

aktiv.



Svenskevegen 475, 2436 VÅLER I SOLØR

VÅLER



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 475 000,-
Omkostn.:	Kr 63 220,-
Total ink omk.:	Kr 2 538 220,-
Selger:	Steinar Nordermoen v/ Stine Nordermoen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1950
BRA-i/BRA Total	258/487 kvm
Tomtstr.:	1 517 m ²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 77, bnr. 17
Oppdragsnr.:	1212250044

Din nye bolig?

Velkommen til Svenskevegen 475 og denne innholdsrike eiendommen. Eiendommen ligger landlig og fint til i Ranum ca. 8 km unna Braskereidfoss og Våler. Her har du to eneboliger, den eldste oppført i 1950 over to etasjer med kjeller som inneholder bl.a. tre soverom, bad, stue, kjøkken og kjeller med garasje. Den nyeste boligen er oppført i 1971 over en etasje med kjeller og inneholder bl.a. to stuer, kjøkken, soverom, vaskerom og bad i tillegg til kjeller med tre garasjeplasser. Den eldste av de har vinduer og kledning fra 2008 og glassveranda ny i 2015. Mens den nyeste har soverom pusset opp i 2018, vaskerom innredet og kjøkkeninnredning ny i 2021. Med andre ord en innholdsrik eiendom med muligheter og god boltreplass!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Nabolagsprofil	60
Tilstandsrapport	62
Egenerklæringer	107
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 258 m²

BRA - e: 208 m²

BRA - b: 21 m²

BRA totalt: 487 m²

Eldste enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 77 m² Garasje og tre kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, trapperom/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 3 m² Utvendig bod.

BRA-b: 21 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m² Trapperom og to soverom.

Nyeste enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 128 m² Tre garasjer.

1. etasje

BRA-i: 134 m² Entré, gang, stue, TV-stue, tre soverom*, vaskerom og bad. *Se pkt.

"Ferdigattest/brukstillatelse" for mer informasjon.

Ikke målbare arealer

Carport har ikke målbart areal. Grunnflate er ca. 26 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 517 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med hage og gruset gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 517 m² og et oppgitt areal på 1 517,5 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og trivelig beliggenhet ca. 8 km unna Braskereidfoss og ca. 8 km fra Våler sentrum hvor du finner bensinstasjon, skole og diverse servicetilbud. Våler har et godt utvalg aktivitetstilbud og flere lag og foreninger innen fotball, friidrett, ski m.m. Det er fine turområder som kan benyttes gjennom hele året i nærhet til eiendommen. I nærområdet kan man også finne fine jakt- og fisketerreng for de som er interessert i det. Området rundt Gjesåssjøen er et hyggelig område for tur og rekreasjon. Området har gode tur- og treningsmuligheter hvor Spulsåstoppen, Kynna, Svennebysetra og Blåenga er fine turmål hele året.

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.

Nyeste enebolig

Oppført i 1971. Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur av betong og naturstein. Noen lave støttemurer av naturstein. Taktekking med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått. Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull.

Fasader er kledd med tømmermannskledning fra byggeår. Takkonstruksjon av takstoler. En del av loft er innredet med plategulv. Øvrige deler av loft er kaldt loft uten gangbart gulv. Isolering på loft med flis. Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår. Vindu av tre med enkelt glass i bod. Entredør og boddør av tre med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass av nyere dato. Tofløyet verandadør med isolerglass fra tilbygget stue. Foldeport med elektrisk åpner til bilgarasje. Sidehengslede porter av tre til de to andre garasjer. Enkel dør av tre til bilgarasje. Enkel dør av tre til midtre garasje. Balkong er fundamentert på pilarer av betong og tre. Delvis støpt dekke og delvis bjelkelag av tre. Rekkverk av tre og smijern. Gulv på støpt del er flislagt. Takoverbygget veranda ved entre. Punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Trapp av smijern.

Carport med ukjent byggeår. Carport er enkelt oppført med reisverk. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekket med takplater av metall. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Byget har innlagt strøm. Det står vann på bakken inne i carport under befaring. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

- Nedløp og beslag: Det er ikke benyttet isbordbeslag på vindskier, men takplater som er lagt over vindskier. Løsningen er svakere enn om det hadde vært benyttet omsluttende isbordbeslag. Det er mangelfull innfesting på nederste deler av takrenner. Frostspreng på nedløp mot støttemur og på veranda.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er stedvis oppsprekking nederst på kledningsbord rundt om på bygget.. Omramming rundt vinduer er ført helt ned på vannbrett, løsningen medfører en økt fare for råteskader. Råte i flere kledningsbord mot jordet. Råte i flere kledningsbord mot innkjøring. Kledningsbord er satt rett ned på beslag på veranda, løsningen medfører en økt fare for at råteskader oppstår. Tetting med skum bak kledning stenger luftingen og medfører økt fare for at fuktskader oppstår.
- Vinduer: Vinduer har passert forventet brukstid. Vinduer har slitasje på overflater. Knust glass på vindu i bod.
- Dører: Det er begynnende slitasje på dør til bilgarasje. Dør til midtre garasje har slitasje og fuktskader på lameller. Porter tetter ikke helt. Det er knust glass i en port. Verandadører har slitasje på overflater.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Stedvis synlig armering med rust på undersiden av betongdekke. Det er sprekker og setninger på ringmur som fundamenterer pilarer av tre.

Oppsprekking i enkelte kledningsbord. Det er fuktpåkjenninger på rammeverk for tak under veranda. Fliser er hovedsakelig dekket av snø. På område uten snø er det løse fliser. Veranda ved entre har noe slitasje og fuktpåkjenninger på overflater.

Underdimensjonert bjelkelag på veranda av tre.

- Overflater: Noen merker i himling på hovedsoverom. Det mangler belistning mot dør på ett soverom. Stedvis noen glipper i parkettgulv og lakkert tregulv. Fuktmerker etter lekkasje i smyg mellom opprinnelig del og tilbygget del.
- 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: Vedovner har passert halvparten av forventet brukstid. Ovnene i kjeller er tildekket under befaring.
- Rom under terreng: Saltutslag på vegger i bilgarasje. Midtre garasje har enkle og grove overflater. Saltutslag på vegg. Flere sprekker i vegg og saltutslag på vegger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er ikke klemmt avslutning på fuktsperre.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Kraftig sprekk i grunnmur i garasje til venstre. Flere mindre sprekker i grunnmur i samme rom. Avskaling og riss i grunnmur ved entre.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.
- Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke membran på vegger.
- Vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Det er ikke undertak under takplatene. Det er utett i gradrenner og møne. Takplater begynner stedvis og løsne mot ytterkanter. Helning på tak på tilbygget del er mindre enn det som er anbefalt med denne type takteking.

Stedvis avskalinger på overflater. Stedvis ujevnheter på skjøter og overganger på takkingen. Tegn etter at det har vært lekkasje i smyg mellom opprinnelig del og tilbygget del.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Loft er kun inspisert der hvor det er ganbart gulv. Svertesopp på overflater på innredet loft. Slitasje på vindskier. Det er ikke montert isbord eller isbordbeslag. Skade på gesimskledning. Synlig fuktpåkjenninger på utstikkende taksperrer på tilbygg, råte på minst en stk. taksperre, mulig flere. Ventilering på innredet loft er mangelfull.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er ikke egen stoppekran for vann i enheten. Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør renner til rom med grusbakke.

- Elektrisk anlegg: Det er utett rundt gjennomføring i sikringsskap. (TG3)

- Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning.

- Bad 1. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Innredninger har i det vesentlige passert forventet brukstid. Det er krakelering i servant. Ukjent membransystem på gulv, er utdatert og oppleves usikkert. Det er stedvis store sprang mellom fliser. Løse fliser i ett området foran servantinnredning. Bom i fliser i ett større området, også i dusj. Sprekker i hardfuger i dusj. Slukrist lar seg ikke åpne, sluk er ikke inspisert. Hovedgulv har ikke fall til sluk.

Eldste enebolig

Oppført i 1950. Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering med støpt plate på mark. Kjellervegger av betong med innvendig tresonitt. Lav støttemur av naturstein mot vei. Støttemurer mellom boliger antas av betong. Taktekking med takplater av metall fra byggeår. Det er ukjent om det er benyttet undertak. Takrenner, nedløp og beslag av noe ulike aldre. Piper er helbeslått. Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med flis. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Fasader som har fått ny kledning er foret ut med 5 cm, men det er ukjent om det er utført etterisolering. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kjellervinduer vindu i utvendig bod av tre med enkle glass og varerammer fra byggeår. Vinduer av isolerglass i 1. og 2. etasje av ulike aldre. Vinduer med isolerglass er fra 1979, 1996, 2008 og 2010. Entredør av tre med isolerglass fra 1997. Verandaør av tre med isolerglass fra 2000. Foldeport til garasje med elektrisk portåpner. Tett entredør av tre til kjeller. Takoverbygget terrasse ved entre. Fundamentert med støpt plate og for øvrig bygget av trekonstruksjoner integrert i bygget. Innglasset veranda er bygget i trekonstruksjoner. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekket med takplater av metall. Skyvevinduer og skyvedører av aluminium og glass. Teppe på gulv som er lagt løst. Innvendige overflater er kledd med malt trepanel. Trapp fra eldste hus og ned til bakke ved garasjer er bygget av trekonstruksjoner. Trapp mellom boliger av tre. Rekkverk av tre på en side. slitasje på overflater. Skjevheter.

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

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det har vært lekkasje fra tak over kjøkken. Oppstod en gang i forbindelse med snøsmelting. Det ble gjort utbedringer.

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke benyttet isbordbeslag på vindskier, men takplater som er lagt over vindskier. Løsningen er svakere enn om det hadde vært benyttet omsluttende isbordbeslag. Det er tilsynelatende ikke beslag i overgangen mellom vegg på ark om omkringliggende tak, kun takplater som er brettet opp utenpå kledningen. Svak løsning som medfører risiko for lekkasjer. Misfarging på takrenner. Frostspreng på nedløp ved veranda.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loft er ikke befart grunnet mangel på loftsstige. Kan ikke se at det er ventilering fra loft. Det er slitasje på vindskier, kan stedvis se ut som råte. Avskaling av maling og råte i kledning i gesims ved entre. Det er ikke montert isbord eller isbordbeslag. Det er ikke ventilering fra korer.

- Vinduer: Vinduer med isolerglass fra 1979 har passert forventet brukstid. Vinduer med isolerglass fra 1996 har passert halvparten av forventet brukstid. Karm på kjellervinduer er flere steder under terreng. Dette medfører en økt fare for at råteskader oppstår. Det er råte i karm på flere av disse vinduene. Vinduer med enke glass har generelt slitasje og avskaling av kitt. Det mangler ytterglass i en rute på vindu i kjeller. Knust glass på ett vindu i garasje.

- Dører: Dører av tre med glass har passert halvparten av forventet brukstid. Det er åpning med provisorisk tetting på kjellerdør. Entredør og verandadør har noe slitasje på overflater.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda ved entre: Slitasje på overflater på rekkverk. Rekkverk er tildekket av busker, dette kan skape ett fuktig klima som kan medføre fukt- og råteskader.

Innglasset veranda: Takvinkel er mindre enn hva som er anbefalt med denne type taktekking. Er ikke iht. produsentens anbefalinger. Når vinduer åpnes så er rekkverk lavere enn hva dagens krav tillater. Slitasje på utvendig overflater.

- Utvendige trapper: Trapp fra eldste hus: Det er skjevheter på konstruksjonene. Slitasje på overflater. Det er kun rekkverk på en side av trappen. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Bruddskade på trappevange på øverste del av trapp. Trapp mellom boliger: Slitasje på overflater. Skjevheter på konstruksjonen. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Det er ikke håndløper på vegg.skade på trapp første del.

- Overflater: Eksempler på avvik er: Det har vært lekkasje i himling på kjøkken. Stedvis riss i slette flater Det er slitasje på flere overflater. Stedvis tapet som bølger seg. Gulvbelegg på soverom løsner fra underlag. Glippe i laminatskjøt i gang.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det er rennemerker under sotluke. Åpent hull i vegg inn til pipe.
- Rom under terreng: Mye av overflater er tildekket på befaring. Tegn til fuktpåkjenninger med avskaling og saltutslag på vegger.
- Innvendige dører: Dører i kjeller er ikke vurdert. Noen dører har slitasje på overflater. Noen dører tar i mellom karm og dørbblad.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventiler fra kjeller. To soverom har ingen ventiler. Det er ikke monter rist/ventil på utsparring mot vinterhage.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Trykktank er tilsynelatende fortsatt koblet til vannførselen, men har ingen funksjon.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.
- Drenering: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er gjort reparasjon av riss og sprekker på grunnmur på fasade ved garasje. Stedvis noe avskaling.
- Terrengforhold: Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.
- Oljetank: Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer. Det er opplyst at dieseltank er renset. Ukjent med status for oljetank.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Noe slitasje på overflater.
- Kjøkken - Avtrekk: Halvparten av forventet brukstid er passert.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Kjellertrapp har flere skader. Trapp til 2. etasje har ikke håndløper eller rekkverk.
- Elektrisk anlegg: Det er utettheter rundt gjennomføringer i sikringsskap. (TG3) Det mangler deksel på lampe. (TG3) Det er åpen koblingsboks på vegg i garasje. (TG3) Løs koblingsboks i kjeller. (TG3)
- Branntekniske forhold: Det er brannvarsler i 1. etasje. Det er ikke brannvarsler i kjeller og 2. etasje.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det ser ut som det har vært bevegelser på stein på den lave støttemuren mot vei. Må følges med på. Støttemur mellom boliger ser ikke ut til å være armert. Flere kraftige sprekker i støttemur mellom boliger. Utettheter på beslag over støttemur mellom boliger.
- Bad 1. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen tilluft til rommet. Avtrekksrør henger ned fra himling. Utettheter i gulv rundt gjennomføringer for vannrør. Det er stedvis fall på gulv i retning bort fra dusjsonen. Misfarging i fuger og på silikon i dusj. Oppsprekking i hardfuger i dusj.

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 om den nyeste eneboligen:

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

Svar: Lekkasje på vaskerom.

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

Svar: Ja. Vaskerommet fikk vannlekkasje i ca. 2019 og rommet ble restaurert.

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Svar: 2019 ca. se over.

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

2.3 Hvem er arbeidet utført av?

Svar: Faglært via Fremtind.

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

Svar: Fukt i innerste kjeller.

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

Svar: Ja. Bergvarme og el-installasjon på el anlegg.

11.1 Hvem ble arbeidet utført av?

Svar: Solør elektro. RH brønnboring, rørlegger Trygve Myhre.

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

Svar: Arbeid utført av Rørlegger Myhre. Installasjon av bergvarme utført av RH brønnboring. Ny el kontroll nå 07.05.25.

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja, tanken er plombert. Firmaet eksisterer ikke lenger da vedlikeholdet ble gjort for mange år siden på veranda og av vinduer på begge hus.

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende om den eldste eneboligen (kårboligen):

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

Svar: Ble lagt belegg av fagfolk + dusjkabinett.

2.1 Redegjør for årstall og hva som ble gjort:

Svar: 1993. Firma eksisterer ikke lenger.

2.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Se over.

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

Svar: Fuktig kjeller.

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

Svar: El-tilsyn i disse dager.

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Se det andre skjemaet.

Eiendommen selges via fullmektig og egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av fullmektigen. Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Nyeste eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue, TV-stue, tre soverom*, vaskerom og bad. *Se pkt.

"Ferdigattest/brukstillatelse" for mer informasjon.

Kjeller: Tre garasjer.

Eldste eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, trapperom/gang, stue, kjøkken, soverom og bad. Utvendig bod.

2. etasje: Trapperom og to soverom.

Kjeller: Garasje og tre kjellerrom.

Eiendommen består også av carport.

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

NYESTE ENEBOLIGEN

Velkommen

Overbygd inngangsparti med plass til utemøbler og med adkomst til utvendig bod. Lys entré og gang med plass til ytterklær og sko.

Stue

Stor og møbleringsvennlig stue med fint lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til stor terrasse.

Kjøkken

Kjøkken fra 2021 med pen innredning og med profilerte fronter på over- og underskap. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Soverom

Innredet med tre soverom i 1. etasje. Alle soverommene har garderobeskap. To av rommene er i byggetegninger definert som bod. Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse" for mer informasjon.

Bad og vaskerom

Eldre bad som må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom innredet i 2021 med trepanel på veggene og belegget med varmekabler på gulvet. Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

ELDSTE ENEBOLIGEN

Velkommen

Overbygd inngangsparti som tar deg inn til gråmalt entré og gang.

Kjøkken

Lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter på over- og underskap. Avsatt plass til frittstående hvitevarer. Fra kjøkkenet er det utgang til innglasset veranda.

Stue

Stuen er lys og her kan du møblere med sofagruppe og TV-møblement.

Soverom

Ett soverom i 1. etasje og to soverom i 2. etasje.

Bad

Bad renoverert i 1997 som må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i området utenfor tomtegrensen.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

Feiing ble utført siste gang i 2019. Tilsyn ble sist gang utført i 2020, 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 2025. Ved kontroll ble det gitt følgende pålegg om utbedringer:

Sikringsskap - Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen, defekt kombivern.

Stue - Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jordet og ujordet stikkontakter i samme rom.

Gang 2. etasje - Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jordet og ujordet stikkontakter i samme rom.

Vinterhage - Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet, løs installasjon.

Garasje - Utstyr/anleggsdel var defekt, defekt armatur. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Koblingsboks manglet deksel

Energi

Oppvarming

Oppvarming basert på vann til vann varmepumpe i begge boligene. Varmer opp vann til oppvarming og forbruksvann. Radiatorer på flere rom.

Nyeste boligen:

Vedovn i midtre garasje og i stuen.

Eldste boligen:

Vedovn på kjøkkenet.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 475 000

Kommunale avgifter

Kr 23 177

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 23.177,- for 2025. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 5 519

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 418 544

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 674 175

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 17 i Våler (Innlandet) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.12.1982 - Dokumentnr: 4050 - Bestemmelse om vannledn.: Vannledning under fylkesveg. Vegvesenets betingelser vedtatt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg våningshus i 1971.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av den nyeste enebolig, plantegning 1. etasje og fasadetegninger. I byggetegninger er deler av hovedsoverom definert som bod, to soverom og gang definert som bod. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som areal i tilstandsrapport. Vinterhage, terrasse, overbygd inngangsparti og utebod fremkommer ikke.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrige bygningsdeler.

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 for øvrige bygningsdeler. 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 og tilknyttet offentlig vann.

Privat avløpsanlegg, felles for begge boliger. Ukjent løsning og størrelse på anlegget.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg.

Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Våler kommune fra 2007, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at deler av den ene boligen og carporten ligger på tomtegrensa mot sør.

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.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 475 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 870 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 220 (Omkostninger totalt)

79 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 538 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 554 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 556 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 220

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2 % 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), markedsplan (kr 23.000,-) samt innhentning 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

15.05.2025





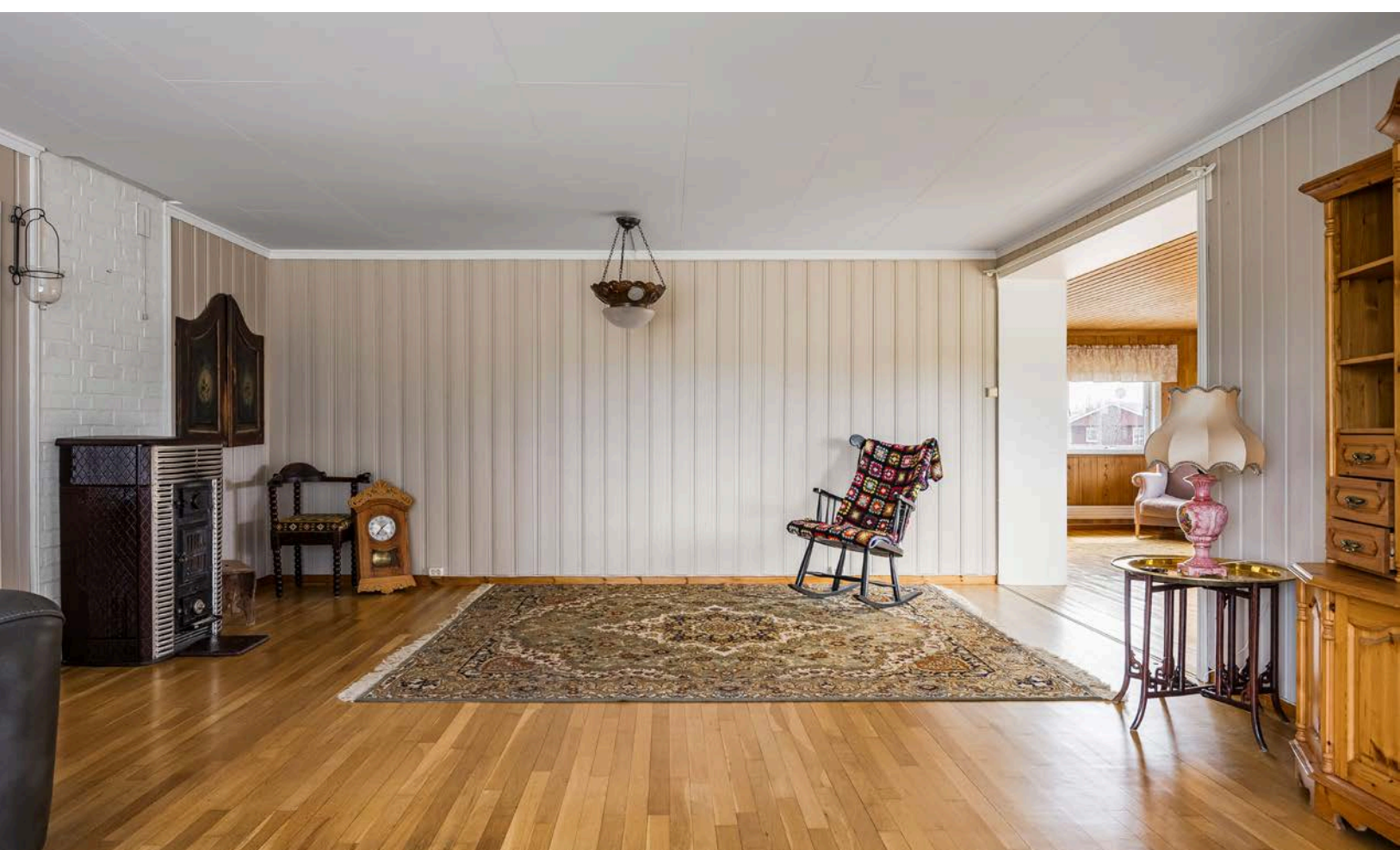






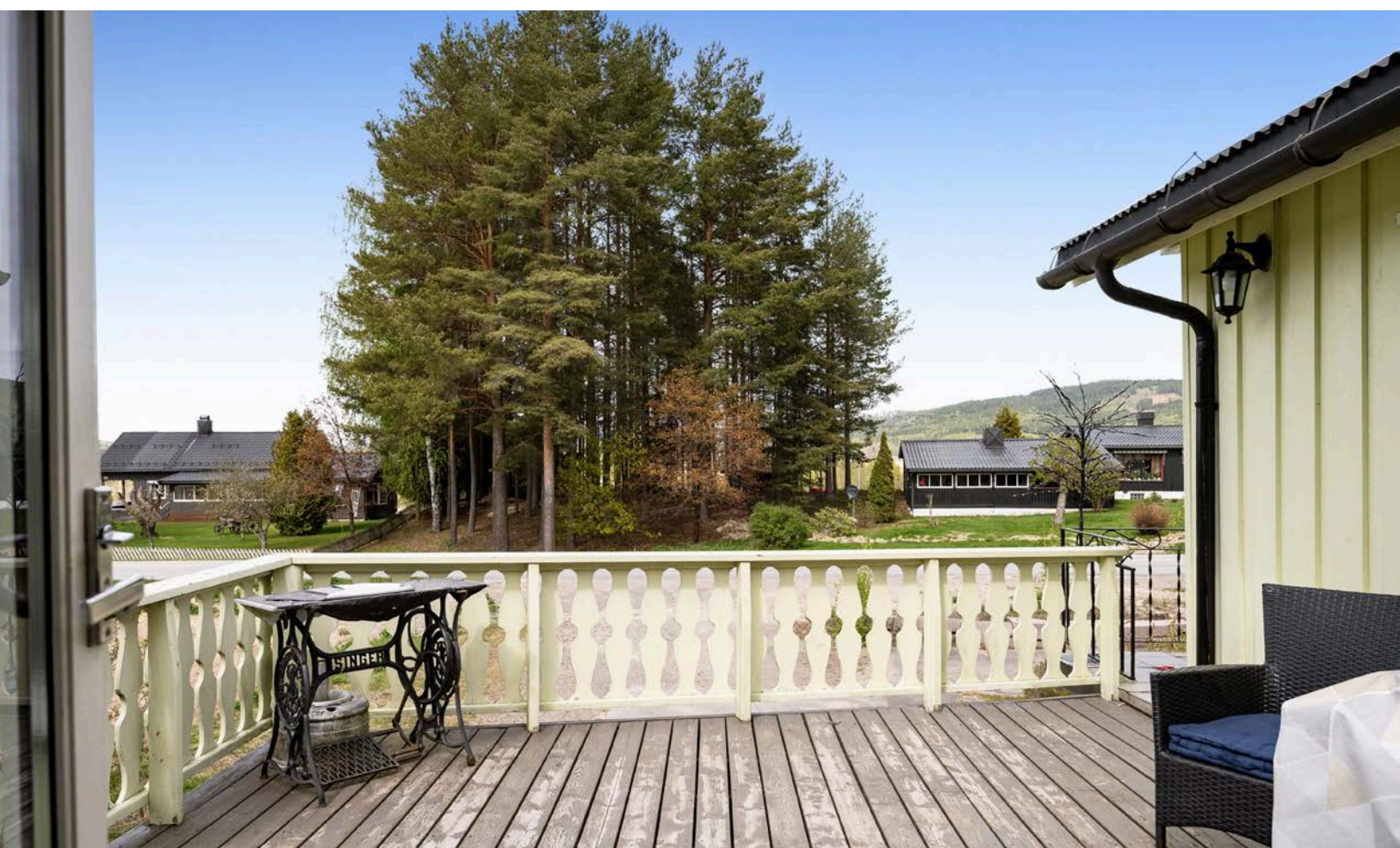








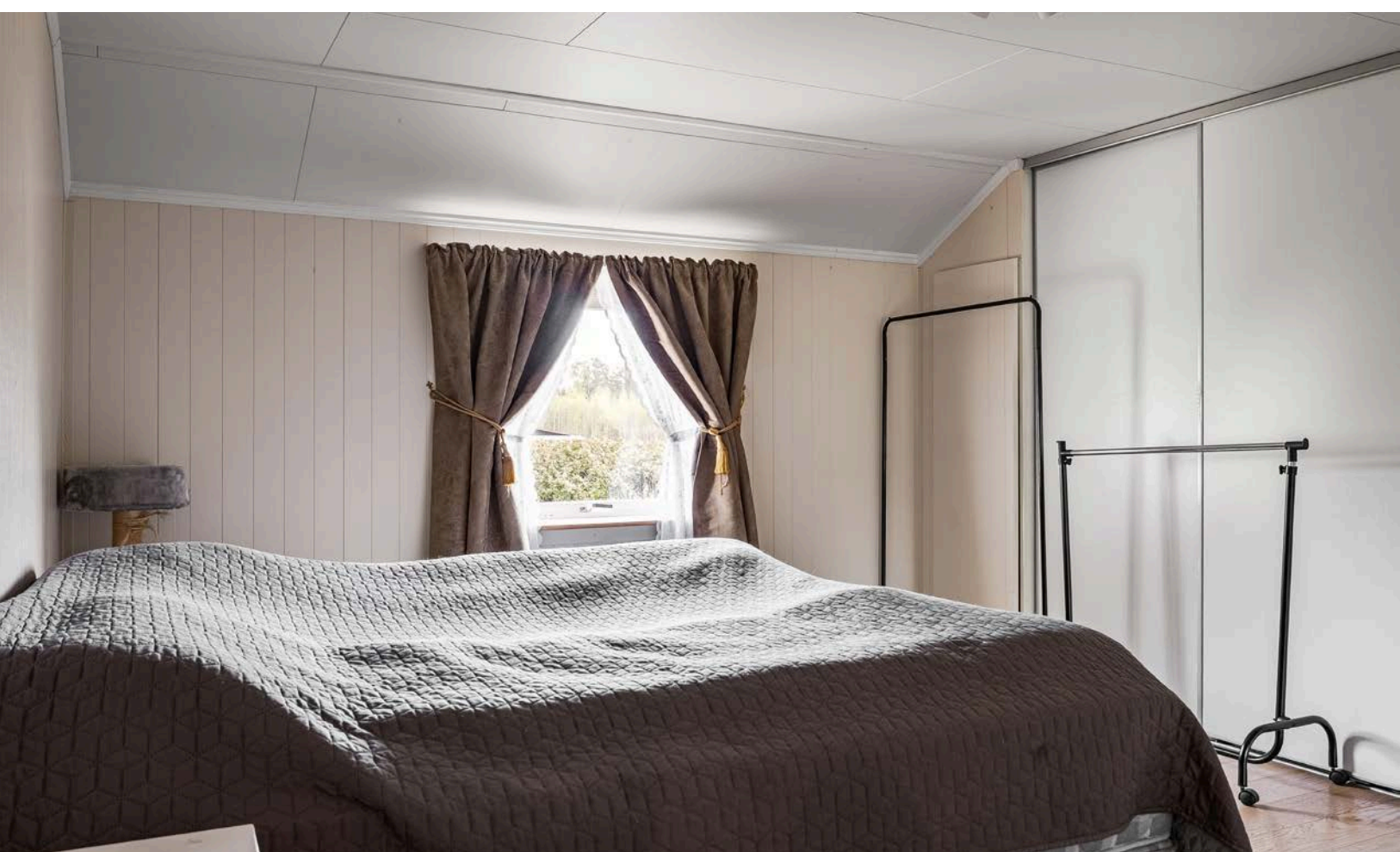


















Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





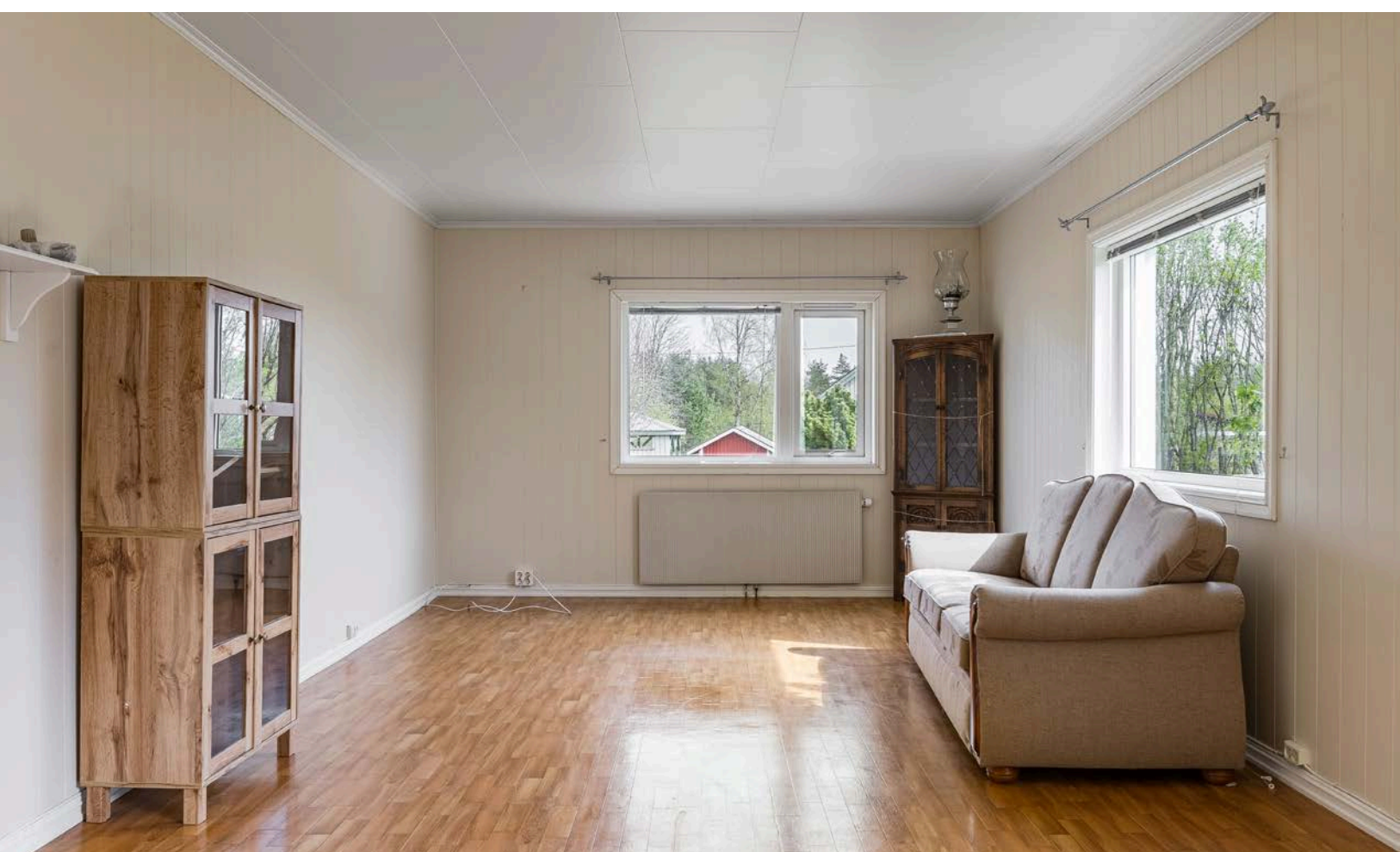






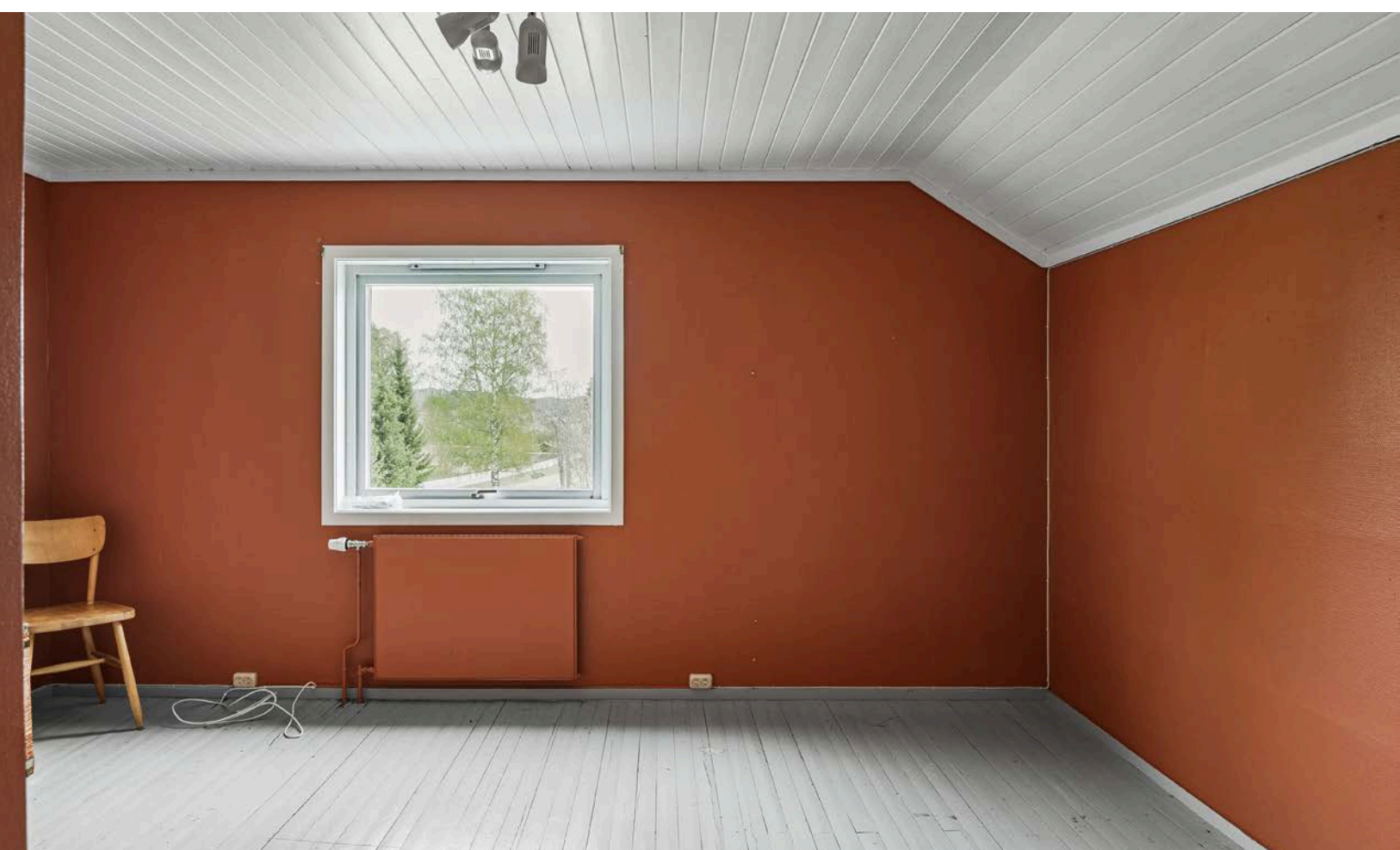














Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Svenskevegen 475

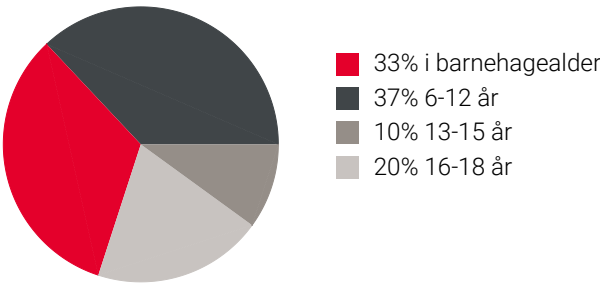
Offentlig transport

🚶 Smedbakken	5 min 🚶
Linje 793, 795	0.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 32 min 🚗

Skoler

Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	7 min 🚗
322 elever, 20 klasser	6.5 km
Solør vgs. avd. Våler	6 min 🚗
Solør vgs avd. Flisa (nedlegges 2025)	13 min 🚗
250 elever	15.3 km

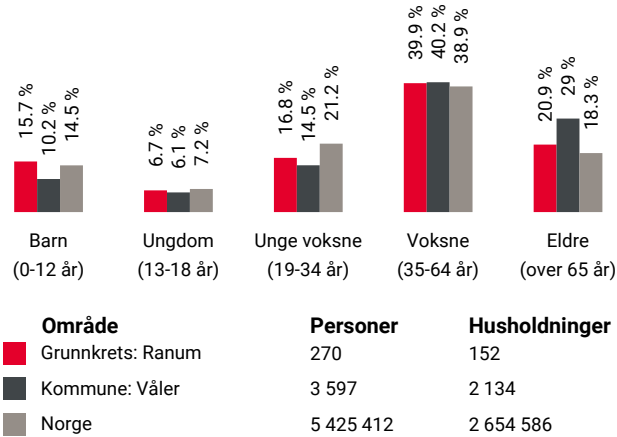
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

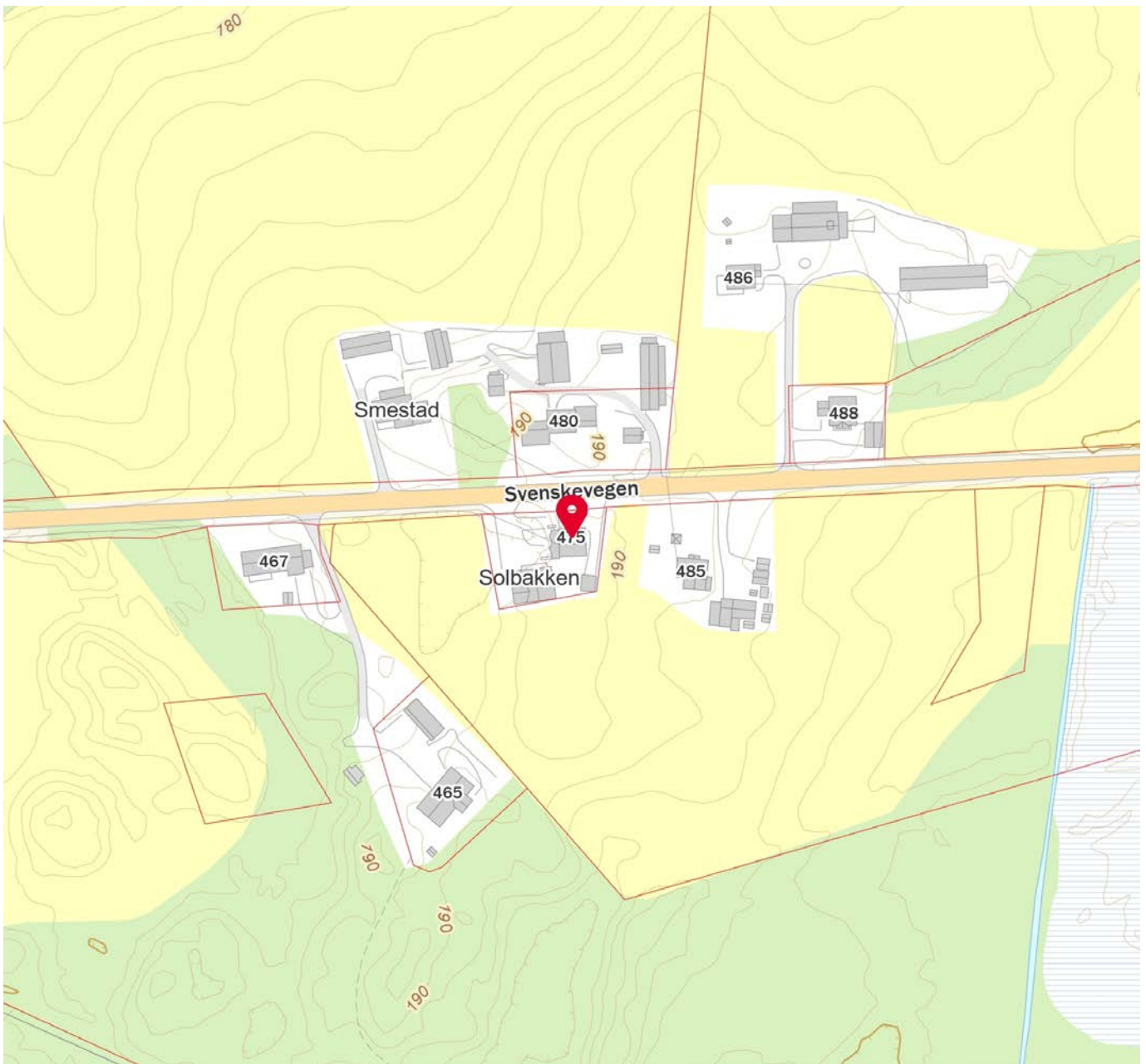
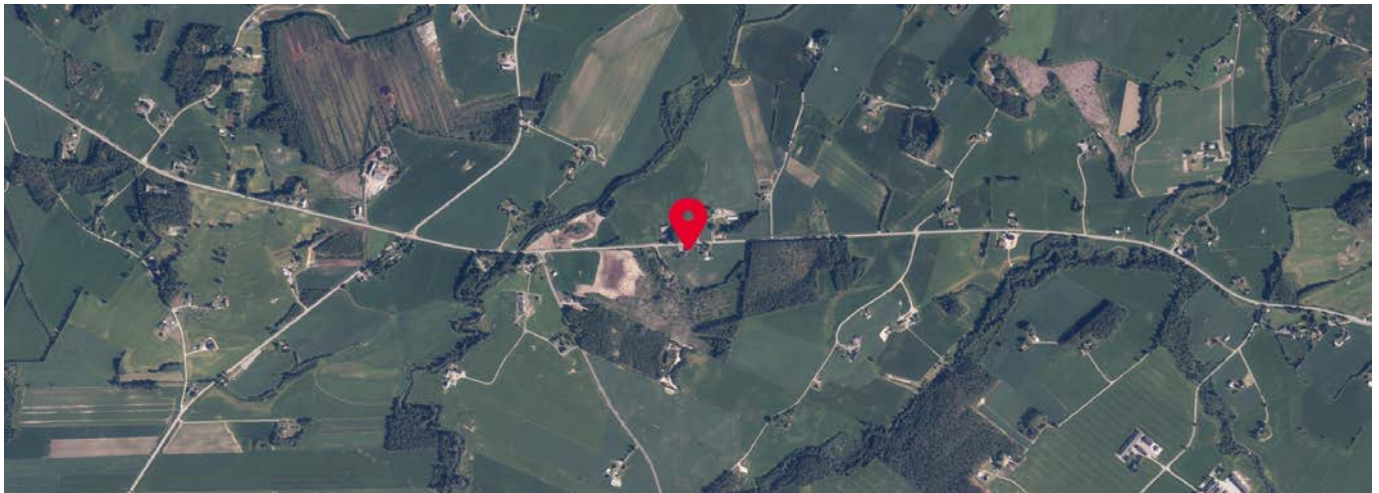
Furunabben barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
68 barn	6.7 km
Nordhagen barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
36 barn	8.1 km
Sønsterud barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
26 barn	10.7 km

Dagligvare

Kiwi Våler	7 min 🚗
Joker Braskereidfoss	8 min 🚗
Post i butikk, PostNord	8 km

Sport

⚽ Hasla skole	2 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	2.2 km
⚽ Haslabanen	2 min 🚗
Ballspill	2.3 km
🏊 Solør Treningssenter	7 min 🚗
🏊 Puls Flisa	13 min 🚗



Tilstandsrapport



Nyeste enebolig



Svenskevegen 475, 2436 VÅLER I SOLØR



VÅLER kommune



gnr. 77, bnr. 17

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 487 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 30.01.2023

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 20580-1297

Referansenummer: UT7835

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

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

Nyeste enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått.
Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra byggeår.
Takkonstruksjon av takstoler. En del av loft er innredet med plategulv. Øvrige deler av loft er kaldt loft uten gangbart gulv. Isolering på loft med flis.
Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår. Vindu av tre med enkelt glass i bod.
Entredør og boddør av tre med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass av nyere dato. Tofløyet verandadør med isolerglass fra tilbygget stue. Foldeport med elektrisk åpner til bilgarasje.
Sidehengslede porter av tre til de to andre garasjer. Enkel dør av tre til bilgarasje. Enkel dør av tre til midtre garasje.
Balkong er fundamentert på pilarer av betong og tre. Delvis støpt dekke og delvis bjelkelag av tre. Rekkverk av tre og smijern. Gulv på støpt del er flislagt.
Takoverbygget veranda ved entre. Punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Trapp av smijern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med lakert tregulv, gulvbelegg, laminat og parkett på gulv, malt trepanel, tynnpanel, tapet og MDF-plater på vegger og slette malte flater og takessplater i himlinger.
Pipe av elementer av lettklinker. Eldre vedovn i midtre garasje.
Vedovn i stuen med malt brannmur av tegl, løs metallplate på gulv.
Bilgarasje med betonggulv, murvegger og trepanel i himling. Midtre garasje med betonggulv, murvegger og betonghimling. Garasje til venstre med grusbakke, murvegger og betonghimling.
Innvendige dører med speilfronter, de fleste av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, av nyere dato, toalett, bide og servantinnredning med overskap. Nedsenket dusjnisje med fall til sluk.

Vaskerom

Våtrom er istandsatt når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.
Trepanel på vegger og i himling. Gulvbelegg med oppbrett på vegger.
Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100. Sluk av plast med klemring. Gulvbelegg på gulv med tilslutning til sluk med klemring.
Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak i garasje til venstre. Vannrør av kobber og plast (rør i rør). Avløpsrør av soil og bplast. Stakepunkt i garasje til venstre.

Naturlig ventilering med vindusventiler.

Felles varmesentral med nabobygg. Denne gir også varmtvann til forbruk. Vanninntak med stoppekraner i garasje til venstre.
Fordelingssystem er montert her. Fordeleerrør av kobber fra byggeår.
Varmekilder med radiatorer fra byggeår, med unntak av radiator i TV-stue som er nyere.
Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedbryter og jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur av betong og naturstein.
Noen lave støttemurer av naturstein.
Stedvis fall og nedsenk på terreng mot bygget.
Stikkledninger fra byggeår.
Privat kloakkanlegg.

Eldste enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall fra byggeår. Det er ukjent om det er benyttet undertak. Takrenner, nedløp og beslag av noe ulike aldre. Pipe er helbeslått.
Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med flis. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Fasader som har fått ny kledning er foret ut med 5 cm, men det er ukjent om det er utført etterisolering.
Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.
Kjellervinduer vindu i utvendig bod av tre med enkle glass og varerammer fra byggeår. Vinduer av isolerglass i 1. og 2. etasje av ulike aldre. Vinduer med isolerglass er fra 1979, 1996, 2008 og 2010.
Entredør av tre med isolerglass fra 1997. Verandadør av tre med isolerglass fra 2000. Foldeport til garasje med elektrisk portåpner.
Tett entredør av tre til kjeller.
Takoverbygget terrasse ved entre. Fundamentert med støpt plate og for øvrig bygget av trekonstruksjoner integrert i bygget.
Innglasset veranda er bygget i trekonstruksjoner. Fasader er kledd med trepanel og tak er teknet med takplater av metall. Skyvevinduer og skyvedører av aluminium og glass. Teppe på gulv som er lagt løst. Innvendige overflater er kledd med malt trepanel.
Trapp fra eldste hus og ned til bakke ved garasjer er bygget av trekonstruksjoner.
Trapp mellom boliger av tre. Rekkverk av tre på en side. slitasje på overflater. skjevheter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulvbelegg, malte tregulv og laminat på gulv, tynnpanel, tapet og MDF-plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.
Pipe av tegl, sotluke garasje. Vedovn på kjøkken med fliser og malte flater på brannmur og metallplate på gulv.
Overflater i kjeller med enkle og grove overflater. Overflater er bestående av betonggulv, murvegger og betonghimling. Garasje med betonggulv, murvegger og betonghimling.
Trapp til kjeller er stengt. Trapp til 2. etasje av tre med teppefliser i trinn.
Hovedsakelig lette innvendige dører med profilerte fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, trepanel på vegger, fliser på vegg i dusjonen, strukturerte plater i himling. Åpen dusjløsning med dusjing rett på vegger og med skyvedør mot rommet. Toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. Varmekilde med radiator. Mekanisk avtrekk fra rommet. Det er down-lights i himling, men ikke lys i down-lights på befaring. I dusj er det fall på gulv på over 1:50.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med felles vannmåler og stoppekran for begge boligene i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår. Utvendig og innvendig stoppekran ble skiftet i 2022. Avløpsrør av plast, stakepunkt i garasje.

Naturlig ventilering med vindusventiler.

Vannkran på vegg i garasje. Eldre trykktank i kjeller.

Komplett anlegg for oppvarming basert på vann til vann

varmepumpe. Varmer opp vann til oppvarming og forbruksvann.

Vannrør av kobber fra byggeår. Radiatorer av ulike aldre, er skiftet til nyere i tre rom.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap fra byggeår med nyere innmat bestående av automater og jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Fundamentering med støpt plate på mark. Kjellervegger av betong med innvendig tresonitt.

Lav støttemur av naturstein mot vei. Støttemurer mellom boliger antas av betong.

Stikkledninger fra byggeår.

Privat kloakkanlegg.

Oljetank og dieseltank ligger nedgravet på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	487 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	262 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eldste enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Nyeste enebolig

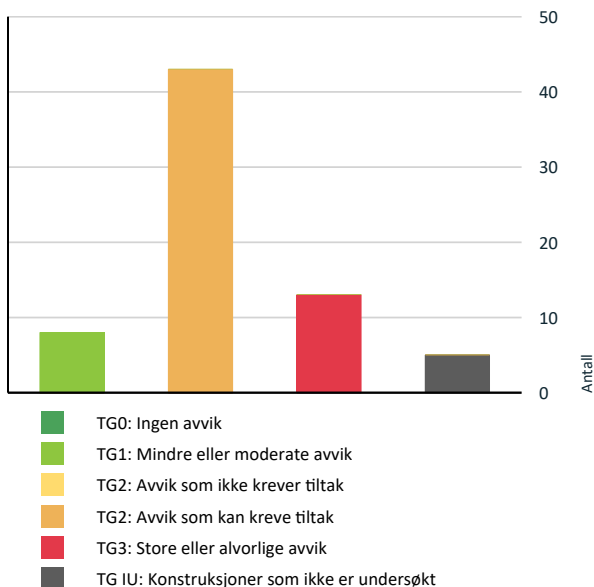
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

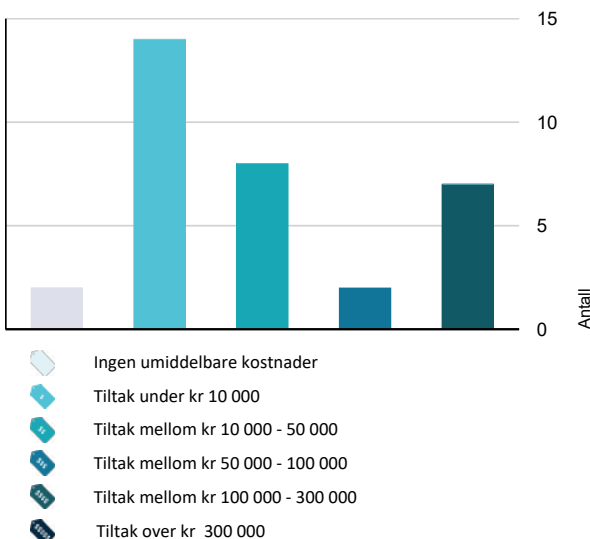
Sammendrag av boligens tilstand

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

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Eldste enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

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

Nyeste enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ELDSTE ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
årstall er ca.

Standard

Normal boligstandard, i store deler av eldre dato.

Vedlikehold

Det er noe etterslep på vedlikehold og behov for enkelte naturlige oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1997	Renovert bad.
2015	Bygget glassverandaen. Årstall er ca.
2008	Skiftet vinduer i stue og fasadekledning på tre fasader. Årstall er ca.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall fra byggeår. Det er ukjent om det er benyttet undertak.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært lekkasje fra tak over kjøkken. Oppstod en gang i forbindelse med snøsmelting. Det ble gjort utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekking er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av noe ulike aldre. Piper er helbeslått.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet isbordbeslag på vindskier, men takplater som er lagt over vindskier. Løsningen er svakere enn om det hadde vært benyttet omsluttende isbordbeslag.

Det er tilsynelatende ikke beslag i overgangen mellom vegg på ark om omkringliggende tak, kun takplater som er brettet opp utenpå kledningen. Svak løsning som medfører risiko for lekkasjer.

Misfarging på takrenner.

Frostspreng på nedløp ved veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Det anbefales utskifting av takkrennesystem og beslag i forbindelse med legging av ny taktekkning. Kostnad er medtatt under punktet taktekkning.



Det er ikke benyttet isbordbeslag på vinds kier.



Det er tilsynelatende ikke beslag i overgangen mellom vegg på ark om omkringliggende tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med flis. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Fasader som har fått ny kledning er foret ut med 5 cm, men det er ukjent om det er utført etterisolering. Det er lufting bak kledning, men ikke musesikring på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loft er ikke befart grunnet mangel på loftsstige.

Kan ikke se at det er ventilering fra loft.

Det er slitasje på vinds kier, kan stedvis se ut som råte.

Avskaling av maling og råte i kledning i gesims ved entre.

Det er ikke montert isbord eller isbordbeslag.

Det er ikke ventilering fra korer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utskifting av råteskadet treverk.

Vedlikehold av utvendige overflater.

Montering av isbord/isbordbeslag.



Det er slitasje og mulig råte på vinds kier.



Slitasje og råte på kledning i gesims.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vinduer

Kjellervinduer og vindu i utvendig bod av tre med enkle glass og varerammer fra byggeår. Vinduer av isolerglass i 1. og 2. etasje av ulike aldre. Vinduer med isolerglass er fra 1979, 1996, 2008 og 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass fra 1979 har passert forventet brukstid.

Vinduer med isolerglass fra 1996 har passert halvparten av forventet brukstid.

Karm på kjellervinduer er flere steder under terreng. Dette medfører en økt fare for at råteskader oppstår. Det er råte i karm på flere av disse vinduene.

Vinduer med enkle glass har generelt slitasje og avskaling av kitt.

Det mangler ytterglass i en rute på vindu i kjeller.

Knust glass på ett vindu i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer i kjeller anses som modne for utskifting.

Vedlikehold av overflater innvendig og utvendig på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på vindu med råteskade.



Eksempel på innvendig slitasje.

1 TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass fra 1997. Verandaør av tre med isolerglass fra 2000. Foldeport til garasje med elektrisk portåpner. Tett entredør av tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører av tre med glass har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er åpning med provisorisk tetting på kjellerdør.

Entredør og verandaør har noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er åpning med provisorisk tetting på kjellerdør.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse ved entre. Fundamentert med støpt plate og forøvrig bygget av trekonstruksjoner integrert i bygget. Innglasset veranda er bygget i trekonstruksjoner. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekket med takplater av metall. Skyvevinduer og skyvedører av aluminium og glass. Teppe på gulv som er lagt løst. Innvendige overflater er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Slitasje på overflater på rekkverk. Rekkverk er tildekket av busker, dette kan skape ett fuktig klima som kan medføre fukt- og råteskader. Innglasset veranda: Takvinkel er mindre enn hva som er anbefalt med denne type takteking. Er ikke iht. produsentens anbefalinger. Når vinduer åpnes så er rekkverk lavere enn hva dagens krav tillater. Slitasje på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda ved entre: Vedlikehold av overflater. Fjerning av busker som vokser inntil rekkverk. Innglasset veranda: Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyder iht. dagens krav. Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje på rekkverk på veranda ved entre.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra eldste hus og ned til bakke ved garasjer er bygget av trekonstruksjoner. Trapp mellom boliger av tre. Rekkverk av tre på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp fra eldste hus: Det er skjevheter på konstruksjonene. Slitasje på overflater. Det er kun rekkverk på en side av trappen. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Bruddskade på trappevange på øverste del av trapp. Trapp mellom boliger: Slitasje på overflater. Skjevheter på konstruksjonen. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Det er ikke håndløper på veggskade på trapp første del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til endringer av rekkverk iht. dagens krav. Trapp ved eldste bolig må rives og bygges delvis på nytt med utskifting av skadet trappevange. Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade på trappevange på trapp ved eldste bolig.



Trapp mellom boliger.

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendige overflater med gulvbelegg, malte tregulv og laminat på gulv, tynnpanel, tapet og MDF-plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik er:

Det har vært lekkasje i himling på kjøkken.

Stedvis riss i slette flater

Det er slitasje på flere overflater.

Stedvis tapet som bølgjer seg.

Gulvbelegg på soverom løsner fra underlag.

Glippe i laminatskjøt i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskade i himling på kjøkken.



Eksempel på sprekk på slett overflate.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ukjent oppbygging og isolering av etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl, sotluke garasje. Vedovn på kjøkken med fliser og malte flater på brannmur og metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er rennemerker under sotluke.

Åpent hull i vegg inn til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tetting av hull i pipe.



Åpent hull i vegg inn til pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i kjeller med enkle og grove overflater. Overflater er bestående av betonggulv, murvegger og betonghimling. Garasje med betonggulv, murvegger og betonghimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye av overflater er tildekket på befaring.

Tegn til fuktpåkjenninger med avskaling og saltutslag på vegger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjelleren.



Eksempel på saltutslag.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller er stengt. Trapp til 2. etasje av tre med teppefliser i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Kjellertrapp har flere skader.
Trapp til 2. etasje har ikke håndløper eller rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom trapp til kjeller skal benyttes så må det påregnes at denne bygges på nytt.
Det er ikke krav til oppgradering til dagens krav med tanke på rekkverk og håndløpere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

Hovedsakelig lette innvendige dører med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører i kjeller er ikke vurdert.
Noen dører har slitasje på overflater.
Noen dører tar i mellom karm og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, trepanel på vegger, fliser på vegg i dusjsonen, strukturerte plater i himling. Åpen dusjløsning med dusjing rett på vegger og med skyvedør mot rommet. Toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. Varmekilde med radiator. Mekanisk avtrekk fra rommet. Det er down-lights i himling, men ikke lys i down-lights på befaring. I dusj er det fall på gulv på over 1:50.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen tilluft til rommet.
Avtreksrør henger ned fra himling.
Utettheter i gulv rundt gjennomføringer for vannrør.
Det er stedvis fall på gulv i retning bort fra dusjsonen.
Misfarging i fuger og på silikon i dusj.
Oppsprekking i hardfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vanninntak med felles vannmåler og stoppekran for begge boligene i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår. Utvendig og innvendig stoppekran ble skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, stakepunkt i garasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ingen ventilering fra kjeller.
To soverom har ingen ventilering.
Det er ikke monter rist/ventil på utsparing mot vinterhage.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Etablering av ventilering i kjeller og på de soverom som ikke har dette.
Montere rist/ventil i vinterhage.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre VVS-installasjoner

Vannkran på vegg i garasje. Eldre trykktank i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Trykktank er tilsynelatende fortsatt koblet til vannførselen, men har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

Oljefyr i kjeller er ikke i bruk.

Andre installasjoner

Komplett anlegg for oppvarming basert på vann til vann varmepumpe. Varmer opp vann til oppvarming og forbruksvann.



Vannbåren varme

Vannrør av kobber fra byggeår. Radiatorer av ulike aldre, er skiftet til nyere i tre rom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap fra byggeår med nyere innmat bestående av automater og jordfeilsautomater.

Utførte arbeider med fremviste samsvarserklæringer:

2017: Opplegg til lys i garasje og installasjoner på veranda.

2018: Opplegg til varmepumpe og installasjon på soverom.

2019: Ombygging av sikringsskap i 2. etasje og i kjeller.

2020: Feilsøking sikringsbrudd.

Observerte avvik:

Det er utettheter rundt gjennomføringer i sikringsskap. (TG3)

Det mangler deksel på lampe. (TG3)

Det er åpen koblingsboks på vegg i garasje. (TG3)

Løs koblingsboks i kjeller. (TG3)

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.

2020

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

Ja

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

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpen koblingsboks.



Åpen utsparing i stikkontakt.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent type løsning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark. Kjellervegger av betong med innvendig tresnitt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er gjort reparasjon av riss og sprekker på grunnmur på fasade ved garasje.
Stedvis noe avskaling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Områder med riss og sprekker må følges med på slik at eventuelle utviklinger oppdages.
Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Forstøtningsmurer

Lav støttemur av naturstein mot vei. Støttemur mellom boliger antas av betong. Det er opplyst at det ble utført masseutskifting bak støttemuren i ca. 2010. Det ble da gravet ut bak muren og tilbakefylt med drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det ser ut som det har vært bevegelser på stein på den lave støttemuren mot vei. Må følges med på.
Støttemur mellom boliger ser ikke ut til å være armert.
Flere kraftige sprekker i støttemur mellom boliger.
Utettheter på beslag over støttemur mellom boliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes betydelige reparasjonsarbeider av støttemur mellom boliger. Etablering av ny støttemur kan vise seg nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i støttemur mellom boliger.



Eksempel på sprekk i støttemur mellom boliger.

TG 2 **Terrengforhold**

Varierende terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 **Septiktank**

Fra byggeår. Ukjent løsning. Felles for begge boliger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forventet brukstid er passert og behov for tiltak kan raskt oppstå.

TG 2 **Oljetank**

Oljetank og dieseltank ligger nedgravet på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er opplyst at dieseltank er renset.

Ukjent med status for oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



NYESTE ENEBOLIG



Byggeår

1971

Standard

Normal boligstandard, hovedsakelig fra byggeår.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold og behov for flere oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

	Pusset opp bad på tidlig 1980-tall.
1995	Oppført tilbygg.
2018	Pusset opp soverom. Årstall er ca.
	Skiftet oppvarmingskilde fra oljefyr til vann til vann varmpumpe basert på bergvarme. Felles anlegg for begge boliger.
2021	Innredet vaskerom. Utført i regi av forsikring etter skade.
2021	Ny kjøkkeninnredning. Utført i regi av forsikring etter skade.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med takplater av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke undertak under takplatene.
Det er utett i gradrenner og møne.
Takplater begynner stedvis og løsne mot ytterkanter.
Helning på tak på tilbygget del er mindre enn det som er anbefalt med denne type takteking.
Stedvis avskalinger på overflater.
Stedvis ujevnheter på skjøter og overganger på tekkingen.
Tegn etter at det har vært lekkasje i smyg mellom opprinnelig del og tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

At det ikke er undertak på tekkingen og at det er åpne utettheter i gradrenner og møne gjør at det bør etableres ny takteking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takplater begynner stedvis og løsne mot ytterkanter.



Stedvis avskalinger på overflater.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet isbordbeslag på vindskier, men takplater som er lagt over vindskier. Løsningen er svakere enn om det hadde vært benyttet omsluttende isbordbeslag.

Det er mangelfull innfesting på nederste deler av takrenner.

Frostspreng på nedløp mot støttemur og på veranda.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting sammen med takteking. Kostnad medtatt under annet punkt.



Eksempel på frostspreng på taknedløp.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra byggeår. Skum bak kledning på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis oppsprekking nederst på kledningsbord rundt om på bygget..
Omremming rundt vinduer er ført helt ned på vannbrett, løsningen medfører en økt fare for råteskader.
Råte i flere kledningsbord mot jordet.
Råte i flere kledningsbord mot innkjøring.
Kledningsbord er satt rett ned på beslag på veranda, løsningen medfører en økt fare for at råteskader oppstår.
Tetting med skum bak kledning stenger luftingen og medfører økt fare for at fuktskader oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Komplett vedlikehold av fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på slitasje og oppsprekking på omrammingsbord.



Eksempel på råte i kledningsbord.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler. En del av loft er innredet med plategulv. Øvrige deler av loft er kaldt loft uten gangbart gulv. Isolering på loft med flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Loft er kun innsisert der hvor det er gangbart gulv.

Svertesopp på overflater på innredet loft.

Slitasje på vindskier.

Det er ikke montert isbord eller isbordbeslag.

Skade på gesimskledning.

Synlig fuktpåkjenninger på utstikkende taksperrer på tilbygg, råte på minst en stk. taksperre, mulig flere.

Ventilering på innredet loft er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rengjøring av svertesopp på overflater på innredet loft.

Utbedring av ventilering på innredet loft.

Vedlikehold av vindskier.

Montere isbord/isbordbeslag.

Reparasjon av gesimskledning.

Helhetlig kontroll av synlige taksperre og utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skade i gesimskledning.



Råteskade i takspærre.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår. Vindu av tre med enkelt glass i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet brukstid.

Vinduer har slitasje på overflater.

Knust glass på vindu i bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes behov for utskifting av vinduer i tiden som kommer.

Vedlikehold av overflater.

Montering av glass på vindu i bod.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på slitasje.



Skade på glass i bod.

TG 2 Dører

Entredør og boddør av tre med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass av nyere dato. Tofløyet verandadør med isolerglass fra tilbygget stue.

Foldeport med elektrisk åpner til bilgarasje. Sidehengslede porter av tre til de to andre garasjer. Enkel dør av tre til bilgarasje. Enkel dør av tre til midtre garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende slitasje på dør til bilgarasje.

Dør til midtre garasje har slitasje og fuktskader på lameller.

Porter tetter ikke helt.

Det er knust glass i en port.

Verandadører har slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av overflater på dør til bilgarasje.

For utbedring av dør til midtre garasje er det behov for utskifting av dør.

Justering og tilpasning av porter. For at disse skal bli tette vil det også kreves montering av pakninger.

Utskifting av skadet glass på port.

Vedlikehold av overflater på verandadører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skadet glass på port.



Eksempel på slitasje på verandadør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er fundamentert på pilarer av betong og tre. Delvis støpt dekke og delvis bjelkelag av tre. Rekkverk av tre og smijern. Gulv på støpt del er flislagt. Takoverbygget veranda ved entre. Punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Trapp av smijern.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis synlig armering med rust på undersiden av betongdekke.

Det er sprekker og setninger på ringmur som fundamenterer pilarer av tre.

Oppsprekking i enkelte kledningsbord.

Det er fuktpåkjenninger på rammeverk for tak under veranda.

Fliser er hovedsakelig dekket av snø. På område uten snø er det løse fliser.

Veranda ved entre har noe slitasje og fuktpåkjenninger på overflater.

Underdimensjonert bjelkelag på veranda av tre.

Konsekvens/tiltak

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

Områder med synlig armering bør forsegles. Rust må fjernes før forsegling.

Reparasjon av ringmur.

Generelt vedlikehold av overflater.

Helhetlig kontroll av gulvfliser. Fastliming og refuging der hvor fliser har løsnet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade på ringmur.



Eksempel på slitasje på overflate.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater med lakkert tregulv, gulvbelegg, laminat og parkett på gulv, malt trepanel, tynnpanel, tapet og MDF-plater på vegger og slette malte flater og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen merker i himling på hovedsoverom.

Det mangler belistning mot dør på ett soverom.

Stedvis noen glipper i parkettgulv og lakkert tregulv.

Fuktmerker etter lekkasje i smyg mellom opprinnelig del og tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak utover ferdigstillelse av belistning.



Fuktmerker etter lekkasje i smyg mellom opprinnelig del og tilbygget del.
Det ble målt tørt på befaring.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Pipe av elementer av lettklinker. Eldre vedovn i midtre garasje. Vedovn i stuen med malt brannmur av tegl, løs metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

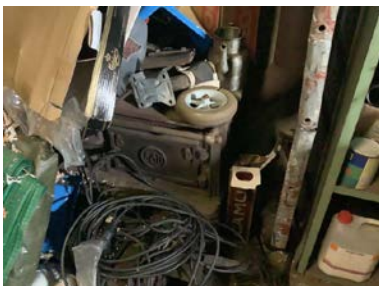
Vedovner har passert halvparten av forventet brukstid. Ovnene i kjeller er tildekket under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bilgarasje med betonggulv, murvegger og trepanel i himling. Midtre garasje med betonggulv, murvegger og betonghimling. Garasje til venstre med grusbakke, murvegger og betonghimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på vegger i bilgarasje.

Midtre garasje har enkle og grove overflater. Saltutslag på vegg.

Flere sprekker i vegg og saltutslag på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av arealene.

TG 1 Innvendige dører

Dører med speilfronter, de fleste av nyere dato.

Noen dører tar lett i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, av nyere dato, toalett, bide og servantinnredning med overskap. Nedsenket dusjnisje med fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Innredninger har i det vesentlige passert forventet brukstid.

Det er krakelering i servant.

Ukjent membransystem på gulv, er utdatert og oppleves usikkert.

Det er stedvis store sprang mellom fliser.

Løse fliser i ett området foran servantinnredning.

Bom i fliser i ett større området, også i dusj.

Sprekker i hardfuger i dusj.

Slukrist lar seg ikke åpne, sluk er ikke inspisert.

Hovedgulv har ikke fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Løse fliser på gulv i dette området.



Eksempel på sprekk i fuger i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Alder på eventuell membransløsning, omfang av løse fliser og bom i fliser samt sprekker i fuger i dusj gjør at rommet står foran en full renovering.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom er istandsatt når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring. Gulvbelegg på gulv med tilslutning til sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Montere beskyttelse på vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Det gjenstår noen avsluttende arbeider med innredningen, det er opplyst at dette blir utført før salg.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak i garasje til venstre. Vannrør av kobber og plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er ikke egen stoppekran for vann i enheten.

Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør renner til rom med grusbakke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i garasje til venstre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vindusventiler.

TG IU Varmesentral

Felles varmesentral med nabobygg. Denne gir også varmtvann til forbruk.

TG 2 Vannbåren varme

Vanninntak med stoppekraner i garasje til venstre. Fordelingssystem er montert her. Fordelerrør av kobber fra byggeår. Varmekilder med radiatorer fra byggeår, med unntak av radiator i TV-stue som er nyere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedbryter og jordfeilsautomater.

Utførte arbeider med fremviste samsvarserklæringer:

2016: Opplegg til utelys, utvendig stikkontakt og omlegging på soverom.

2017: Diverse installasjoner på soverom.

2019: Feilsøking i sikringsskap.

2019: Omlegging av tilførsel til stue.

2021: Opplegg til stikkontakter og lamper.

2022: Elektrisk opplegg på kjøkken.

2022: Feilsøking etter tordenvær.

Observerte avvik:

Det er utsett rundt gjennomføring i sikringsskap. (TG3)

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

Tilstandsrapport

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.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-taksmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Ukjent løsning fra byggeår. Det kan ses fuktsperre rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ikke klemt avslutning på fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Montere klemt avslutning på fuktsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kraftig sprekke i grunnmur i garasje til venstre. Flere mindre sprekker i grunnmur i samme rom. Avskaling og riss i grunnmur ved entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsegling av riss og sprekker og vedlikehold av overflater.

Sprekker må følges med på, ved en videre utvikling kan det bli behov for ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på sprekke i grunnmur.



Eksempel på avskaling på grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Noen lave støttemurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Terrengforhold

Stedvis fall og nedsenk på terreng mot bygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Fra byggeår. Ukjent løsning. Felles for begge boliger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forventet brukstid er passert og behov for tiltak kan raskt oppstå.

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Carport er enkelt oppført med reisverk. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekket med takplater av metall. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Byget har innlagt strøm. Det står vann på bakken inne i carport under befarings.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

262 m²/134 m²

Nyeste enebolig: 3 Garasjer, Bad, Kjøkken, Vaskerom, Entré, Gang, 2 Stuer, 3 Soverom

Andre bygg: Eldste enebolig, Carport
Bruksareal andre bygg: 225 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

For fastsetting av verdien er hver enkelt bolig sammenlignet med tidligere omsatte frittliggende eneboliger. Det er deretter gjort en skjønnsmessig vurdering av hva en realistisk markedspris for begge boliger sammen vil være i dagens marked.

Markedsprisen er satt etter sammenligning med sammenlignbare omsetninger og bruk av parametre for blant annet størrelse, opparbeidelse, alder, sidebygninger og generell standard og tilstand. Det er blant annet sammenlignet med:

Eriksmovegen 16, bygget i 1949, 105 m², solgt i 2023 for kr 1.200.000,-

Hammervegen 80, bygget i 1972, 138 m², solgt i 2022 for kr 1.400.000,-

Øvre Ranumsveg, bygget i 1952, 166 m², solgt i 2022 for kr 1.500.000,-

Vurderingen av markedsprisen tar, ihht. retningslinjer, ikke høyde for budrunder, pristopper og kunstig lave priser og skal gjenspeile hva undertegnede mener at flere ville vært villige til å betale for eiendommen i dag slik den fremstår på befaringsdagen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Eldste enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Eldste enebolig	Kr.	2 500 000

Nyeste enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Nyeste enebolig	Kr.	3 500 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 030 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

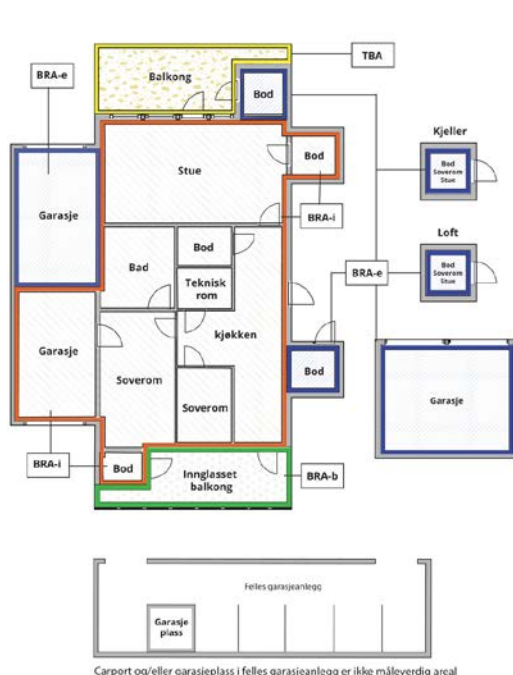
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eldste enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		77		77	
1. etasje	79	3	21	103	
2. etasje	45			45	
SUM	124	80	21		
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje, Kjellerrom 1, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3	
1. etasje	Kjøkken, Bad, Entré, Trapperom/gang, Soverom, Stue	Utvendig bod	
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Arealer etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Nyeste enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		128		128	
1. etasje	134			134	
SUM	134	128			
SUM BRA	262				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Garasje, Garasje 2, Garasje 3		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Vaskerom, Entré, Gang, TV-stue, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget har ikke målbart areal. Grunnflate er ca. 26 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eldste enebolig	124	101
Nyeste enebolig	131	131
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2023	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	77	17		0	1517 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Svenskevegen 475							
Hjemmelshaver Nordermoen Steinar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i den midtre delen av Våler kommune, ca. 4 km fra Våler sentrum. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer, skogsarealer og småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Svenskevegen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg, felles for begge boliger. Ukjent løsning og størrelse på anlegget.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass på nedsiden og oversiden. Hage med plen mellom byggene.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2023	
2	22.02.2023	
3	14.05.2025	

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/UT7835>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv eiendomsmegling Solør	Oppdragsnr.	1212250044
Adresse	Svenskevegen 475		
Postnr.	2436	Sted	Våler i Solør
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig		Stine Nordermoen	
Når kjøpte du boligen?	1950	Hvor lenge har du bodd i boligen?	75 År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Fremtind	
Polise/avtalenr.			
Selger 1 Fornavn	Steinar	Etternavn	Nordermoen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Lekkasje på vaskerom
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Vaskerommet fikk vannlekkasje i ca. 2019 og rommet ble restaurert.
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2019 ca. se over.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Fagløst via Fremtind
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

x
Initialer selger: SN

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt innerste kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bergvarme og el-installasjon på el-anlegg

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Solør elektro, RTH brønnboring, rørlegger Trygve Myhrer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid utført av Rørlegger Myhrer. Installasjon av bergvarme utført av RTH brønnboring. Ny el-kontroll nå 7/5-25.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, utsiktig, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15/5-25

Sted Flisa

Signatur selger 1:

X Stine Nordmeen

Signatur selger 2:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Karboligen

Meglerfirma

Aktiv eiendomsmegling Solør

Oppdragsnr.

1212250044

Adresse

Svenskevegen 475

Postnr.

2436

Sted

Våler i Solør

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Stine Nordermoen

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Ar Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Steinar

Etternavn

Nordermoen

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble lagt belegg av fagfolk + dusjkabinett

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

1993. Firma eksisterer ikke lenger

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Se over

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

sn

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktig kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-tilsyn i disse dager.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: *SN*

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15/5-25

Sted Flisa

Signatur selger 1:

X Stine Nordmann

Signatur selger 2:

X

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering 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 ikraftttredelse 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: Svenskevegen 475
2436 VÅLER I SOLØR

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