

aktiv.



Potholtvegen 116, 2260 KIRKENÆR

RISBERGET



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 700 000,-
Omkostn.:	Kr 18 850,-
Total ink omk.:	Kr 718 850,-
Selger:	Tore Torstensrud
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
BRA-i/BRA Total	242/242 kvm
Tomtstr.:	1 392 m ²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 62, bnr. 115
Oppdragsnr.:	1212250040

Din nye bolig?

Velkommen til denne enebolig i Potholtvegen 116 som ligger fredfullt til i Risberget i Grue kommune. Her bor du landlig, men likevel kun ca. 6 km fra Kirkenær. Eiendommen ligger fint til blant skog og utmark med umiddelbar nærhet til fine turområder rett utenfor husveggen.

Her kan du ta beina fatt på en løpe- eller rusletur i eller ta fram sykkelen og benytte deg av gruslagte veger eller stier i nærområdet. I kort avstand fra boligen ligger også flere småsjøer som Hukusjøen og Holmsjøen. Påbegynt oppussing gjennomgående i boligen som ikke er ferdigstilt, derav ubebolig. Dette er boligen for deg som ønsker å ta i et tak før innflytting.

Merk deg dette:

- Innholdsrik og særegen bolig med tårn
- Ikke ferdigstilt oppussing
- Gode solforhold
- Umiddelbar nærhet til skog og mark



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Nabolagsprofil	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	79
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 242 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 131 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 128 m² Entré, gang, kjøkken, stue, bad, sekundærentre/trapperom, uinnredet rom og bod.

2. etasje

BRA-i: 102 m² Trapperom, gang, to stuer, bad, tre soverom og soverom/trapperom.

3. etasje

BRA-i: 12 m² Tårn (ett rom).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

91 m²

3. etasje

40 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller har ikke målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 392 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 392 m². Tomten er opparbeidet med hage og gruset gårdsplass.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser ved Risberget i Grue kommune. Fra eiendommen er det ca. 6 km til Kirkenær, så her kan bo landlig men likevel nært et tettsted med både skole, barnehage, butikker, bensinstasjon og enkelte servicetilbud. I tillegg er det idrettshall på Kirkenær - Gruehallen - i tilknytning til kommunens sentralidrettsanlegg med mye aktiviteter. Det er ca 160 lag og foreninger med tilbud på de fleste områder. Grue kino (Bygdekinoen) i rådhuset har iht. til kommunens hjemmeside forestilling annenhver uke. Skolebuss stopper noen hundre meter fra boligen.

Eiendommen ligger fint til i områder med skog, utmark og skogskledde åser. Med umiddelbar nærhet til store skogsområder har du fine turområder rett utenfor husveggen. Her kan du ta beina fatt på en løpe- eller rusletur i eller ta fram sykkelen og benytte deg av gruslagte veger eller stier i nærområdet. I kort avstand fra boligen ligger også flere småsjøer som Hukusjøen og Holmsjøen. I tillegg renner Glomma stille forbi ved Kirkenær og her er det mulighet for både bading og fiske på sommerhalvåret.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Enebolig med ukjent byggeår for opprinnelig del og tilbygd del. Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning for drenering. Det er ikke observert fuktsperre på grunnmurer. Grunnmurer av naturstein, betong og lettklinker. Taktekking hovedsakelig med takplater av metall. Ukjent med undertak. Tekking med pappshingel på tak på tårn.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger er oppført av

tømmer og bindingsverk. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene, det er observert isolering både med flis og mineralull/steinull. Det er lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Det er ukjent oppbygging av takkonstruksjon. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass, men også med enkle glass og varerammer og to lag enkle glass. Enkelte vinduer i tårn er egenprodusert. Entredør med glass mot sør. Tett dør av tre i hovedentre med sidefelt på begge sider med glass. Verandadør med isolerglass i tårn. Veranda mot sør og vest er hovedsakelig punktfundamentert med blokker av lettklinker eller lignende. Det er ikke frostsikring av fundamenter. Takoverbygget og bygget i trekonstruksjoner. Veranda mot nord er punktfundamentert på pilarer av betong. Ingen frostsirkign av fundamenter. Bygget i trekonstruksjoner og er delvis takoverbygget. Balkong ved tårn: Balkong er dels bygget som utkraget gulvkonstruksjon og dels med opplegg ned på taktekking. Bygget i trekonstruksjoner med tekking på gulv med papp.

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

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takplater av metall har stedvis rust. Det kan finnes utettheter ifm. tårn og balkong på tårn.
- Nedløp og beslag: Ukjent alder på bygningsdelene. Eksempler på avvik: Forkantbeslag mangler mot vest. Åpen skjøtt mellom takrenner mot vest. Skade på takrenne. Enkelte løse beslag på vindu.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Samtlige vinduer har passert halvparten av forventet brukstid eller er nær forventet brukstid. Slitasje på overflater. Flere vinduer har ikke vannbrett. Det er sprekker i flere glass i tårn.
- Dører: Entredør sør: Slitasje og misfarging på overflater. Det er ikke beslag under dør. Dørblad tar i terskel. Dørblad er noe skjevt, tetter ikke helt mot karm. Hovedentre: Dørblad tar kraftig i karm/terskel. Verandadør: Løs vrider. Dør mangler lås. Dørblad tar i karm. Kraftig slitasje på overflater.
- Andre utvendige forhold: Det er stedvis skjevheter på konstruksjoner, for eksempel kraftig helning på konstruksjon over veranda mot sør. Stedvis skjevheter på veggkonstruksjoner. Det er stedvis benyttet selvhugget heltre tømmer som bærende konstruksjon. Kvalitet på dette er usikkert.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

- Pipe og ildsted: Sotluke sitter fast og det er ikke inspisert på innsiden av sotluke. Peis er ikke ferdigstilt. Vedovner er av eldre dato og behov for tiltak/utskifting kan oppstå.

Oppsprekking i fuger på pipe over tak.

- Innvendige dører: Noe bruksslitasje på overflater. Flere dørblad tar i karm, flere tar kraftig i karm.
- Andre innvendige forhold: Det er observert flere tegn etter mus i boligen.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.
- Varmtvannstank: Det er ikke observert varmtvannsbereder i boligen.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Brønn mot vest har ikke vært benyttet som vannkilde på mange år. Det har tidligere vært vanninntak i fra nabobygg og deretter har boligen vært ubebodd i mange år. Ukjent funksjonalitet. Ukjent kvalitet på vann. Ukjent med vannmengde i brønn.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Ukjent funksjonalitet på hvitevarer. Det er noe slitasje på overflater.
- Kjøkken - Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

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

- Veggkonstruksjon: Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det mangler vannbrett på ett vindu mot vest, dette har gitt mulighet for inntrenging av vann og fukt i veggkonstruksjonen under vindu. Det er stedvis slitasje og oppsprekking i treverk. Noen usikre tettelsninger med takplate på veggflate ved tårn. Det mangler hjørnekaske på kledning. Fasader har stedvis misfarging og mosevekst. Råte i stokk i veggkonstruksjon på tårn. Det er punkt som er utett gjennom vegg i trapperom til tårn.
- Takkonstruksjon/loft: Loft er ikke befart da det ikke var adkomst for dette på befaringsstidspunkt. Det mangler stedvis isbordbeslag. Vindskier har misfarging og mosevekst, stedvis råte. Svertesopp og stedvis fuktmerker i kledning i takutstikk. Det er råte på forkant på takkonstruksjon på tårn i begge høyder, rundt på flere sider. Ukjent om råteskade også går inni selve takkonstruksjonen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er

for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Veranda sør/vest: Det er skjevheter på konstruksjoner. Slitasje på overflater. Råte på treverk i trapp. Stedvis løs innfesting av rekkverk. Kraftig svertesopp i himlinger. Råte i bjelke ved trapp mot garasje. Veranda nord: Slitasje og mose på overflater. Det mangler noe rekkverkskledning. Stedvis kraftige skjevheter. Kraftig svertesopp i himling. Råteskade på flere bjelker. Balkong tårn: Dimensjonering av utkraget gulvkonstruksjon fremstår usikker. Det er råteskader på rekkverkskledning og mangler stedvis rekkverkskledning. Kraftig svertesopp og stedvis tegn til lekkasjer på undersiden av gulvkonstruksjon. Det er flere skjevheter og kraftig slitasje på overflater. Oppsprekking i liming på asfalttekking.

- Overflater: Ett rom i 1. etasje og tårnetasjen er uten ferdige overflater, hovedsakelig åpne konstruksjoner. For øvrig er det gjenstående arbeider rundt om og slitasje på flere eksisterende overflater. Det er tegn til at det har vært aktivitet fra fugler i tårn.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er generelt kraftige skjevheter på gulv.
- Rom under terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Soppvekst på treverk flere steder. Råteskader i bjelkelag. Høy luftfuktighet og skadelig fuktinnhold i treverk i rommet. Dette betyr at skaden er under utvikling.
- Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventileringsavkryp kjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er ikke fuktsperre på bakken. Høy luftfuktighet og skadelig fuktinnhold i treverk. Det er råte i treverk og gulvkonstruksjon. Ingen synlig ventileringsavkryperom.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Trapp i 1. etasje: Det er ikke rekkverk eller håndløper i trappen. Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegger. Trapp til tårn: Trapp mangler rekkverk på en side.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke påsatt vanntrykk på anlegget under befaring. Det er mange ender på rør som ikke er tilkoblet og det er ukjent om vanntrykk kan settes på anlegget slik det står. Det er ikke tilkoblet vannkilde til det innvendige røropplegget. Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.
- Ventilasjon: Ingen ventileringsavkrypning av vindu.
- Andre VVS-installasjoner: Det er ikke fungerende vannpumpe og trykktank i boligen.
- Vannbåren varme: Anlegget er ikke ferdigstilt og det er ikke installert noen varmekilde. Det foreligger opplysninger om at vannrørene på ett tidspunkt har blitt skadet og det er noe uklart vedrørende om dette har blitt tilstrekkelig reparert.
- Elektrisk anlegg: Eksempel på avvik: Det er klare indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært. Det er benyttet flere ulovlige koblinger. Omfang er ikke kontrollert. Det er flere steder løse kabler.

- Branntekniske forhold: Det er ikke brannvarslere eller brannslukker i boligen.
- 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. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Kraftige sprekker i utbygg mot vest.
- Bad 1. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflater er ikke ferdigstilt. Det er ikke synlig bruk av membran ved tilslutninger. Fliser løsner og det sprekker stedvis opp. Det er benyttet sponplater bak fliser og dette er ikke en egnet løsning.
- Bad 1. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Bad 2. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Vannlekkasjen.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Privat arbeid.

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

Svar: Kryp kjeller.

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

Svar: Tak ved tårn.

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

Svar: Skjeve gulv.

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

Svar: Mus.

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)?

Svar: Bygd på dugnad.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Privat arbeid.

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)?

Svar: Fri passasje fra garasje til hovedvei over tomt.

Tilleggs kommentar:

Boligen er delvis uferdig.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, bad, sekundærentre/trapperom, uinnredet rom og bod.

2. etasje: Trapperom, gang, to stuer, bad, tre soverom og soverom/trapperom.

3. etasje: Tårn (ett rom).

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

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

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

himlingshøyde).

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

Standard

Velkommen

Overbygd inngangsparti i tilknytning til terrasse. Gang med delvis flislagt gulv.

Stue

Stue med lysmalte vegger og med plass til sofamøblement. I rommet er det vedovn. Fra stuen er det adkomst til gang/trapperom med utgang til stor terrasse.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Vedovn i rommet.

Soverom

Boligen har fire soverom i 2. etasje. Skap på flere rom.

Bad

Bad i 1. etasje som er påbegynt eller vært våtrom delt inni tre avdelinger. Eksempler på overflater er fliser på gulv, fliser, MDF-plater og trepanel på vegger og takessplater i himlinger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Påbegynt bad i 2. etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen tomt.

Diverse

Feiing ble utført siste gang i 2014. Tilsyn ble sist gang utført i 2011, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1994, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Energi

Oppvarming

- Vedovn på kjøkkenet og i stuen.
- Peis i gangen.
- To vedovner i 2. etasje.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 700 000

Info kommunale avgifter

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Renovasjon: Kr 1.492,- (middels beholder - 140 liter).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 500,- (Årsgebyr feiing og tilsyn).

Slam: Kr 1.975,- (tømming hvert 2. år).

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 989

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 115 i Grue kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

26.04.1935 - Dokumentnr: 900505 - Elektriske kraftlinjer. Det er forsøkt innhentet kopi hos Digitalarkivet, men ingen treff.

Overført fra: Knr:3417 Gnr:62 Bnr:36

10.11.1960 - Dokumentnr: 2969 - Erklæring/avtale: Avtale om det fremtidige vedlikehold ved kanalisering av Risbergsbakkens øvre del.

Overført fra: Knr:3417 Gnr:62 Bnr:36

04.12.1973 - Dokumentnr: 4353 - Jordskifte: Grensegangssak.
Overført fra: Knr:3417 Gnr:62 Bnr:36

09.06.1982 - Dokumentnr: 1762 - Erklæring/avtale: Avtale ang. kanalisering.
Overført fra: Knr:3417 Gnr:62 Bnr:36

27.10.1988 - Dokumentnr: 3541 - Elektriske kraftlinjer.
Overført fra: Knr:3417 Gnr:62 Bnr:36

10.03.2004 - Dokumentnr: 653 - Jordskifte.
JORDSKIFTESAK NR 32/1991 SLUTTET 13 05 1996
OG ANKESAK NR. 9/1996H SLUTTET 24 02 1999
Overført fra: Knr:3417 Gnr:62 Bnr:36

18.02.2008 - Dokumentnr: 141406 - Jordskifte.
Sak 0410-1994-004B Glåmdal jordskifterett
Sak 2100-2005-0006 Eidsivating jordskifteoverrett
Overført fra: Knr:3417 Gnr:62 Bnr:36

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

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

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Det er opplyst om at det er brønn på eiendommen med stikkledning til kjeller. Boligen har ikke fungerende innlagt vann.

Privat avløp med septiktank av ukjent oppbygging.

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

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 500 (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))

18 850 (Omkostninger totalt)

34 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

718 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

734 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

737 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 850

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 5,7 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 19.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

08.05.2025













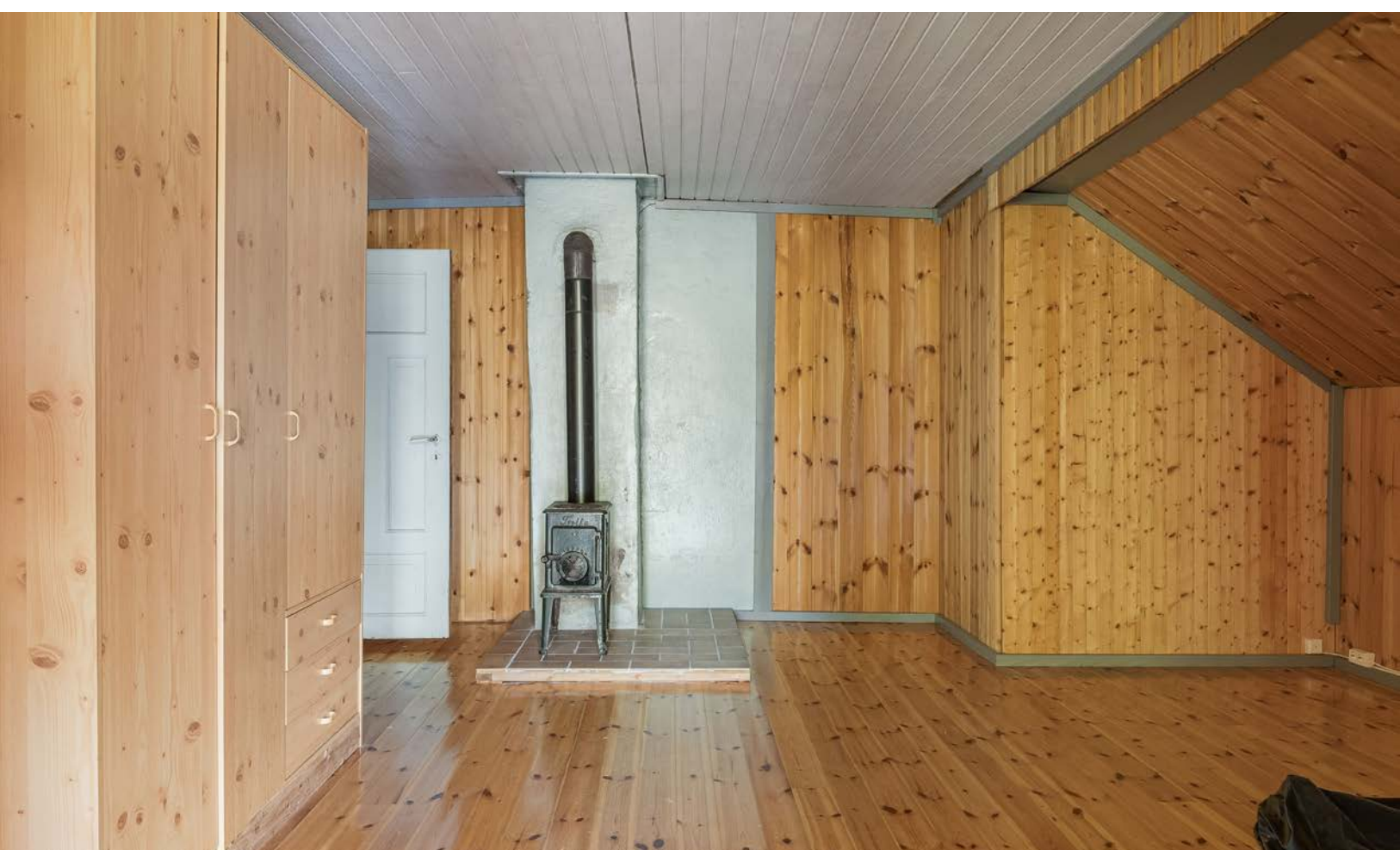
























Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

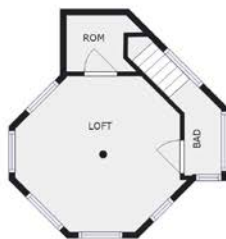
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Potholtvegen 116

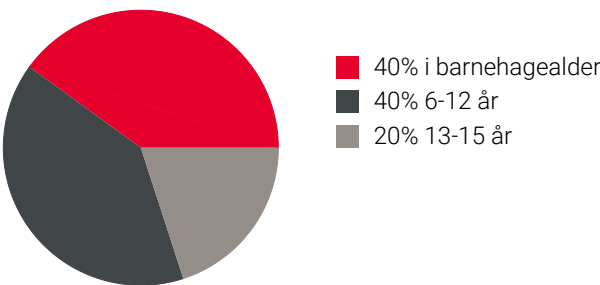
Offentlig transport

🚶 Kjellerhalsen Linje 773	14 min 🚶 1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 33 min 🚗

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 332 elever, 22 klasser	8 min 🚶 6.9 km
Solør vgs avd. Flisa (nedlegges 2025) 250 elever	21 min 🚶 22.4 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	30 min 🚶 35.7 km

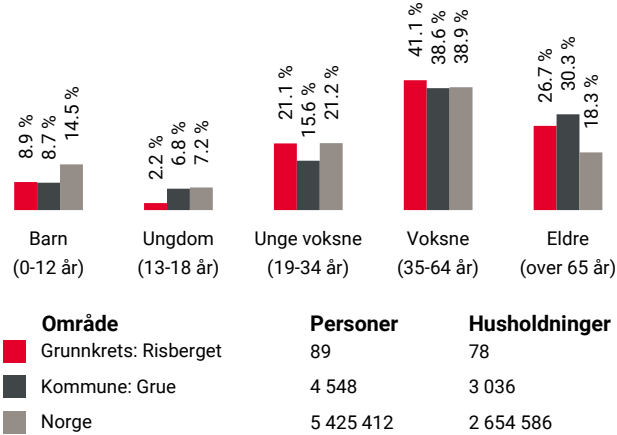
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Solungen barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min 🚶 7.7 km
Mosogn barnehage (0-5 år) 34 barn	10 min 🚶 10.3 km
Tjura barnehage (0-5 år) 67 barn	13 min 🚶 11.2 km

Dagligvare

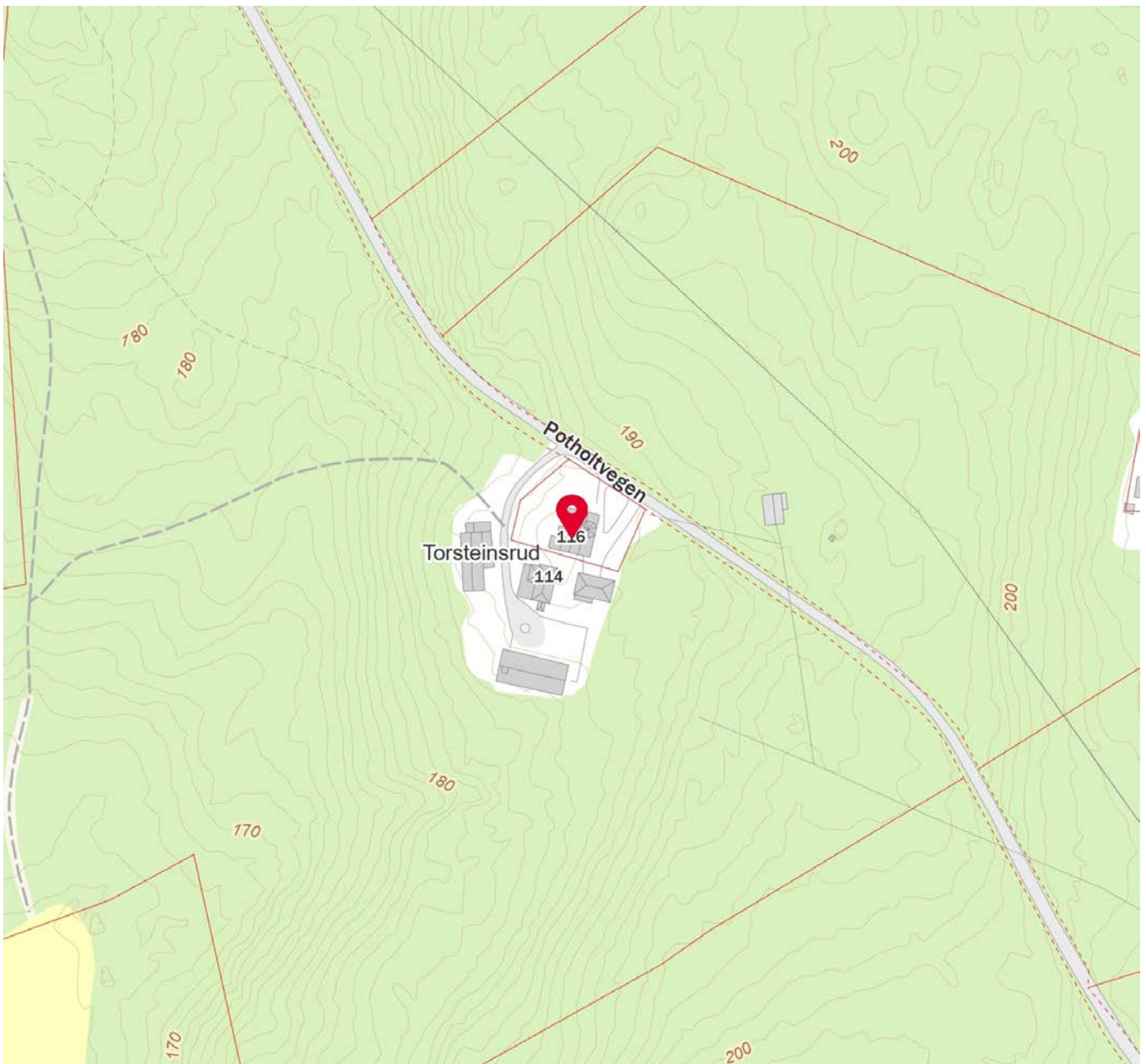
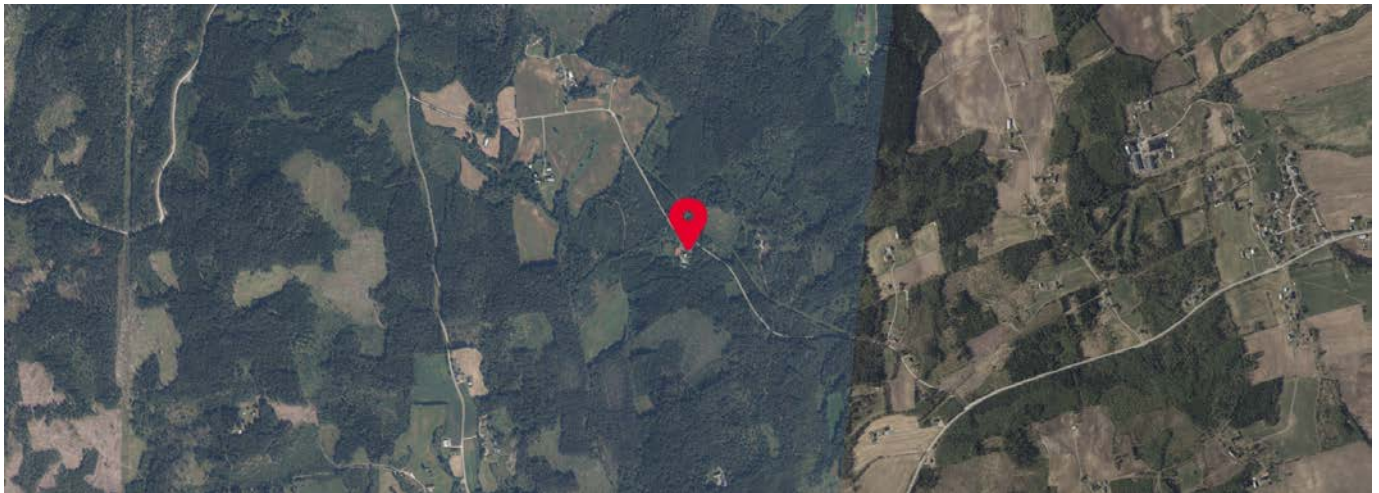
Coop Extra Kirkenær Post i butikk	7 min 🚶 6.2 km
Kiwi Kirkenær	8 min 🚶

Sport

⚽ Refset skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 3.6 km
⚽ Vestheim fotballbane Fotball	5 min 🚶 4.1 km
🏊 Gym i gata	8 min 🚶
🏊 Puls Flisa	21 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Tilstandsrapport



Enebolig



Potholtvegen 116, 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 62, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 20580-1696

Referansenummer: XU3625

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Medlem av
Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter 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.

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
anders@opastakst.no
414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Bygget samlet sett i svært dårlig stand og må forstås som et komplett renoveringsobjekt hvor det må forventes at nye forhold og behov for tiltak kan fremkomme underveis i arbeidene. De konkrete eksempler på avvik som fremkommer i rapporten er ikke uttømmende, men er eksempler på avvik som har innvirket på fastsettelsen av tilstandsgraden. Ved kjøp av denne eiendommen anbefales det sterkt samarbeid med bygningskyndig, dersom man ikke selv innehar slik kompetanse, slik at det sikres at man har rett forståelse av investeringene som skal til for å istandsette boligen. Det meste av bygningsmessige arbeider er utført av ufaglært, dette gjelder også elektriske installasjoner.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking hovedsakelig med takplater av metall. Ukjent med undertak. Tekking med pappshingel på tak på tårn. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger er oppført av tømmer og bindingsverk. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene, det er observert isolering både med flis og mineralull/steinull. Det er lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Det er ukjent oppbygging av takkonstruksjon. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass, men også med enkle glass og varerammer og to lag enkle glass. Enkelte vinduer i tårn er egenprodusert. Entredør med glass mot sør. Tett dør av tre i hovedentre med sidefelt på begge sider med glass. Verandadør med isolerglass i tårn. Veranda mot sør og vest er hovedsakelig punktfundamentert med blokker av lettklinker eller lignende. Det er ikke frostsikring av fundamenter. Takoverbygget og bygget i trekonstruksjoner. Veranda mot nord er punktfundamentert på pilarer av betong. Ingen frostsikring av fundamenter. Bygget i trekonstruksjoner og er delvis takoverbygget. Balkong ved tårn: Balkong er dels bygget som utkraget gulvkonstruksjon og dels med opplegg ned på takteking. Bygget i trekonstruksjoner med teking på gulv med papp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater eksempelvis med parkett, fliser og betong på gulv, trepanel, tømmer og åpent bindingsverk på vegger og takessplater, MDF-panel, trepanel og åpent bjelkelag i himlinger. Gulvkonstruksjoner av tre. Ukjent med oppbygging og isolering. Pipe av tegl med sotluke på kjøkken. Vedovn på kjøkken og i stue i 1. etasje og peis i gang. To vedovner i 2. etasje av eldre dato. Kjeller under kjøkken med betonggulv, betongvegger og trepanel i himling. Det er installert avtrekksvifte i grunnmur. Det er kryperom under store deler av 1. etasje. Det er bjelkelag av tre over kryperom. Gulv av jord/stein. Flislagt trapp mellom nivåer i 1. etasje. Stedsbygget trapp av tre til 2. etasje med vegger begge sider. Enkel stedsbygget trapp av tre til tårn. Innvendige dører i ulike utførelser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje
Det er påbegynt eller har vært våtrom delt inni tre avdelinger.

Eksempler på overflater er fliser på gulv, fliser, MDF-plater og trepanel på vegger og takessplater i himlinger.

Bad i 2. etasje
Påbegynt bad i 2. etasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stikkledning kommer inn i kjeller under kjøkken. Denne stikkledningen er opplyst å komme i fra brønn vest på eiendommen. Vannrør av kobber av noe ulik alder, men alt av eldre dato. Synlige avløpsrør av plast. Ukjent med bunnledning. Det er ikke tilrettelagt for ventilering i boligen. Det er ikke installert fungerende vannpumpe, trykktank eller varmtvannsbereder. Det er opplyst at det er lagt flere sløyfer for vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg, men også noe skjult. Sikringskap i 2. etasje med automatsikringer. Det er ikke brannvarslere eller brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning for drenering. Det er ikke observert fuktsperre på grunnmur. Grunnmur av naturstein, betong og lettklinker. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Stikkledning for vann av plast, eksakt alder er ikke kjent, men er av eldre dato. Ukjent type stikkledning for avløp. Kloakkanlegg med ukjent oppbygging. Eksakt alder er ikke kjent, men er av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

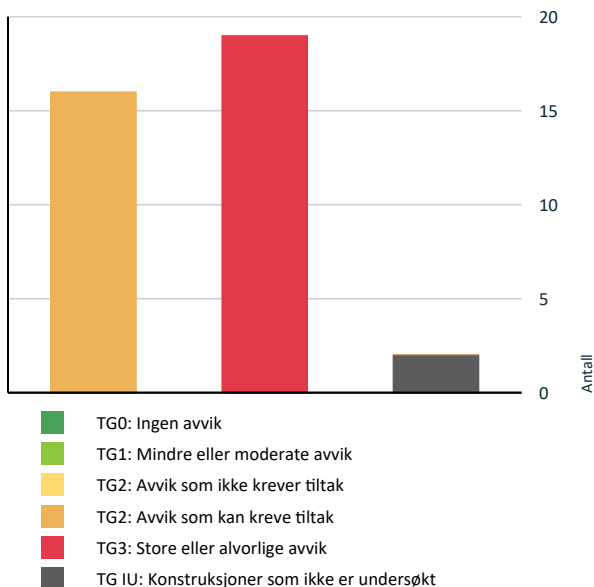
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

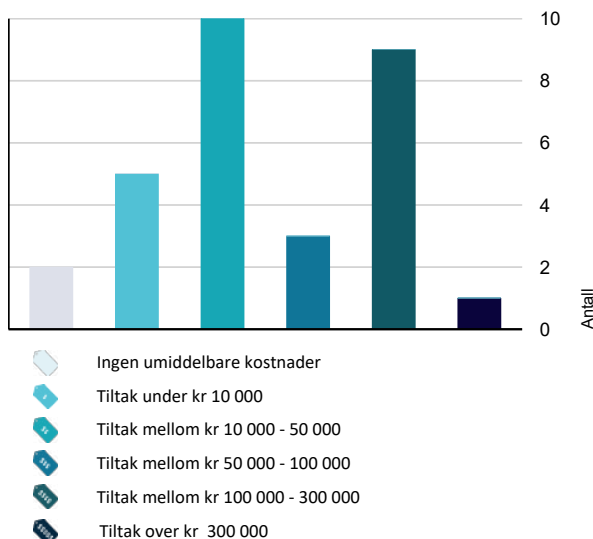
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Kommentar

Ukjent byggeår både for opprinnelig del og for tilbyggede deler.

Standard

Varierende standard. Bygget er ikke ferdigstilt og er ikke beboelig.

Vedlikehold

Bygget har etterslep på vedlikehold, flere skader og stor grad av manglende ferdigstillelse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking hovedsakelig med takplater av metall. Ukjent med undertak. Tekking med pappshingel på tak på tårn. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Takplater av metall har stedvis rust.

Det kan finnes utettheter ifm. tårn og balkong på tårn.

Konsekvens/tiltak

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



Tekking med papp på tårn.



Varierende tekking under balkong på tårn

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ukjent alder på bygningsdelene. Eksempler på avvik:

Forkantbeslag mangler mot vest.

Åpen skjøt mellom takrenner mot vest.

Skade på takrenne.

Enkelte løse beslag på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere gjennomgang av takrenner, nedløp og beslag. Utbedring av registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler del med forkantbeslag mot vest.



Skade på takrenne.



Eksempel på løst beslag.



Uferdig takrenne på skjermetak på balkong på tårn.

Veggkonstruksjon

Vegger er oppført av tømmer og bindingsverk. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene, det er observert isolering både med flis og mineralull/steinull. Det er lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det mangler vannbrett på ett vindu mot vest, dette har gitt mulighet for inntrenging av vann og fukt i veggkonstruksjonen under vindu.

Det er stedvis slitasje og oppsprekking i treverk.

Noen usikre tetteløsninger med takplate på veggflate ved tårn.

Det mangler hjørnekaske på kledning.

Fasader har stedvis misfarging og mosevekst.

Råte i stokk i veggkonstruksjon på tårn.

Det er punkt som er utett gjennom vegg i trapperom til tårn.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kontroll, rengjøring og behandling av fasader.

Utbedring av svake tetteløsninger og completering etter behov.

Utskifting av stokk med råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Manglende vannbrett under vindu mot vest.



Det mangler stedvis ventiler på utsparinger i fasadekledning.



Vegg kledd med takplate og manglende hjørnekasse.



Råteskade i veggstokk. Dette kan også finnes flere steder rundt tårnet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Ukjent oppbygging av takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke befart da det ikke var adkomst for dette på befaringstidspunkt.

Det mangler stedvis isbordbeslag.

Vindskier har misfarging og mosevekst, stedvis råte.

Svertesopp og stedvis fuktmerker i kledning i takutstikk.

Det er råte på forkant på takkonstruksjon på tårn i begge høyder, rundt på flere sider. Ukjent om råteskade også går inni selve takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av loft.

Montering av isbordbeslag.

Vedlikehold og utskifting av vindskier.

Reparasjon av råteskade på tårn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råde på vindski.



Misfarging og svertesopp i takutstikk.



Råteskade på tak på tårn.



Råteskade på tak på tårn.

TG 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass, men også med enkle glass og varerammer og to lag enkle glass. Enkelte vinduer i tårn er egenprodusert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Samtlige vinduer har passert halvparten av forventet brukstid eller er nær forventet brukstid.

Slitasje på overflater.

Flere vinduer har ikke vannbrett.

Det er sprekker i flere glass i tårn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av flere vinduer.

Vedlikehold a overflater.

Utvendig komplettering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Vinduer uten vannbrett.



Eksempel på slitasje.



Sprekk i flere glass.

TG 2 Dører

Entredør med glass mot sør. Tett dør av tre i hovedentre med sidefelt på begge sider med glass. Verandadør med isolerglass i tårn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør sør: Slitasje og misfarging på overflater. Det er ikke beslag under dør. Dørblad tar i terskel. Dørblad er noe skjevt, tetter ikke helt mot karm.

Hovedentre: Dørblad tar kraftig i karm/terskel.

Verandadør: Løs vider. Dør mangler lås. Dørblad tar i karm. Kraftig slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør sør: Dør anses moden for utskifting.

Hovedentre: Justering/tilpasning.

Verandadør: Dør anses moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Slitasje på entredør mot sør.



Det er ikke beslag under dør mot sør.



Slitasje på verandadør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør og vest er hovedsakelig punktfundamentert med blokker av lettklinker eller lignende. Det er ikke frostsikring av fundamenter. Takoverbygget og bygget i trekonstruksjoner.

Veranda mot nord er punktfundamentert på pilarer av betong. Ingen frostsirkign av fundamenter. Bygget i trekonstruksjoner og er delvis takoverbygget. Balkong ved tårn: Balkong er dels bygget som utkraget gulvkonstruksjon og dels med opplegg ned på taktekking. Bygget i trekonstruksjoner med tekking på gulv med papp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Veranda sør/vest: Det er skjevheter på konstruksjoner. Slitasje på overflater. Råte på treverk i trapp. Stedvis løs innfesting av rekkverk. Kraftig svertesopp i himlinger. Råte i bjelke ved trapp mot garasje.

Veranda nord: Slitasje og mose på overflater. Det mangler noe rekkverkskledning. Stedvis kraftige skjevheter. Kraftig svertesopp i himling. Råteskade på flere bjelker.

Balkong tårn: Dimensjonering av utkraget gulvkonstruksjon fremstår usikker. Det er råteskader på rekkverkskledning og mangler stedvis rekkverkskledning. Kraftig svertesopp og stedvis tegn til lekkasjer på undersiden av gulvkonstruksjon. Det er flere skjevheter og kraftig slitasje på overflater. Oppsprekking i liming på asfalttekking.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Veranda sør/vest: Opprettinger. Vedlikehold av overflater. Helhetlig kontroll og utskifting av råteskadet treverk. Utbedre innfestinger av rekkverk.

Veranda nord: Veranda må plukkes ned og bygges opp på nytt.

Balkong tårn: Nærmere undersøkelser av dimensjonering og innfestinger av konstruksjoner. et bør søkes faglige råd ift. prosjektering av løsninger med så stor avstand til bakken. Kontroll av overganger der hvor konstruksjoner er fundamentert ned på takkonstruksjon både med tanke på bæring og tetthet. Reparasjon av rekkverk. Nærmere kontroll av tekking og evt. utbedring av utettheter. Ferdigstillelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Råteskader i bjelker i dette området.



Råteskader i rekkverkskledning og manglende rekkverkskledning.



Råteskader i flere bjelker mot nord.

Andre utvendige forhold

Konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skjevheter på konstruksjoner, for eksempel kraftig helning på konstruksjon over veranda mot sør. Stedvis skjevheter på veggkonstruksjoner. Det er stedvis benyttet selvhugget heltre tømmer som bærende konstruksjon. Kvalitet på dette er usikkert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opprettinger kan vurderes sammen med andre endringer som skal gjøres, men er sjeldent hensiktsmessig i seg selv.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater eksempelvis med parkett, fliser og betong på gulv, trepanel, tømmer og åpent bindingsverk på vegger og takessplater, MDF-panel, trepanel og åpent bjelkelag i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett rom i 1. etasje og tårnetasjen er uten ferdige overflater, hovedsakelig åpne konstruksjoner. For øvrig er det gjenstående arbeider rundt om og slitasje på flere eksisterende overflater. Det er tegn til at det har vært aktivitet fra fugler i tårn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstilling av overflater og oppussing/utskifting av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Rom i 1. etasje.



Eksempel på uferdig gulvlegging.



Eksempel på slitasje på eksisterende overflater.



Utett gjennom yttervegg i tårnetasjen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjoner av tre. Ukjent med oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

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

Det er generelt kraftige skjevheter på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på skjevhet.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke på kjøkken. Vedovn på kjøkken og i stue i 1. etasje og peis i gang. To vedovner i 2. etasje av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluke sitter fast og det er ikke inspisert på innsiden av sotluke.

Peis er ikke ferdigstilt.

Vedovner er av eldre dato og behov for tiltak/utskifting kan oppstå.

Oppsprekking i fuger på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstilling av peis.

Testing av ildsteder.

Restaurering av pipe over tak.

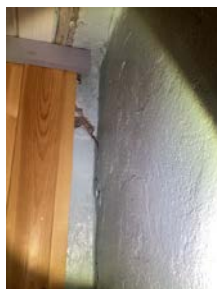
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Uferdig peis i gang.



Enkelte løse fliser på gulv i 1. etasje.



Noe avskaling på overflater på pipe/brannmur.



Oppsprekking i fuger på pipe over tak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under kjøkken med betonggulv, betongvegger og trepanel i himling. Det er installert avtrekksvifte i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Soppvekst på treverk flere steder.

Råteskader i bjelkelag.

Høy luftfuktighet og skadelig fuktinnhold i treverk i rommet. Dette betyr at skaden er under utvikling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Utskifting av alt råteskadet treverk. Det må påregnes at hele eller deler av bjelkelag mot kjøkken må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skadelig fuktnivå i treverk i kjelleren.



Råte i bjelkelag



Soppvekst på treverk flere steder.

Kryp Kjeller

Det er kryperom under store deler av 1. etasje. Det er bjelkelag av tre over kryperom. Gulv av jord/stein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke fuktsperre på bakken. Høy luftfuktighet og skadelig fuktnivå i treverk.

Det er råte i treverk og gulvkonstruksjon.

Ingen synlig ventilering fra kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Helhetlig kontroll av hele kryperom.

Reparasjon av skader, omfang er usikkert.

Tiltak for å bedre løsningen slik at lignende forhold ikke oppstår på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Råteskade i kryperom.



Oversikt kryperom.



Oversikt kryperom.



Oversikt kryperom.

Innvendige trapper

Flislagt trapp mellom nivåer i 1. etasje. Stedsbygget trapp av tre til 2. etasje med vegger begge sider. Enkel stedsbygget trapp av tre til tårn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp i 1. etasje: Det er ikke rekkverk eller håndløper i trappen.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegger.

Trapp til tårn: Trapp mangler rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

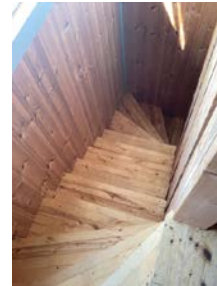
Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav, men det anbefales at det monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp i 1. etasje.



Trapp til 2. etasje.



Trapp til tårn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i ulike utførelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på overflater.

Flere dørblad tar i karm, flere tar kraftig i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU Andre innvendige forhold - 2

Det kommer opp ett rør gjennom gulv i 2. etasje, ukjent hva dette er.



TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert flere tegn etter mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesikring av konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er påbegynt eller har vært våtrom delt inni tre avdelinger. Eksempler på overflater er fliser på gulv, fliser, MDF-plater og trepanel på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

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

Eksempler på avvik:

Overflater er ikke ferdigstilt.

Det er ikke synlig bruk av membran ved tilslutninger.

Fliser løsner og det sprekker stedvis opp. Det er benyttet sponplater bak fliser og dette er ikke en egnet løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Komplett renovering av arealer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Eksempel på oppsprekking i fuger.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet. Kostnad medtatt under annet punkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Generell

Påbegynt bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke relevant. Ikke ferdigstilt våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent funksjonalitet på hvitevarer.
Det er noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Testing av hvitevarer.



Oversiktsbilde.



Under vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Stikkledning kommer inn i kjeller under kjøkken. Denne stikkledningen er opplyst å komme i fra brønn vest på eiendommen. Vannrør av kobber av noe ulik alder, men alt av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påsatt vanntrykk på anlegget under befaring. Det er mange ender på rør som ikke er tilkoblet og det er ukjent om vanntrykk kan settes på anlegget slik det står.

Det er ikke tilkoblet vannkilde til det innvendige røropplegget.

Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

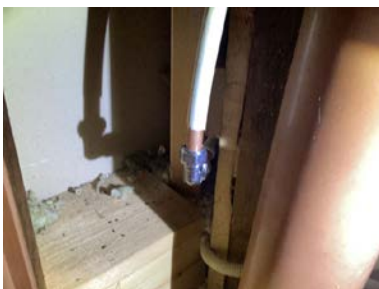
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Hele anlegget må kontrolleres og kompletteres.

Det må etableres vanntilførsel til det innvendige røropplegget.

Kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Koblinger på kobberrør inne i konstruksjoner.



Eksempel på løse ender på vannrør.



Vannrør av kobber er lagt med skjulte føringer. Dette er i dag ikke en anbefalt løsning.



Eksempel på løse ender på vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast. Ukjent med bunnledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele anlegget må kontrolleres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på avløpsrør med skjult føring.



Eksempel på ukoblet ende på avløpsrør.



Eksempel på ukoblet ende på avløpsrør.

Ventilasjon

Det er ikke tilrettelagt for ventilering i boligen.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnad avhenger av hvilken løsning som velges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe og trykktank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fungerende vannpumpe og trykktank i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må installeres vannpumpe og trykktank.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Defekt vannpumpe og trykktank

TG 2 Varmtvannstank

Det er ikke observert varmtvannsbereder i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert varmtvannsbereder i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Vannbåren varme

Det er opplyst at det er lagt flere sløyfer for vannbåren gulvvarme i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke ferdigstilt og det er ikke installert noen varmekilde.

Det foreligger opplysninger om at vannrørene på ett tidspunkt har blitt skadet og det er noe uklart vedrørende om dette har blitt tilstrekkelig reparert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kartlegging og trykktesting av rør.

Evt. ferdigstilling av anlegget i samråd med rørlegger.

Kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på ender på gulvvarmerør.



Eksempel på ender på gulvvarmerør.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg, men også noe skjult. Sikringsskap i 2. etasje med automatsikringer.

Eksempel på avvik:

Det er klare indikasjoner på at det er utført arbeider på anlegget av ufaglært.

Det er benyttet flere ulovlige koblinger. Omfang er ikke kontrollert.

Det er flere steder løse kabler.

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.

Ukjent.

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Nei

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

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på utførelse som indikerer arbeid av ufaglært.



Sikringsskap i 2. etasje.



Inntaksskap i 2. etasje.



Eksempel på utførelse som indikerer arbeid av ufaglært.

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

Det er ikke brannvarslere eller brannslukker i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning for drenering. Det er ikke observert fuktsperre på grunnmur.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redretering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør påregnes at det kan bli behov for drenerende og fuktsikrende tiltak rundt boligen for å bedre de klimatiske forholdene i kjeller og kryperom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av naturstein, betong og lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kraftige sprekker i utbygg mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon av grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Etablering av fall på terreng bort fra bygget sammen med drenerende arbeider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for vann av plast, eksakt alder er ikke kjent, men er av eldre dato. Ukjent type stikkledning for avløp.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Brønn mot vest har ikke vært benyttet som vannkilde på mange år. Det har tidligere vært vanninntak i fra nabobygg og deretter har boligen vært ubebodd i mange år.

Ukjent funksjonalitet.

Ukjent kvalitet på vann.

Ukjent med vannmengde i brønn.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Tilkobling av stikkledning og brønn må ses på som en test som kan avdekke at det finnes avvik.

TG 2 Septiktank

Kloakkanlegg med ukjent oppbygging. Eksakt alder er ikke kjent, men er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstand og funksjonalitet er ukjent. Driftsetting av anlegget må ses på som en test som kan avdekket avvik og behov for tiltak.

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

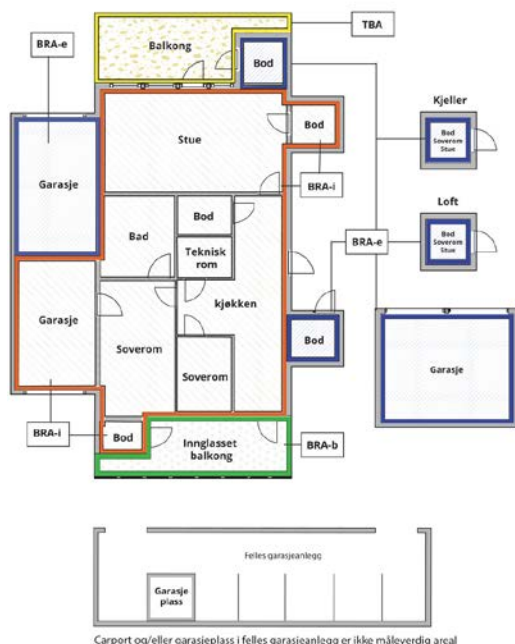
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje	128			128	91
2. etasje	102			102	
3. etasje (Tårn)	12			12	40
SUM	242				131
SUM BRA	242				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Stue, Sekundærntre/trapperom, Uinnredet rom, Bod		
2. etasje	Bad, Trapperom, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/trapperom, Stue 2, Gang		
3. etasje (Tårn)	Ett rom		

Kommentar

Kjeller har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	239	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Anders Austad	Takstingeniør
	Tore Torstensrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	62	115		0	1392 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Potholtvegen 116

Hjemmelshaver

Torstensrud Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Refsethøgda på Grue vestside. Omgivelsene består av skogsarealer, noe landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Kirkenær, som er kommunesentrum, er det ca. 6 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Potholtvegen.

Tilknytning vann

Boligen har ikke fungerende innlagt vann. Men det er opplyst at det er brønn på eiendommen med stikkledning inn til kjeller.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst at det skal skrives og tinglyses en avtale som gir naboeiendommen Potholtvegen 114 rett til kjøreadkomst frem til garasjebygg på østsiden av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

1978

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/XU3625>

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 Solør	
Oppdragsnr.	
1212250040	

Selger 1 navn
Tore Torstensrud

Gateadresse	
Potholtvegen 116	

Poststed	Postnr
KIRKENÆR	2260

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1980

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

80

Antall måneder

09

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

Document reference: 1212250040

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

vannlekkasjen

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

privat arbeid

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

kryp kjeller

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

tak ved tårn

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

skjeve gulv

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

mus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

bygd på dugnad

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1212250040

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

privat arbeid

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fri passasje fra garasje til hovedvei over tomt

Document reference: 1212250040

Tilleggskommentar

Boligen er delvis uferdig

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Torstensrud	f31ac3c6442c54c6d7fc12ca a389700a82faa823	06.05.2025 12:57:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212250040

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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: Potholtvegen 116
2260 KIRKENÆR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre