

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

Trapper uten håndløper og med korte inntrinn/høye opptrinn gir bl.a. mindre fotfeste og øker faren for fall, spesielt for barn, eldre eller personer med redusert mobilitet.



Det er liten frihøyde i trappeløp, rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG 3 Trappstige til kjeller

Plassbygget enkel og bratt trappstige uten rekkverk med liten frihøyde til krypkjeller, adkomst via luke i gulv under trappeløp til 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bratte trapper gir mindre fotfeste og øker faren for fall, spesielt for barn, eldre eller personer med redusert mobilitet.

Trapper med mangelfulle, dårlig konstruert eller har utilstrekkelig rekkverk, gjør risikoen for ulykker enda større.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte og malte trefyllingsdører fra forskjellige tidsrom, finerdører i tilbygg fra 1962 og en foldedør mellom kjøkken og spisetue.

Plassbygde labankdører fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karmen og har løse dørvidere/skilt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet, som er fra 1962 uten påvist membran eller fuktsikring på verken gulv eller vegger i våtsoner, noe som kan medføre risiko for fuktskader. Gulvet er belagt med fliser i ettertid, mens veggene består av malt tynnpanel og taket er kledd med malt panel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, toalett samt opplegg for vaskemaskin, hvilket gir normal funksjonalitet, men hvor behov for oppgradering til dagens våtromsstandarter må påregnes. Dette spesielt med tanke på fuktsikring og at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone)

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato (63 år), det er påvist fuktskader og forhøyede fuktverdier i overflater og vindu sitter fuktsatt plassert i våtsonen/dusjhjørnet, må oppgradering/renovering av badet påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

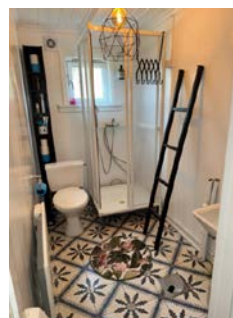
Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre bad mangler moderne fuktsikring, noe som øker risikoen for lekkasjer, kondens og fuktproblemer som kan spre seg til omkringliggende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskader i veggplater



Gammelt sluk og røropplegg

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i tilstøtende soverom bak dusjhjørnet. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har belegg på gulv, malt tynnpanel på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredningen består av malte heltre dører og fronter. Skrogene er folierte. Benkeplaten er laminert med noe bruksslitasje på overflate. Fliser på vegg over oppvaskkum og komfyr samt deler av benkeplate.

Vurdering av avvik:

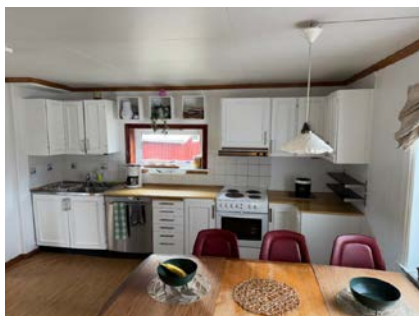
- Det er påvist andre avvik:

Det er pløser og løst gulvbelegg foran oppvaskbenk. Eier opplyser om at det var en vannlekkasje i kjøkkenbenk for noen år tilbake, og hvor det er sannsynlighet for at dette er årsaken til avvikene i belegget. Det ble kontrollmålt med fuktmåler på befæringsdato uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Stedvis noe slitte hengsler på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Kjøkken



Pløser og løst gulvbelegg



Fuktskadedt område under kjøkken kontrollert fra kjellerhimling uten forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Eldre kobberør kan ha svakheter i koblingspunktene, korrodere over tid noe som øker risikoen for lekkasje som igjen kan føre til betydelige skader på gulv, vegger og underliggende konstruksjoner. Vannrør må isoleres i kalde rom, spesielt i krypkjellere. Når vann fryser, utvider det seg, noe som kan føre til at rørene sprekker eller brister. Skadede rør krever ofte omfattende reparasjoner.



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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Etter å ha foretatt enkel test med trekk i WC og servant vurderes vann og avløp å fungere tilfredsstillende på befaringstidspunktet. For vurdering av ledningens faktiske tilstand og funksjonsgrad kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse, det må påregnes naturlig slitasjegrade, som igjen betyr at selv om den pr dato fungerer tilfredsstillende kan det likevel oppstå plutselige negative forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Etablering av lufting av avløpsanlegg og stakeluke må påregnes.



Avløpsrør av gamle støpejernsrør fra bad i krypkjeller



Avløpsrør av plast fra kjøkken til oppstikk av støpejern i betongdekket.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter i vinduer.

! TG 2 Varmesentral

Varmepumper luft/luft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En av de tre varmpumpene er ikke tilkoblet pga manglende el-kurs. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt installasjon, alder, eller om det er avholdt service på varmpumpene senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes ytterligere undersøkelser rundt tilkoblede varmepumper og at ny kurs legges opp med tilhørende ledningsnett av autorisert elektriker for å sikre korrekt og sikker tilkobling.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter og står plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere fast tilkobling. Varmtvannsberedere har høy effekt, og bruk av stikkontakt kan føre til overbelastning av den elektriske kursen, noe som kan resultere i varmeutvikling, kortslutning eller i verste fall brann.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med varierende alder hvor mye av ledningsnett, brytere og stikk er gammelt og modent for utskifting.

El-skap med skrusikringer og jordfeilbryter i hall.

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.
1921
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Varmepumper er montert av eier som egeninnsats (ikke aut. elektriker)
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Montering av varmepumper.
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 varmegang (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 varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?

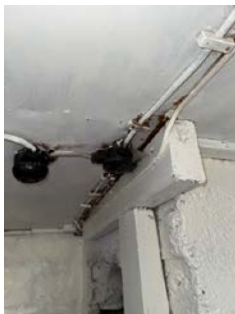
Tilstandsrapport

Nei

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 På grunnlag av eldre anlegg, manglende dokumentasjon og observasjoner, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelser.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gammelt el-anlegg



El-skap med gamle skrusikringer

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Håndslukker og røykvarslere med batteridrift.

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 Eier har opplyst og oversendt bilder av at det i etterkant av beferingen er anskaffet ny brannslukker.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Eier har opplyst og oversendt bilder at det i etterkant av beferingen er anskaffet og montert ny røykvarslere i kjelleren.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1921. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeåret 1921 og 1962. Dreneringsalder og stedvis påviste fukt i kjellervegger tilsier at den med stor sannsynlighet ikke lenger fungerer optimalt. For å sikre riktig drenering og forhindre fuktproblemer i grunnmuren, bør det vurderes en utskiftning av dreneringssystemet. Et nytt system vil kunne oppfylle moderne standarder og gi nødvendig beskyttelse mot vann og fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Indikasjon på fuktvandring i murvegger



Ingen synlig fuktsperre på grunnmurer eller kjellervegger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er påvist noe misfarge på innside mur og mindre sprekker i murverk.

Deler av kjeller var forholdsvis nymalt samt foret inn og kledd med plater, noe som kan forhindre observasjoner av eventuelle underliggende skader, som fuktgjennomtrenging, sprekke-dannelser eller andre tegn på strukturelle problemer i murverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må foretas for å avdekke eventuelle underliggende skader eller strukturelle problemer.



Nymalte og innforede kjellervegger

TG 2 Terrengforhold

Ut i fra en visuell kontroll/inspeksjon ser terrenget rundt boligen ut til å ha fall vekk fra boligen, med unntak av området i front av kjellerdøren.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget foran kjellerdøren har dårlig fall eller flatt terreng inn mot døråpning, noe som kan føre til større vannansamlinger og økt risiko for fuktproblemer

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør støpejern og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Privat septiktank hvor det er foreligget et pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsanlegg.
Vanntilknytning fra Juptjenn vannverk.

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.

Det foreligget et påbud om tilkobling til det kommunale avløpsnett, og kostnadene for tilkoblingen må dekkes av eier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilknytning av kommunalt avløpssystem på påregnes.

I forbindelse med tilkoblingen av det kommunale avløpsnett vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eier har ikke oppgitt kostnader knyttet til tilkobling til det kommunale avløpsnett. Kjøper må derfor selv innhente nærmere informasjon for å få en fullstendig oversikt over eventuelle utgifter til rørarbeid, tilkobling og tilhørende arbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Støpjern avløpsrør



Oppstikk i betongdekke av avløpsrør i støpejern.



Vannrør i plast

! TG IU Septiktank

Septiktank er ikke vurdert da det er pålagt endring av avløpssystem.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår

1955

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Uthus på 71m² med div boder skjul og garasjerom.

Bygningen er oppført på delvis ringmur, betongsøyler og løse steiner hvor deler av bygningen (tilbygg mot vest) har større skjevheter i både fundament og konstruksjoner.

Vegger i treverk kledd hovedsakelig med utvendig kledning av spaltepanel samt noe plater på tilbygg. Salet akkonstruksjon teknet med bølgeblikkplater.

Plassbygde labankdører til boder og skjul. Vippeport i front av garasjerom.

Betongdekke m/ smøregrav i garasje, mens det er tregulv eller jord/grusdekke i boder og skjul.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stabbur med enkel standard for sitt bruk oppført på løse fundamenter av bl.a lecablokker etc.

Vegger i treverk kledd utvendig med liggende og stående trepanel.

Saltakkonstruksjon teknet med bølgeblekkplater på nordsiden og eternittplater på sørsiden. Taktekkingen, takrenner og kledning er i dårlig forfatning, spesielt mot sør.

Bygningen har store setningsskader og skjevheter i fundamenter og konstruksjoner. Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Eternittplater er et asbestholdig byggemateriale som iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg. Det er viktig å bruke godkjente metoder og utstyr for fjerning, og arbeidet bør utføres av fagfolk med kompetanse på asbesthåndtering

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Lekestue med gjennomgående lav standard og som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

For lav takhøyde til å være målbart areal.

Fundamenter av løse natursteiner og vegger i enkelt bindingsverk kledd utvendig med panel.

Salet takkonstruksjon tekket med takplater i metall.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

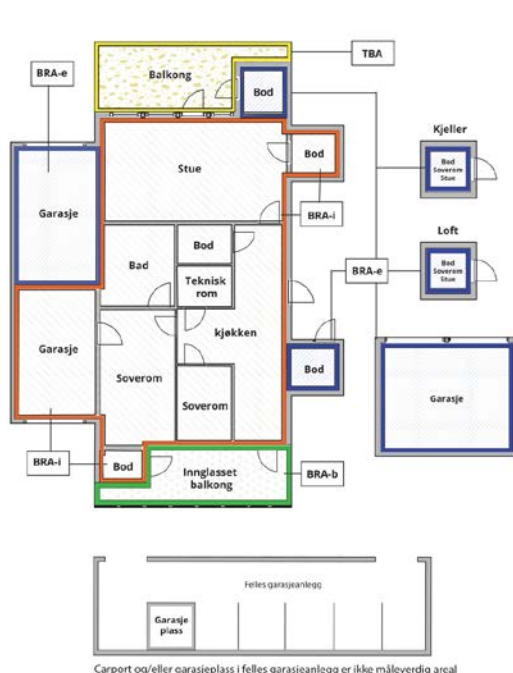
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	51			51		2	53
1. Etasje	104			104	31		104
2. Etasje	65			65			65
SUM	220				31	2	222
SUM BRA	220						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod m/dir, utgang, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod/gang, Bod m/trappenedgang		
1. Etasje	Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue/spisestue, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		
2. Etasje	Trapperom m/plassbygget skap, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 m/plassbygget skap		

Kommentar

Kjeller er medtatt som BRA-i på grunn av innvendig adkomst via luke i gulvet, hvor det er installert en plassbygget fast trappestige. Takhøyden i kjelleretasje varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller og betongdekke. Det er registrert høyder på mellom 189-194 cm. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle eksakt. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

TBA = Terrasse i front av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		71		71	
SUM		71			
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom, diverse boder og skjul	

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lekestue

Romfordeling

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

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	167	53
Garasje/uthus	0	71
Stabbur	0	6
Lekestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Donna Theresa Hodorowski	Kunde
	Tore Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	29	29		0	3575 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holthagan 15

Hjemmelshaver

Hagen Tore

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	29	46		0	1998.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Holthagan 13

Hjemmelshaver

Hagen Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Holthagan 15 på Bruvoll i Nord-Odal, og grenser til områder preget av spredt eneboligbebyggelse, samt landbruks- og skogsområder. Det er omtrent 6 km til kommunesenteret Sand, ca. 25 km til Skarnes, ca. 56 km til Hamar og ca. 90 km til Oslo. Boligen har en sørvendt terrasse med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei, og eier en andel i Hukavegen Sameie. Felleskostnader knyttet til veien fordeles mellom sameierne.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Juptjenn vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat septiktank. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert, men det presiseres at kommunen har gitt påbud om tilkobling til det kommunale avløpsnett, og kostnader knyttet til dette er eierens ansvar.

Om tomten

Tomten er romslig og består av to teiger.

Hoveddelen er opparbeidet med gressarealer, prydbusker og variert beplantning. Teig 2, som ligger mot sør, er uten opparbeidelse eller grunnarbeid og fremstår som naturgrunn med vegetasjon bestående av småbusker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2025	Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2025	
2	15.05.2025	Revidert versjon med opplysning om jordfeilbryter i el-skap samt opplysninger om nyinnkjøpt brannslukker og brannvarsler i kjeller i etterkant av befaringsdato.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/PF6396>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250054	
Selger 1 navn	
Donna Theresa Hodorowski	
Gateadresse	
Holthagan 15	
Poststed	Postnr
BRUVOLL	2123
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Tore Hagen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TRYG
Polise/avtalnr.	5483929

Document reference: 1202250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var lekkasje i avløpsrør i kjøkkenvask pga dekekt pakning. Noen år tilbake.

Initialer selger: DTH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye fliser på bad gulv lagt av Donna

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

Beskrivelse

Sist høst, når det var UTROLIG mye regn ute, var det fukt i kjeller gulv og pulveraktig substance på vegg og takk i et rom i kjeller. Har ALDRI opplevd dette før eller siden. Kontaktet forsikrings firma som har kommet for å se og sagt det var ikke farlig og satt inn avfukter. Torket opp, veggene vasket og ingen problemer i ettertid. Var ingen forsikringssak men meldt inn.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utettheter i garasje fasade og en dør har vanskligheter å stenge.

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

-sprekk i mur bak huset -skjeve gulv i et soverom i annen etasje

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når vi leide ut i 2010, var det nødvendig med befaring av Pelias pga leiertaker har meldt mus i huset. Det var et år med veldig stor aktivitet av mus og ansses som ganske normalt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

monert varmepumper

Arbeid utført av

Tore Hagen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	-blitt fortalt att tidligere eier har lagt ny fasade, takk, og etterisolert. Har ingen kvittering på dette....
Arbeid utført av	n/a

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

Beskrivelse Kjøper må beregne å koble seg på til det kommunale avløpsnett.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse selvtest påført i tidligere år

21.1 Radonmåling

År	2011
Verdi	normal

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

Beskrivelse Eiendom eier en andel i Hukavegen Sameiet og deler kostnader som kan oppstå. Snø fjerning fra gårds plass til Holthagen må beregnes på eget avtaler og kostnader.

Document reference: 1202250054

Tilleggs kommentar

Bu er skiev. Vanskelig å stenge dor.

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 forsikringspremie er 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: 1202250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
DONNA HODOROWSKI	7d54b2b363e6fc3b23ec8d4 e5b49dd43eb140d26	02.04.2025 13:44:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

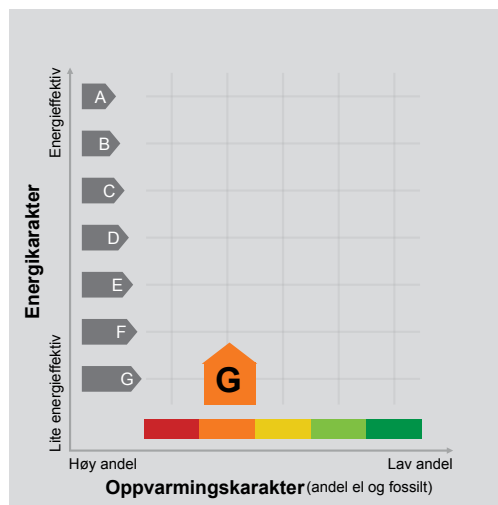
Document reference: 1202250054

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Holthagan 15
Postnummer	2123
Sted	BRUVOLL
Kommunenavn	Nord-Odal
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153183686
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116064
Dato	07.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1920
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 220
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Nabolagsprofil

Holthagan 15

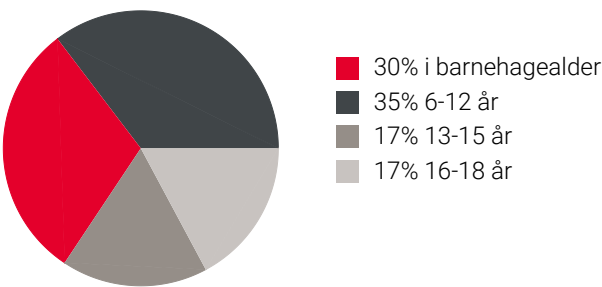
Offentlig transport

🚶 Bruvoll	7 min 🚶
Linje 670, 703, 706	0.6 km
🚆 Skarnes stasjon	24 min 🚆
Linje F1, R14	25.2 km
✈ Oslo Gardermoen	53 min 🚆

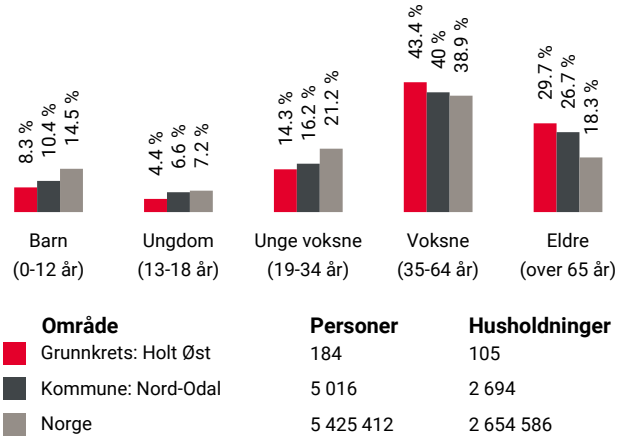
Skoler

Sand sentralskole (1-7 kl.)	9 min 🚶
192 elever, 11 klasser	7 km
Nord-Odal ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
158 elever, 9 klasser	15.8 km
Skarnes videregående skole	22 min 🚶
350 elever, 23 klasser	24.1 km
Stange videregående skole	40 min 🚶
550 elever, 23 klasser	43.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

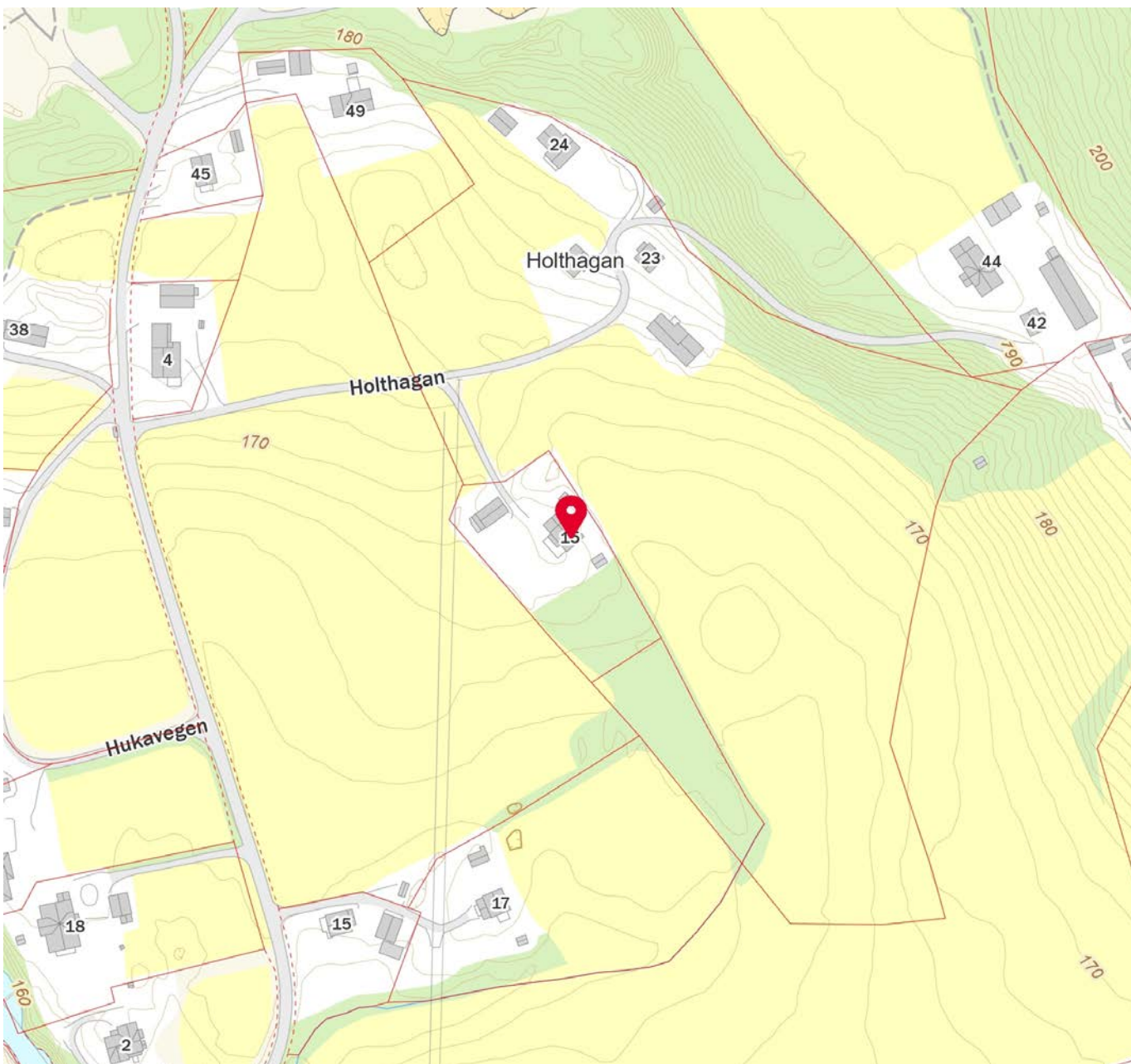
Sand barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
86 barn	7 km
Mo barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
54 barn	15.2 km
Oppstad Gårds- og naturbarnehage (1-5 år)	21 min 🚶
33 barn	21.1 km

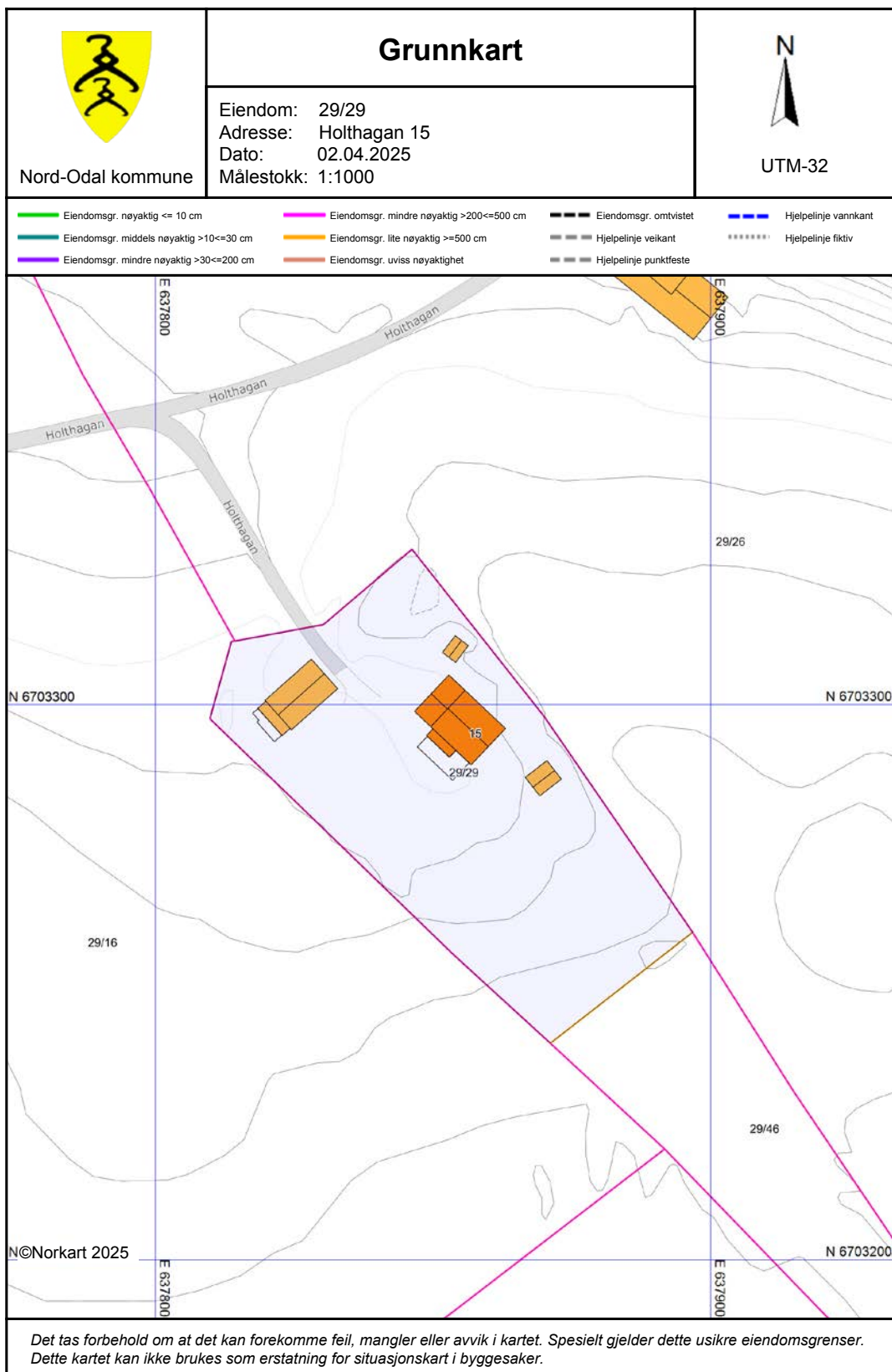
Dagligvare

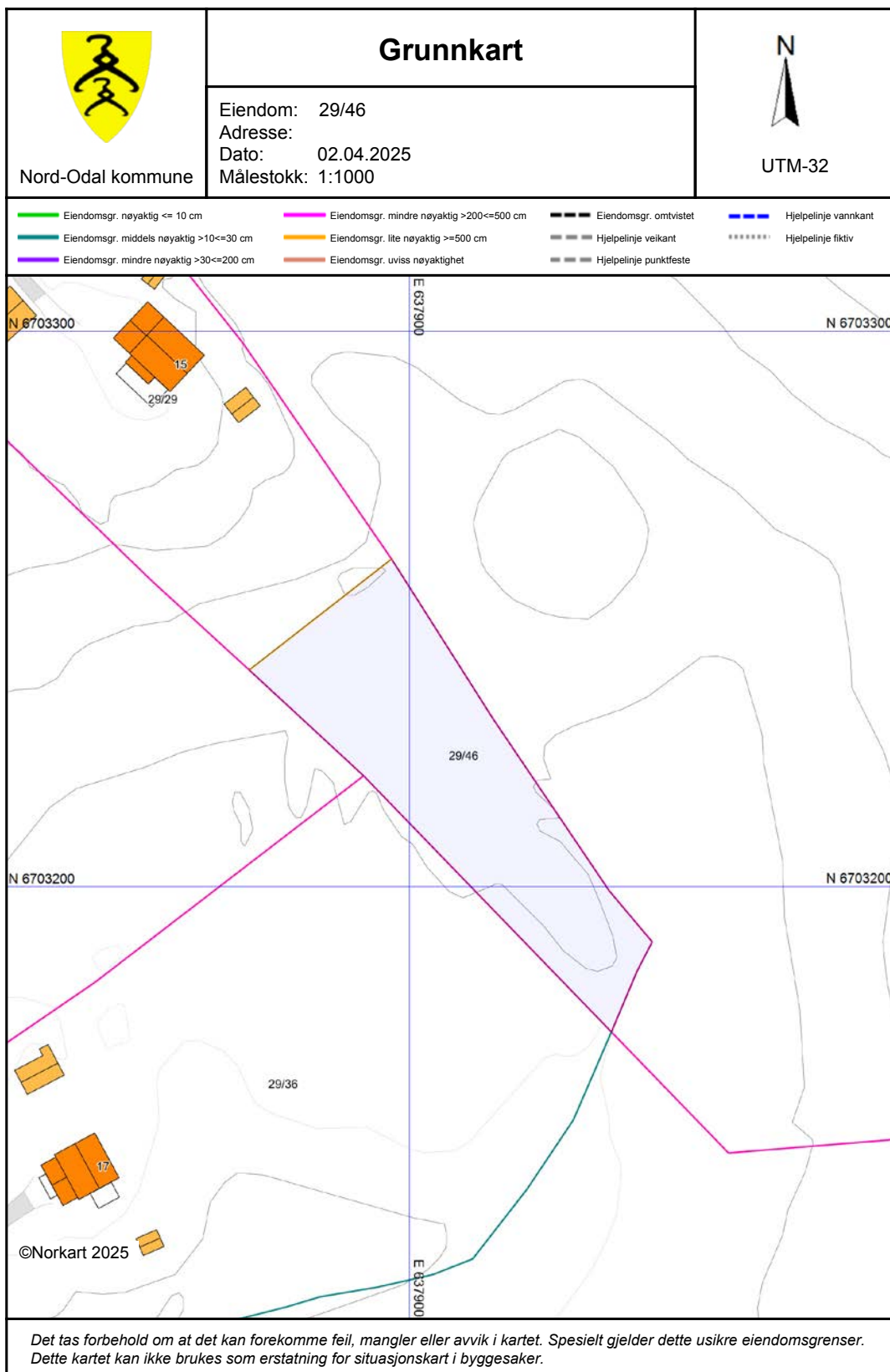
Kiwi Sand	8 min 🚶
PostNord	6.5 km
Coop Extra Sand	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.8 km

Sport

⚽ Korsholen nærmiljøanlegg kunstgres... Ballspill, fotball	4 min 🚶 2.1 km
⚽ Ruud ballbane Ballspill	8 min 🚶 5.9 km
🏊 NEXT Sand	9 min 🚶
🏊 Sportica Skarnes	23 min 🚶









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Holthagan 15
2123 BRUVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 30 716
E-post: nicolai.bratas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre