

Fiolvegen 11, 2100 SKARNES

**Pen og hyggelige enebolig *
Innerst i blindveg * Veletablert
område * 1/2-part av garasje**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039

E-post kjetil.bekkevold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Selger: Bjørn Johnny Simensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 242/242 kvm
Tomtstr.: 971.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 384
Oppdragsnr.: 1202250036

Pen og hyggelige enebolig innerst i blindveg

Velkommen til Fiolvegen 11 på det populære boligfeltet Tronbøl på Skarnes. Beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser i en liten stikkvei uten gjennomgangstrafikk, så her er det trygt for barna å leke.

Romslig enebolig over to etasjer med tre soverom, pent kjøkken, lys og trivelig stue med utgang til stor solrik terrasse, bad, vaskerom, kjellerstue, tre disponible rom, eldre bad og boder.

Halvpart av dobbelgarasje som er delt/sammenhengende med nabo. I tillegg er det en liten utebod med terrasse.

Hagen er opparbeidet med plen, bed, prydbusker, hekker i ytterkanten, samt noe fjell i dagen, samt gruslagt gårdsplass.

En familievennlig bolig i et hyggelig nabolag. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	77
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 242 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 116 m²

1. etasje

BRA-i: 126 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er separat kjellerutgang, men kjellervinduer er under "rømningsstørrelse" samt er høysittende (over 1 m brystning) og glassene er ikke 10% av gulvareal i rommene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

971.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat med skråninger i ytterkant.

Hagen er opparbeidet med plen, bed, prydbusker, hekker i ytterkanten, samt noe fjell i dagen.

Gruslagt gårdsplass/internvei. Kantstein i skiller mellom gress/grus.

Gode solforhold.

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Boligen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser i et hyggelig nabolag på det populære boligfeltet Tronbøl på Skarnes. Beliggende i en liten stikkvei uten gjennomgangstrafikk, så her er det trygt for barna å leke.

Umiddelbar nærhet til fint turterreng i skogene rundt, og kort vei opp til Damlitjernet med natursti og badebrygge. Det er også kort gangavstand til treningssenter, og kun et kvarter å gå til nærmeste barnehage.

Fra boligfeltet er det kort veg til Skarnes sentrum, her finner man det meste av fasiliteter som barne-/ungdomsskole, forretninger, spisesteder, rådhus med bibliotek og kafé m.m. På andre siden av Glomma ligger Glommasvingen skole (1.-10.trinn), svømmehall og idrettshall.

Skarnes har godt kollektivtilbud til Oslo og Kongsvinger hvor det er timesavganger med tog. Ca 24 km til Kongsvinger, ca 76 km til Oslo og ca 49 km til Gardermoen.

"Kort vei til jobb, skole og alt det andre vi trenger"
Sitat fra en lokalkjent.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Tronbøl barnehage som ligger innerst i Leikvegen på boligfeltet Tronbøl. Barnehagen har et fint uteområde med sykkelsti, lekeapparater, gapahuk og en liten skog å leke og boltre seg i. De har også tilgang til en ishockeybane rett utenfor gjerdet vinterstid, og fotballbane om sommeren. De går mye på tur i nærmiljøet gjennom hele året og i all slags vær. Fysisk aktivitet er bra for både fysisk og psykisk helse. Det siste året før skolestart, har barna vanntilvenning/svømming i svømmehallen.

Sør-Odal kommune har én grunnskole - Glommasvingen skole som har plass til 900 elever.

Skarnes har et godt aktivitetstilbud for barn og unge. Kulturskolen i Odalen tilbyr kurs innenfor flere musikkfag, samt dans, teater og husflid. Skarnes har også en stor idrettshall. På Skarnes og tiliggende steder er det tilbud om fotball, håndball, kickboksing, vannski, volleyball, speider m.m.

Offentlig kommunikasjon

Skarnes har godt kollektivtilbud til Oslo og Kongsvinger hvor det er timesavganger med tog.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i en etasje + kjeller fra 1982.

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har utlektet tømmermannspanel.

Valmet saltak av W-takstoler med taktro av rupanel.

Sutak undertak.

Loft isolert med mineralull/sydde matter.

Taktekking av betongtakstein.

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp.

Heldekkende pipebeslag i metall og nyere luftehatt.

Snøfangere.

Malte trevinduer/terrassedør med 2- og 3-lags isolerglass.

Utvendige motoriserte screens på fastkarmer i stue, manuelle screens på soverommene mot sydøst.

Lakkert hovedytterdør og kjellerdør i tre.

Tilsvarende vaskeromsdør, men med isolerglass.

Overbygget 3 m2 vaskeromsterrasse i betong over murt kjellernedgang med malt rekkverk med stående formskårede bord.

Entréterrasse og stueterasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter.

Overbygget på gavlside nordvest 18 m2 og åpen på langside sydvest 55 m2.

Behandlet rekkverk med stående formskårede bord.

Halvpart av dobbelgarasje.

Uisolert bindingsverksgarasje som er delt/sammenhengende med nabo.

Salet tak fundamentert over betongplate på mark med Leca kant, upusset og litt sprekk i gulvet.

Bakre del er bod med tregulv (boden har litt skjevheter).

Utvendig kledning av tømmermannspanel og taktekking av betongtakstein som bolig.

På siden er det et åpent vedlager på 28 m2 med gruset gulv og upusset Lecamur, samt en tresøyle på mark i midten.

Undertaket er svært svertet og det er betydelig skjevhet i denne delen.

Det er større skjevheter fra garasje og vedbod på siden. Opplyst skjedd ved at selve garasjedelen er høynet med undermuring av svill.

Liten bod på 4 m².

Fundamentert over upusset Lecamur.

Uisolert bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med tømmermannspanel.

Valmtak tekket med taksteinsformede metallplater.

Plast takrenner.

Innvendig panel og vinylflis/belegg på gulv.

Vindu og dør med enkelt glass.

En liten balkong på 2 m² i forkant med støpt gulv.

Tynnplate undertak er påvist mykt/skadet i takutstikk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært person lagt fliser.

Arbeid utført av: Faglært privatist.

Pkt 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Membran over hele badet.

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

Beskrivelse: Byttet ledninger, brytere, kontakter og bokser. satt opp taklamper.

Arbeid utført av: Lindstad og Hagen.

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

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg 3 ganger den tiden jeg har bodd her.

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

Beskrivelse: Rommene i kjeller er pusset opp.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, tre soverom, garderobe/bod, bad og vaskerom.

Kjeller: Gang, kjellerstue, bad, tre disponible rom, kjøkken, bod med bereder, bod, kott og kjellerentré.

Standard

Pen og innholdsrik bolig som fremstår med en normal standard.

Innvendige overflater:

Gulvflater med parkett, laminat, belegg og fliser.

Veggflater med tre-/mdf-panel, malte plater, tapet, fliser, våtromstapet og malt murvegg.

Himlinger med malte plater, tak-ess og mdf-panel.

Elementpipe.

Malt vinkel tretrapp med rekkverk av liggende løpere mellom etasjene.

Innvendige tre speildører.

Glass i dører mot entré og gang.

Slett malt dør mot kjellerinngang og paneldør på bad mot bod.

Kjøkken

Pen og tiltalende kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap hvorav flere med glassdører, eik benkeplate med nedfelt dobbel kompositt kum, fliser over kjøkkenbenk, ventilator med avtrekk ut, samt integrert koketopp og stekeovn. Nisje for frittstående oppvaskmaskin, mikroovn, kaffemaskin og kjøle-/fryseskap.

Kjøkken kjeller

Kjøkken med overskap samt en stekeovn med ventilator. Underdel av innredning er fjernet. Ventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje

Badet har gulvstående toalett, bidét, to ovale vaskeservanter i skapinnredning med eik benkeplate, speil, downlights og dusjkabinett med glassdører. Badet ble oppusset med flislagte vegger og gulvbelegg for 12-15 år siden.

Bad kjeller

Originalt flislagt bad med nyere gulvstående toalett, vegghengt servant, speil, hylle, lys og dusjhjørne med forheng. Lakkert trepanel mot bod.

Originalt vaskerom med rustfritt vaskekar med kran og avløpstrakt for vaskemaskin. Noen skapinnredninger.

Tekniske installasjoner:

194 l varmtvannsbereder.

Innvendige vannledninger av kobber.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

Avtrekk fra bad og kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsakelig skjult el-anlegg.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Rom Under Terreng

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er påvist plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene.

Merkbar fukt i nedkant isolering, høy fuktverdi ved måling og mykt/råteskadet svill/treverk i påforingen.

Vaskerom > Generell

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

Rommet har utgått brukstid, løse fliser flere steder og det kan ikke verifiseres noe tettesjikt bak fliser eller våtsonen på vegg (malt murvegg bak vaskekar). Klemringen i sluket er skadet og provisorisk fuget ned mot stakeplugg. Tapet har løsninger i bunn.

Bad > Kjeller > Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Himlingsmaling er pløsete/flasset (opplyst vært slik siden kjøp 1992).

Trepanel er i våtsone (selv om det er 156 cm fra dusjgarnityret). Panelen er svertet samt noe råteskadet i nedkant over slukplasseringen som er mot panelveggen. Det er påvist løsninger i fugemasse og det er litt avskallinger og riss i nedkant fliser dusjsone samt i hjørnet ved servant.

Bad > Kjeller > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tettesjikt i panelveggen som delvis er i våtsonen og kan heller ikke verifiseres tettesjikt ved slukinspeksjon (kan muligens være et underliggende tettesjikt som ikke synes). Skruehoder på klemring i sluk er rustne. Påvist utettheter ved noen rørgjennomføringer i våtsone.

Kjøkken > Kjeller > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelige skader.

Hele underdel mangler. En del svelling i laminatgulvet mot tidligere kjøkkenbenk.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noen renneskjøter er deformert og symptom til utette (Ikke rennerskjøter- kun loddet).

Ikke snøfanger entrésiden, men noen taktrinn, imidlertid er flere av disse skadet og danner ikke en helhetlig snøfanger. Noen vindusbeslag har flass.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Påvist krymp i pakninger mellom karm/ramme.

Det kan ikke utelukkes punkteringer evt. i nær fremtid ved de eldre glassene (enkelte kjellervinduer er noe grå, spesielt i kjellerkjøkken men kan også være urenheter).

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren lukker ikke riktig. Vaskeromslåsen går tungt og både denne, kjeller- og entrédøren tar litt i karmen ved lukking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Kjellernedgangen har mye sprekkdannelser i vegg og noe forvitring i trinn. Ikke håndløpere i trappeløpet. Det er åpninger over 10 cm mot kjellervinduer og ved gulv ned til kjellertrapp ved vaskerom. Det er begrenset innsisert under terrasse da dette er igjenbygget med spaltekledning mot nordvest, opplyst betongsåle under terrasse sydvest.

Overflater

Det er avvik:

En nokså naturlig tilstand, men noe steder uferdig som listverk/omramming bl.a. rundt to dører i kjeller og rundt tidl. kjøkken kjeller. Enkelte svellinger/oppsprekk laminatskjøter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollmålt kjellerstue (en del møbler/lagring befarings) med ca 17 mm høydeavvik fra ytterhjørne mot terreng til hjørnet ved innhakk til peisovn. Kontrollmålt gang med 16 mm høydeavvik i lengden. Merkbare ujevnheter i undergulvet og knirk en del steder i kjeller. I 1.etg. er kjøkken kontrollmålt med ca 20 mm høydeavvik fra "stussveggen" mot stue til ende av kjøkkenøy. Kontrollmålt gang innenfor toleranser, men nært 1 cm helning i gangens bredde ved glassdøren.

Radon

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

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast stein har sprekker.

Det er noen riss på pipesider ved kjellerens kjøkken, oppsprekk/løsninger i fuger på flis under peisovn begge etasjer samt noe mindre i teglforblending av pipe/mur i kjeller.

Litt sot ved himling vedovn 1. etasje.

Ildfaste stein innvendig i ovn har sprekker (hovedplan- gikk ikke å besiktige i kjeller da ildstedet var i bruk).

Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Andre dører

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

Dør mot kjellerentré tar en del i karmen og paneldør i bad tar i terskel.

Bad > 1. etasje > Overflater vegger og himling

Det er påvist avvik i fuger.

Det er misfarge/sverte i enkelte fuger bak kabinett samt noen gamle ufugede plugger/skruehull - opplyst vært badekar tidl. og høyde på misfarge kan se ut å stemme med en tidl. badekarkant. En liten sprekk i flis nederst i dusjhjørne (bak kabinett).

Bad > 1. etasje > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er noen misfarginger i belegget bl.a. rundt sluket. Varmekabler virker ikke lenger og erstattet med panelovn.

Bad > 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er eldre/originalt og har rustne skruer i klemring hvorav en mangler. Det er ingen

dokumentasjon for utførelse av tettesjiktet. Det er uten membranmansjetter ved rørgjennomføring i vegger (synes i baderomsinnredning, imidlertid er dette området skjermet med baderomsinnredningen).

Bad > Kjeller > Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er noen steder løsninger i fugemasse og variabel limdekning. Påvist sprekk i en flis ved innerhjørne.

Bad > Kjeller > Ventilasjon

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

Kjøkken > Kjeller > Avtrekk

Det er avvik:

Filter mangler.

Vannledninger

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

Noe irr på rørdeler.

Avløpsrør

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

Det er noe rennemerker på rør i kjellerkjøkken (kan være gammelt).

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført.

2 sikringer er umerket i skapet.

2 løse ledningsender påvist i sikringsskapet (ukjent om spenningsatt).

Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det kan synes fuktsperre over terreng på deler av boligen, men kan ikke verifiseres rundt hele (evt. er den nedfylt under terreng). Under entréterrassen kan det synes at fuktsperre over terreng slutter ca. midt på veggen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Påvist på hjørne ved kjellernedgang og hjørne mot terrasse. Muren er upusset under entréterrasse.

Terrengforhold

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På gavl sydøst tendens til motfall og fjell skråner inn under terrassen, men vanskelig å vurdere under terrasse/snødekke/terreng (overflatevann følger fjellets hellinger under terreng).

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Bad > 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner

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

Det er utført fuktsøk på gulvbelegg med en liten økning rundt sluk hvor det er misfarget, men ikke vurdert som spesielt unormalt (dette kan ikke avdekke noe da det kan ha naturlige forklaringer som at man her kommer nærmere armering eller varmekabler i støpen grunnet fall mot sluket- dette påvirker målingen).

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Halvpart av dobbelgarasje.

Uisolert bindingsverksgarasje som er delt/sammenhengende med nabo.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

6142925

Radonmåling

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

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste utførte tiltak 13.01.2023 - Tilsyn av fyringsanlegg.

Siste utførte feiing var 22.01.2020.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft i stue.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i kjellerstue og på vaskerom.

Varmekabler på bad i 1. etasje virker ikke.

Peisovn på kjøkken og i kjellerstue.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 980 000

Kommunale avgifter

Kr 17 392

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordeling:

Eiendomsskatt kr 8 120,-

Feiing/tilsyn kr 669,-

Renovasjon normalab. kr 3 933,75

Abonnement vann kr 1 812,50

Abonnement avløp kr 2 856,25

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 20,18 og forbruk avløp per m3 kr 34,93.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 150 911

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 603 645

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 Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 384 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3415/40/384:

05.10.1981 - Dokumentnr: 5369 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3415 Gnr:40 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 44748 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0419 Gnr:40 Bnr:384

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. 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 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes 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 kan bety at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Det er dog ikke uvanlig i kommunen at det mangler både ferdigattest og midlertidig brukstillatelse på eldre eiendommer uten at dette er problematisk.

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

Enebolig, 15.11.1982.

Garasjeuthus anneks til bolig, tatt i bruk.

Garasjeuthus anneks til bolig, 01.01.2019.

Enebolig: Det foreligger godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Mindre endringer i planløsning 1. etasje i forhold til byggetegning (toalettrom finnes ikke). Planløsning er endret i kjeller og byggetegning har ikke rombenevninger (innredet i ettertid av byggeår).

Garasje, halvpart: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegningen stemmer til dels for garasjen på denne eiendommen, men andel av garasje for nabo mangler utbygget på side i henhold til byggetegning, samt plantegning med skillevegg for bod i bakkant er ikke med.

Bod: Det foreligger ikke tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og veg.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Reguleringsplaner:

Id: 197501 - Skarnes del 1 og 2

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 17.09.1975

Delareal: 899 m2

Formål: Boliger

Delareal: 73 m2

Formål: Kjørevei

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 07.03.2025.

Det gjøres oppmerksom på at Nye Veier er i gang med planlegging av vegstrekningen E16 Kløfta - Kongsvinger. Det tas forbehold om at eiendommen kan bli berørt da traséene ikke er bestemt og det foreligger flere forslag. Interessenter bes undersøke planleggingen nærmere.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (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))

91 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 699 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 300,-. Utleggene omfatter grunnpakke enebolig, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kjetil Bekkevold
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
kjetil.bekkevold@aktiv.no
Tlf: 404 78 039

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,
Storgata 40
2212 Kongsvinger
Tlf: 62 88 84 20

Salgsoppgavedato

24.03.2025















Lys og trivelig stue med utgang til solrik terrasse.









Boligen har solskjerming på flere vinduer.





I kjeller er det kjellerstue, stue/kjøkken, tre
disponible rom og et eldre bad.



Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Fiolvegen 11, 2100 SKARNES
 SØR-ODAL kommune
 gnr. 40, bnr. 384

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 13377-1739

Referansenummer: TH9252

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



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

Norsk takst

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



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

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

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

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet saltak av W-takstoler m/taktro av rupanel. Sutak undertak. Loft isolert m/mineralull/sydd matter. Taktekingen er av betongtakstein. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall og luftehatt nyere. Snøfangere. Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har utlektet tømmermannspanel. Malte trevinduer/terrassedør med 2- og 3-lags isolerglass. Utv. motoriserte screens på fastkarmer i stue, manuelle screens på soverommene mot syddst. Lakkert hovedytterdør og kjellerdør i tre. Tilsvarende vaskeromsdør, men med isolerglass.

TERRASSER:

Overbygget 3m2 vaskeromsterrasse i betong over murt kjellernedgang. Malt rekkverk med stående formskårede bord. Entreterrasse og stueterrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter. Overbygget på gavlside nordvest 18m2 og åpen på langs side sydvest 55m2. Behandlet rekkverk med stående formskårede bord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, parkett og beleg. Fliser på gulv i entre. Vegger med tre- og mdf-panel samt noe malte plater/tapet. Himlinger med malte plater, takess og MDF- paneler. Elementpipe med moderne peisovn i kjøkken og kjellerstue. Malt vinkel tretrapp m/rekkverk av liggende løpere mellom etasjer. Inv. tre- speildører. Glass i dører mot entre og gang samt slett malt dør mot kjellerinn gang og paneldør i bad mot bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Orginalt vaskerom. Mosaikkflis på gulv med sokkel opp på vegg. Våtromstapet på vegg og malt murvegg mot badet. Nyere inv. himling av MDF-panel. Rustfritt vaskekar m/kran og avløpstrakt for vaskemaskin. Noen skapinnredninger.

Bad 1.etg.

Bad oppyst oppusset med flislagte vegger og gulvbelegg for omkring 12-15år siden.

Vinylbelegg m/oppbrett på gulv. Flislagte vegger. MDF-panel i himling, Gulvstående toalett. Bide. Dusjkabinett m/glassdører. Stor baderomsinnredning i malt heltre m/eik benkeplate, 2 servanter, speil, lys under- og overskap.

Bad kjeller

Originalt flislagt bad m/lakkert trepanel mot bod. Malt betonghimling. Servant med speil, hylle og lys over. Dusjgarnityr med forheng. Nyere gulvstående toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg.:

Takhøy malt vinkel heltre kjøkkeninnredning. Eik benkeplate m/nedfelt dobbel kompositt kum. 3 overskap m/vitrinedører. Flisfelt mellom under og overskap. Integrert stekeovn og koketopp. Nisje for

frittstående oppvaskmaskin, kaffemaskin, micro, kjø- og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjeller:

Kjøkken med overskap samt en stekeovn m/ventilator. Underdel er fjernet (opplyst ifbm. at VV-bereder ble flyttet herfra). Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 194l.

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler. Avtrekk fra bad og kjøkken.

Elektrisk oppvarming via luftvarmepumpe i stue, ellers panelovner. Opplyst varmekabler i kjellerstue og vaskerom. Varmekabler i bad 1.etg. virker ikke.

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Boligen er fundamentert med kjellermur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Mindre endringer i planløsning 1.etg. ifht. byggetegning. (toalettrom finnes ikke).

Planløsning er endret i kjeller og byggetegning har ikke rombenevninger (innredet i ettertid av byggeår).

Garasje (halvpert)

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

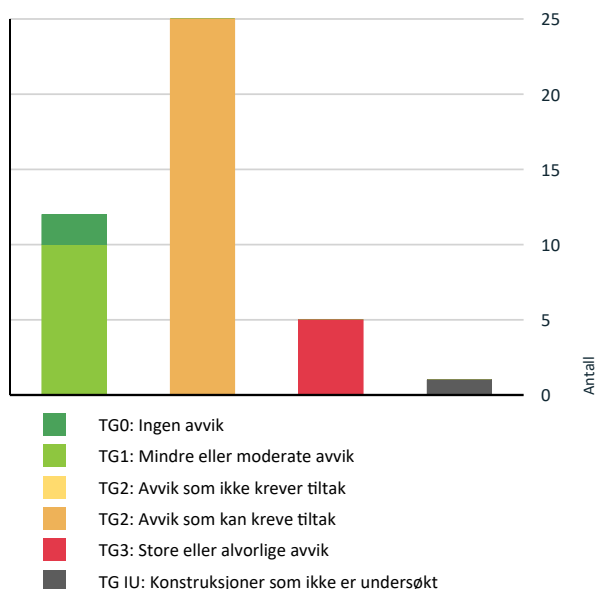
Tegningen stemmer tildels for garasjen for denne eiendommen, men andel av garasje for nabo mangler utbygget på side iht. byggetegning samt plantegning med skillevegg for bod i bakkant er ikke med.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

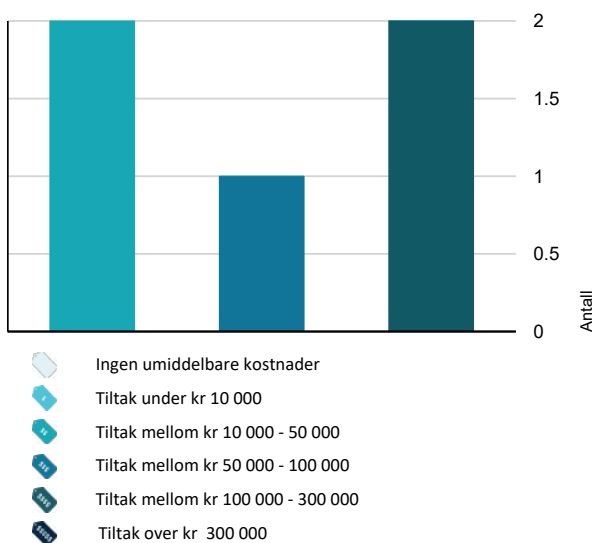
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
-  Utvendig > Nedløp og beslag [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](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard for byggeåret.

Vedlikehold
Alminnelig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var delvis snødekket.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall og luftehatt nyere. Snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noen renneskjøter er deformert og symptom til utette (Ikke rennerskjøter- kun loddet). Ikke snøfanger entresiden, men noen taktrinn, imidlertid er flere av disse skadet og danner ikke en helhetlig snøfanger. Noen vindusbeslag har flass.

Konsekvens/tiltak

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

Påregnelig med lokale utbedringer og evt. utskiftninger av renner/beslag



Mindre gode skjøter- symptomer til punktlekkasjer

Tilstandsrapport



Flasert vindusbeslag

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har utlektet (kun horisontalt utlektet) tømmermannspanel. Lusinger påvist ved stikkprøver. Naturlig/forventet elde. Anfører det ikke er skåret skrå "dryppkant" på panelender.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet saltak av W-takstoler m/taktro av rupanel. Sutak undertak. Loft isolert m/mineralull/sydd matter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noen punkter med skjolde sverte, men ikke påvist fuktig befaringsdagen (påvist bl.a. ved valm, pipegjennomføring og luftehatter). Det er ikke 2-sjikt tettinger (vanlig for byggeår, men kun beslag tetter ved pipe, luftehatter etc.). Et ventilasjonsrør som er falt ut av luftehatten (usikkert om er ibruk).

Det er 2 sentralvifter på loft, men sansynlig er kun den ene fungerende. Den ene røret på vifte i drift er kun provisorisk tilkoplemt/tape og plast (mangler overgang). Stedvis litt begrenset ventilering hvor raftepapp er kuvert opp mot undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ryddes opp blant ventilasjonsrørene og vifte som ikke er ibruk fjernes. Rør som er falt ned bør settes tilbake og isoleres på kaldtloft. Skjolder bør nødvendigvis ikke strakstiltak, men bør følges med på og kan føre til tiltak.



Eksempel på skjolde i undertak ved valm



Gjennomføring ikke ibruk (mulig har det løse ventilasjonsrøret gått opp hit).



Provisorisk rørtilkopling sentralvifte

Tilstandsrapport



Ventilasjonskanaler/vifter hvor et uisolert har falt ned (til venstre i bildet)

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer/terrassedør med 2- og 3-lags isolerglass. Skiftet glass 2014 i entre. Utv. motoriserte screens på fastkarmen i stue, manuelle screens på soverommene mot sydøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Påvist krymp i pakninger mellom karm/ramme.

Det kan ikke utelukkes punkteringer evt. i nær fremtid ved de eldre glassene (enkelte kjellervinduer er noe grå, spesielt i kjellerkjøkken men kan også være urenheter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondens kan skyldes begrenset ventilasjon, men også utetthet mellom karm/ramme (pakninger har krympet og går ikke helt mot hjørne). Mtp. alder er det påregnelig med noe utskiftninger av vinduer/glass over tid.



Kondenslitasje



Pakninger krympet

! TG 2 Dører

Lakkert hovedytterdør og kjellerdør i tre. Tilsvarende vaskeromsdør, men med isolerglass. Heve/senke balkongdør m/isolerglass.

Vurdering av avvik:

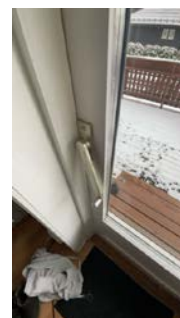
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren lukker ikke riktig. Vaskeromslåsen går tungt og både denne, kjeller- og entredøren tar litt i karmen ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdøren er mest rasjonelt å skifte ut.



Balkongdør lukker ikke riktig

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget 3m2 vaskeromsterrasse i betong over murt kjellernedgang. Malt 103cm rekkverk med stående form-skårede bord.

Entreterrasse og stueterrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter. Overbygget på gavlside nordvest 18m2 og åpen på langside sydvest 55m2. Behandlet 95cm rekkverk med stående form-skårede bord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kjellernedgangen har mye sprekke-dannelser i vegg og noe forvitring i trinn. Ikke håndløpere i trappeløpet. Det er åpninger over 10cm mot kjellervinduer og ved gulv ned til kjellertrapp ved vaskerom.

Det er begrenset innsisert under terrasse da dette er igjenbygget med spaltekledning mot nordvest, opplyst betongsåle under terrasse sydvest.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Åpninger langs gulv bør gjøres mindre.

Sviller i nedkant av spalteledning ved terrassen på gavl kan være kreosotimpregnerte og opplyser isåfall at disse er spesialavfall idag.



Sprekker i mur kjellertrapp



Åpninger langs vegg ved kjellervinduer

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat, parkett og belegg. Fliser på gulv i entre. Vegger med tre- og mdf-panel samt noe malte plater/tapet. Himlinger med malte plater, takess og MDF- paneler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En nokså naturlig tilstand, men noe steder uferdig som listverk/omramming bl.a. rundt 2 dører i kjeller og rundt tidl. kjøkken kjeller. Enkelte svellinger/oppsprekk laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

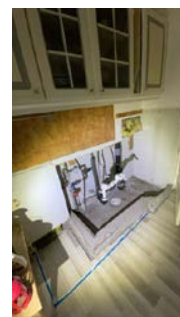
Fungerer med avvik. Ferdigstille listverk.



Oppsprekk laminatskjøt kjøkken



Manglende listverk



Fjernet kjøkkenbenk kjeller

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn i kjellerplan. En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollmålt kjellerstue (en del møbler befarings) med ca 17mm høydeavvik fra ytterhjørne mot terreng til hjørnet ved innhakk til peisovn. Kontrollmålt gang med 16mm høydeavvik i lengden. Merkbare ujevnheter i undergulvet og knirk en del steder i kjeller.

I 1.etg. er kjøkken kontrollmålt med ca 20mm høydeavvik fra "stussveggen" mot stue til ende av kjøkkenøy.

Kontrollmålt gang innenfor tolleranser, men nært 1cm helning i gangens bredde ved glassdøren.

Tilstandsrapport

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.



7,5cm ved stussvegg kjøkken



9,5cm ved ende kjøkkenøy

! 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med moderne peisovn i kjøkken og kjellerstue. Feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen sprekker i puss på pipesider ved kjellerens kjøkken/sotluke, oppsprekk/løsninger i fuger på flis under peisovn begge etasjer samt noe mindre i teglforblending av pipe/mur i kjeller. Litt sot ved himling vedovn 1.etg.
Ildfaste stein inv. i ovn har sprekker (hovedplan- gikk ikke å besiktige i kjeller da ildstedet var ibruk).

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Fliser må evt. relimes/fuges.



Litt sprekker i puss på pipen ved kjellerkjøkken



Løsninger i fuger flisfelt under vedovner



Sprekker ildfast stein inv. peisovn.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påforingskonstruksjoner mot terreng i alle rom underetasje. Det er foretatt hulltagning i soverom syd mot ytterhjørne. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er påvist plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. Merkbar fukt i nedkant isolering, høy fuktverdi ved måling og mykt/råteskadet svill/treverk i påforingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det er vanskelig å vurdere eksakt årsak til høye fuktverdier, i tillegg til fuktvandring i mur kan det også være kapilærsug i nedkant vegg/såle (vanlig for byggeår).

For å avdekke eksakt tilstand/omfang må det utføres nærmere undersøkelser med åpning av påføringskonstruksjonene og evt. utv. graving. Dette kun er en punktmåling som kan være et begrenset område eller et større omfang. Prisestimat er derfor svært usikkert og vil avhenge av omfang og utbedringsløsning. Utbedringer kan være redrenering, bortledning av overflatevann, etablere fuktsperre eller evt. fjerne påføringskonstruksjoner av organiske materialer (treverk) mot terreng hvor det er høye fuktverdier i konstruksjonen.

Ved utbedringer skal ikke plast benyttes i påføringskonstruksjoner hvor over halvparten av veggene er nedgravd mot terreng iht. nye byggedetaljer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling 26%



Råteskadet svill og plastfolie i vegg

TC 2 Innvendige trapper

Boligen har malt vinkel tretrapp m/rekkverk av liggende løpere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TC 1 Innvendige dører

Malte tre speildører. Glass i dører mot entre og gang.

TC 2 Andre dører

Slett malt dør mot kjellerinngang og paneldør i bad mot bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør mot kjellerentre tar en del i karmen og paneldør i bad tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene må justeres samt den i kjellerentre må belistes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppyst oppusset med flislagte vegger og gulvbelegg for omkring 12-15 år siden, men ingen dokumentasjoner.

Vinylbelegg m/oppbrett på gulv. Flislagte vegger. MDF-panel i himling, Gulvstående toalett. Bide. Dusjkabinett m/glassdører. Stor baderomsinnredning i malt heltre m/eik benkeplate, 2 servanter, speil, lys under- og overskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har MDF- panel (opplyst type beregnet for våtrom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er missfarge/sverte i enkelte fuger bak kabinett samt noen gamle ufugede plugger/skruehull - opplyst vært badekar tidl. og høyde på missfarge kan se ut å stemme med en tidl. badekarkant. En liten sprekk i flis nederst i dusjhjørne (bak kabinett).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vindu er i våtsone, men er skjermet med lukket kabinett.



Åpne skruer/plugger dusjhjørne



Liten avsprekk flis

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 40mm fra terskel til sluk og er i hovedsak godt, men er ujevnt og flatt med tendens til noe (2-3mm) motfall fra område foran bide og i retning sluk.

Det er noen missfarginger i belegget bl.a. rundt sluket. Varmekabler virker ikke lenger og erstattet med panelovn.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fungerende med lukket dusjkabinett som har rørføring direkte i sluk.



Missfarge rundt sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Naturlig kan ikke tettesjikt/membran bak flislagte vegger synes, men en form for smøremembran kan synes ved rørgjennomføringer i innredning.

Vurdering av avvik:

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

Sluket er eldre/originalt og har rustne skruer i klemring hvorav en mangler. Det er ingen dokumentasjon for utførelse av tettesjiktet. Det er uten membranmansjetter ved rørgjennomføring i vegger (synes i baderomsinnredning, imidlertid er dette området skjermet med baderomsinnredningen).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Sluk



Membran kan påvises ved rørgjennomføringer (men uten mansjetter)

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Bide. Dusjkabinett m/glassdører. Stor baderomsinnredning i malt heltre m/eik benkeplate, 2 servanter, speil, lys under- og overskap.

Normal tilstand, men påpeker litt påbegynnende speilrust i speilets kanter og litt lakkavflassing i nedkant metallprofil på kabinett.



Lakkflass nedkant kabinett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra takventil.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av mur/betongvegger og gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er utført fuktsøk på gulvbelegg med en liten økning rundt sluk hvor det er missfarget, men ikke vurdert som spesielt unormalt (dette kan ikke avdekke noe da det kan ha naturlige forklaringer som at man her kommer nærmere armering eller varmekabler i støpen grunnet fall mot sluket- dette påvirker målingen).

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Fuktsøk rundt sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Originalt vaskerom. Mosaikkflis på gulv med sokkel opp på vegg. Våtromstapet på vegg og malt murvegg mot badet. Nyere inv. himling av MDF-panel. Rustfritt vaskekar m/kran og avløpstrakt for vaskemaskin. Noen skapinnredninger.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har utgått brukstid, løse fliser flere steder og det kan ikke verifiseres noe tettesjikt bak fliser eller våtsone på vegg (malt murvegg bak vaskekar). Klemringen i sluket er skadet og provisorisk fuget ned mot stakeplugg. Tapet har løsninger i bunn.

Konsekvens/tiltak

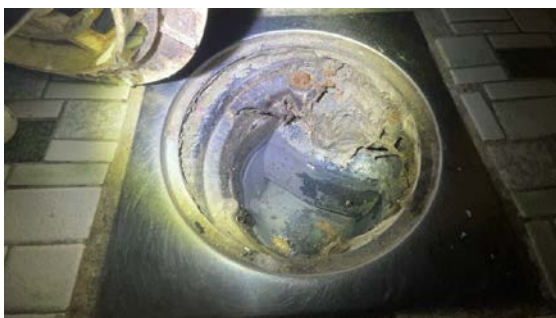
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

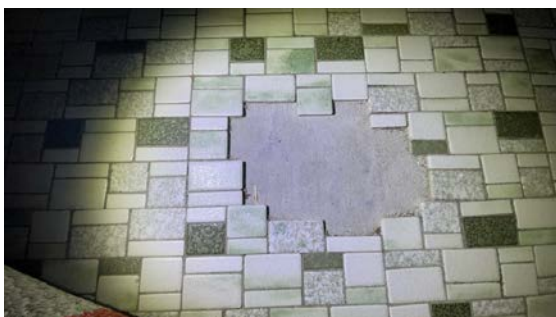
Tilstandsrapport



Vaskerom



Skadet sluk/klemring



Løse fliser flere steder



Løst tapet og fliser

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

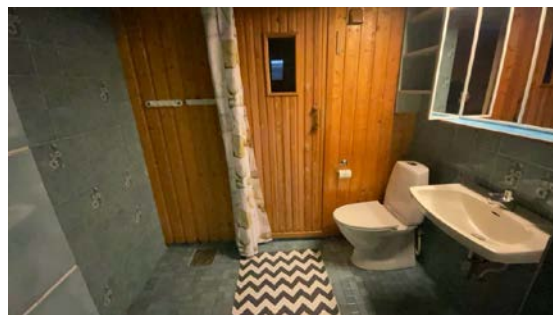
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inv. i rommet, men utenfor selve våtsonen da det der er mur (ikke mulig å ta hull).



KJELLER > BAD

Generell

Originalt flislagt bad m/lakkert trepanel mot bod (mulig være planlagt fremtidig badstue). Malt betonghimling. Servant med speil, hylle og lys over. Dusjgarnityr med forheng. Nyere gulvstående toalett.



KJELLER > BAD

1 TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel på en vegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Himlingsmaling er pløsete/flasset (opplyst vært slik siden kjøp 1992). Trepanel er i våtsoner (selv om det er 156cm fra dusjgarnityret). Panelen er svertet samt noe råteskadet i nedkant over slukplasseringen som er mot panelveggen. Det er påvist løsninger i fugemasse og det er litt avskallinger og riss i nedkant fliser dusjsoner samt i hjørnet ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

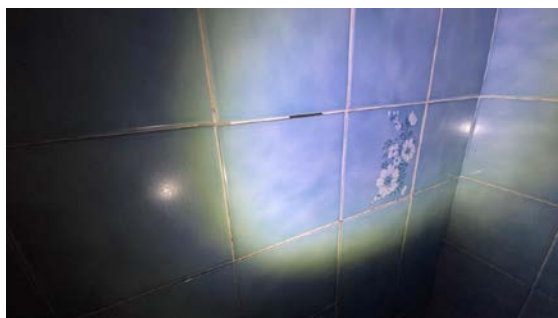
Panel må erstattes med egnede materialer som har tettesjikt i våtsoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktbelastet panel med litt råtedannelse i nedkant



Fuger med løsninger



Riss i fliser



Pløsete/krakilert himlingsmaling

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 28mm fra dørterskel (ikke spesielle fallkrav byggeår: fallet er godt i dusj, men flater noe ut under innredningen og er under 1:100 her).

Vurdering av avvik:

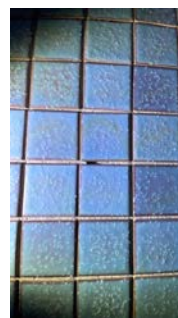
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er noen steder løsninger i fugemasse og variabel limdekning. Påvist sprekk i en flis ved innerhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

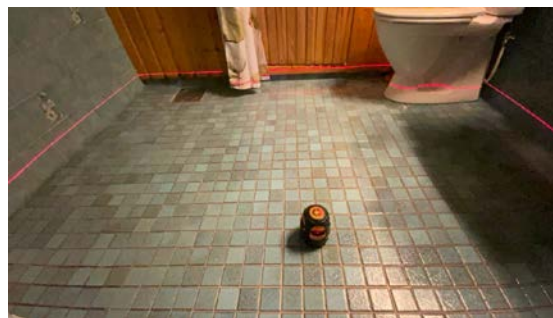
Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Løsning i en fuge



Sprekk i en flis



Fallnivellering

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran (kan ikke synes i sluket).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tettesjikt i panelveggen som delvis er i våtsonen og kan heller ikke verifiseres tettesjikt ved slukinspeksjon (kan muligens være et underliggende tettesjikt som ikke synes). Skruerhoder på klemring i sluk er rustne. Påvist utettheter ved noen rørgjennomføringer i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Både mtp. at tettesjikt er mangelfullt og alderen er det påregnelig å skifte ut tettesjikt idag selv om badet kan være fungerende med forsiktig bruk. Dette vil i de fleste tilfeller tilsa en helhetlig utskiftning av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utett rørgjennomføring for servant (våtzone)



Sluk m/rustne skruer. Panelvegg i våtzone uten tettesjikt

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med speil, hylle og lys over. Dusjgarnityr med forheng. Nyere gulvstående toalett. Naturlig tilstand for alder.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk (bryter på kjøkken), men ingen tilluftsventilering under dør (ventil i vegg går kun inn i bod).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

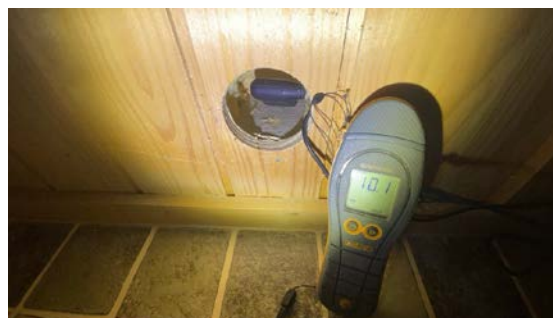
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod hvor det er trevegg (resterende vegger er mur), men ikke mot dusj/våtzone da bereder er plassert til hinder for dette.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy malt vinkel heltre kjøkkeninnredning. Eik benkeplate m/edfelt dobbel kompositt kum. 3 overskap m/vitrinedører. Flisfelt mellom under og overskap. Integrert stekeovn og koketopp. Nisje for frittstående oppvaskmaskin (stengekran i oppvaskbenk), kaffemaskin, micro, kjøl- og frysenskap.

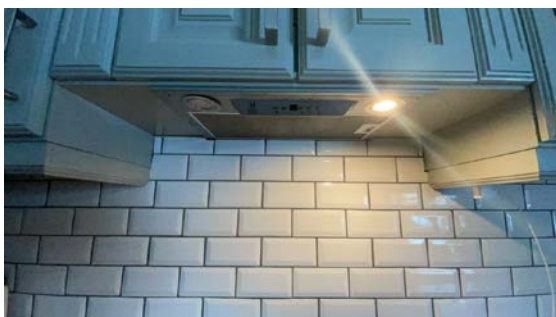
Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken med overskap samt en stekeovn m/ventilator. Underdel er fjernet (opplyst ifbm. at VV-bereder ble flyttet herfra).

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

Hele underdel mangler. En del svelling i laminatgulvet mot tidl. kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enten bør det etableres ny kjøkkenbenk, eller overflater utbedres hvor tidligere kjøkkenbenk var plassert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Originalbryter er koblet ut og er erstattet med en på kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nytt filter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. En del igjenbygget/lite synlig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Noe irr på rørdeler.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. En del igjenbygget/lite synlig.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe rennemerker på rør i kjellerkjøkken (kan være gammelt).

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194l plassert i bod innenfor kjellerbad. Sikkerhetsventil ført ut i bad. Ekspansjonstank.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 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.

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Opplyst vært kontroll av el-anlegg 3 ganger i eierperioden fra 1992. Den siste tror eier var 4 år siden, men ikke fremlagt dokumentasjon/rapport fra denne.

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hagen og Lindstad benyttet i mitt eie.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring ifbm. arbeider på kjøkken 28.12.2017
Samsvarserklæring ifbm. renovering vindfang. Montere dimmer og stikk. Skiftet baderomsvifte. Lamper baderomsinnredning.
04.01.2022
Samsvarserklæring ifbm. montert bryter for VV- bereder
22.08.2022
Vedr. arbeider i garasje så husker jeg ikke hvem som utførte, men mulig YIT. Det er delvis utskiftet anlegg i kjeller og de fleste kontakter etc. skiftet, men ikke samsvarserklæringer for disse arbeidene.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført.

2 sikringer er umerket i skapet.

2 løse ledningsender påvist i sikringsskapet (ukjent om spenningsatt).



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.

Tilstandsrapport

Batteridreven røykvarslere i hver etasje og 6kg skumslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er sannsynlig 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.

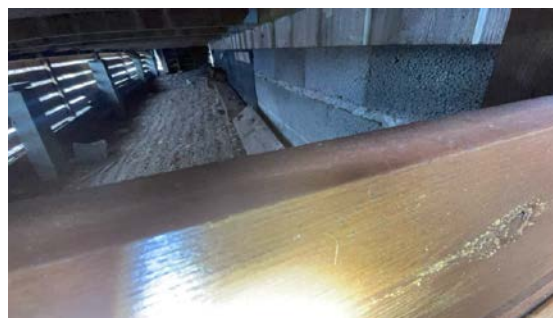
Det kan synes fuktsperre over terreng på deler av boligen, men kan ikke verifiseres rundt hele (evt. er den nedfylt under terreng). Under entreterrassen kan det synes at fuktsperre over terreng slutter ca. midt på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.



Vinduer lavt i terreng ved terrasse



Fuktsperre over terreng under veranda stopper ca. midt på.



Stedvis synlig fuktsperre på muren

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med kjellermur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Påvist på hjørne ved kjellernedgang og hjørne mot terrasse. Muren er upusset under entreterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghold

Nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På gavl sydøst tendens til motfall og fjell skråner inn under terrassen, men vanskelig å vurdere under terrasse/snødekke/terreng (overflatevann følger fjellets hellinger under terreng).

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren (bør sees sammen med pkt. rom under terreng).

Terrengjusteringer bør vurderes, men det kan være krevende å endre ved fjelltomter.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

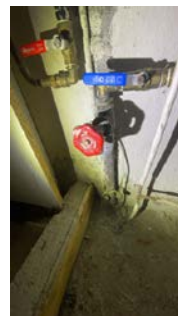
Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av kobber/plast (PEL) fra byggeåret, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje (halvpart)



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent år, mulig i samme tid som hus

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Det er større skjevheter fra garasje og vedbod på siden- opplyst skjedd ved at selve garasjedelen er høynet m/undermuring av svill.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Alminnelig uisolert bindingsverksgarasje som er delt/sammenhengende med nabo. Salet tak fundamentert over betongplate på mark m/leca kant (upusset og litt sprekk i gulvet). Bakre del er bod med tregulv (boden har litt skjevheter). Utvendig kledning av tømmermannspanel og takteking av betongtakstein som bolig.

På siden et åpent vedlager 28m² med gruset gulv og upusset lecamur samt en tresøyle på mark i midten. Undertaket er svært svertet og det er betydelig skjevhet i denne delen. Eier opplyser at dette ikke er som følge av synk, men at det skyldes selve garasjedelen er hevet m/lecastein av tidligere eier uten at vedboden ble hevet.

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

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

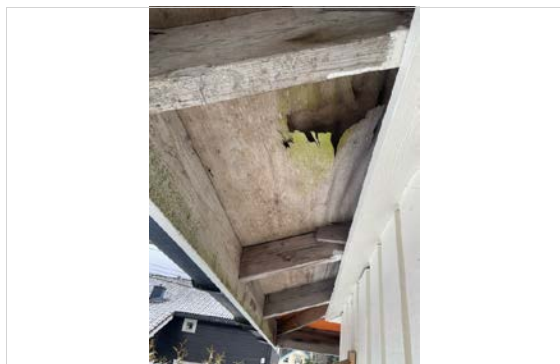
Alminnelig

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Alminnelig uisolert bindingsverksbod m/valmtak fundamentert over upusset lecamur. Utvendig kledning av tømmermannspanel og takteking av taksteinsformede metallplater på tak. Plast renner. Inv. Panel og vinylflis/belegg på gulv. Vindu og dør m/enkelt glass. En liten 2m2 balkong i forkant med støpt gulv. Tynnplate undertak er påvist mykt/skadet i takutstikk.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	126			126	76
Kjeller	116			116	
SUM	242				76
SUM BRA	242				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe/bod, Bad, Vaskerom		
Kjeller	Kjellerstue, Gang, Bad, Bod m/bereder, Soverom, Soverom 2, Bod 2, Kjøkken, Soverom 3, Kott, Kjellerentre		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Mindre endringer i planløsning 1.etg. ifht. byggetegning. (toalettrom finnes ikke).

Planløsning er endret i kjeller og byggetegning har ikke rombenevninger (innredet i ettertid av byggeår).

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: Det er separat kjellerutgang, men kjellervinduer er under "rømningsstørrelse" samt er høytsittende (over 1m brystning) og glassene er ikke 10% av gulvareal i rommene.

Garasje (halvpart)

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

På siden et åpent vedlager 28m² (men ikke måleverdig pga. åpen vegg)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer tildels for garasjen for denne eiendommen, men andel av garasje for nabo mangler utbygget på side iht. byggetegning samt plantegning med skillevegg for bod i bakkant er ikke med.

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	223	20
Garasje (halvpart)	0	21
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Bjørn Johnny Simensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	40	384		0	971.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fiolvegen 11

Hjemmelshaver

Simensen Bjørn Johnny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et eldre veletablert og populært boligområde på Tronbøl i ytterkanten av Skarnes. Et boligområde som ansees som attraktivt. Kort avstand til forretninger, offentlig kommunikasjon, barnehage og skole. Barnevennlig område. Flatt med gode lys/solforhold.

Ca. 75km til hovedstaden Oslo, ca. 55km til Gardermoen og ca. 23km til Kongsvinger.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige asfalterte Fiolvegen m/gatelys.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: for Skarnes del 1 og 2. Boligområde

Om tomten

Nokså flat tomt m/skråninger i ytterkant.

Gruset biloppstillingsplass/internvei. Kantstein i skiller mellom gress/grus. Opparbeidet hage med plen, bed, prydbusker, "fjell i dagen" og hekker i ytterkant.

Omkringliggende bebyggelse av boliger/småhus.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	06.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	12.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.03.2025	Ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

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/TH9252>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250036	

Selger 1 navn
Bjørn Johnny Simensen

Gateadresse	
Fiolvegen 11	

Poststed	Postnr
SKARNES	2100

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BJS

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært person lagt fliser.

Arbeid utført av

Faglært privatist

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran over hele badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet ledninger, brytere, kontakter og bokser. satt opp taklamper.

Arbeid utført av

Lindstad og hagen.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el anlegg 3 ganger den tiden jeg har bodd her.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

rommene i kjeller er pusset opp.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Johnny Simensen	933c362fb2110b429e2d995 fe9273234f43ba661	11.04.2025 12:05:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202250036

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

Nabolagsprofil

Fiolvegen 11 - Nabolaget Tronbøl - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tronbøl Linje 718, 719	13 min	1.2 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	8 min	2.8 km
Oslo Gardermoen	51 min	

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 775 elever, 37 klasser	10 min	4 km
Skarnes vgs (nedlegges 2025) 350 elever, 23 klasser	9 min	3.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	25 min	24.3 km

«Kort vei til jobb, skole og alt det andre vi trenger»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

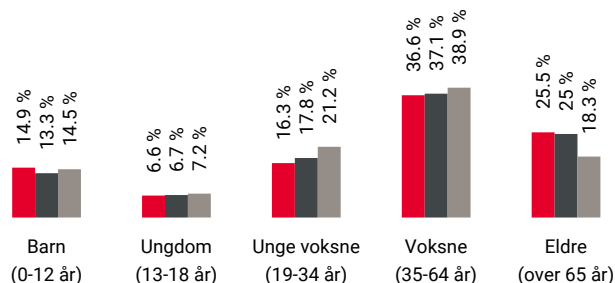
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tronbøl	1 018	451
Skarnes	2 570	1 306
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tronbøl barnehage (1-5 år) 59 barn	15 min	1.3 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min	4 km
Disenå barnehage (1-5 år) 29 barn	10 min	7.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Skarnes	5 min
Kiwi Skarnes	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



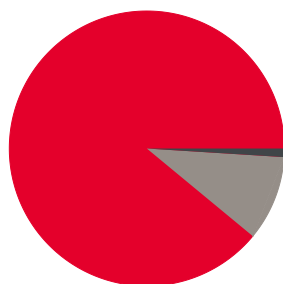
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽	Sør-Odal Idrettshall	8 min 🚗
	Aktivitetshall, ballspill	3 km
⚽	Skarnes treningsbane	9 min 🚗
	Fotball	3.6 km
🚴	Family Sports Club Skarnes	16 min 🚶
🚴	Sportica Skarnes	9 min 🚗

Boligmasse



89% enebolig
1% rekkehus
10% annet

Varer/Tjenester



Parken Kjøpesenter

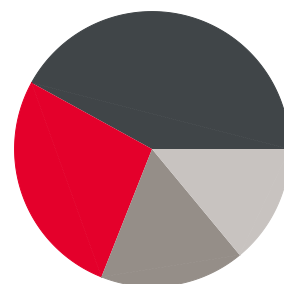
8 min 🚗



Vitusapotek Skarnes

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



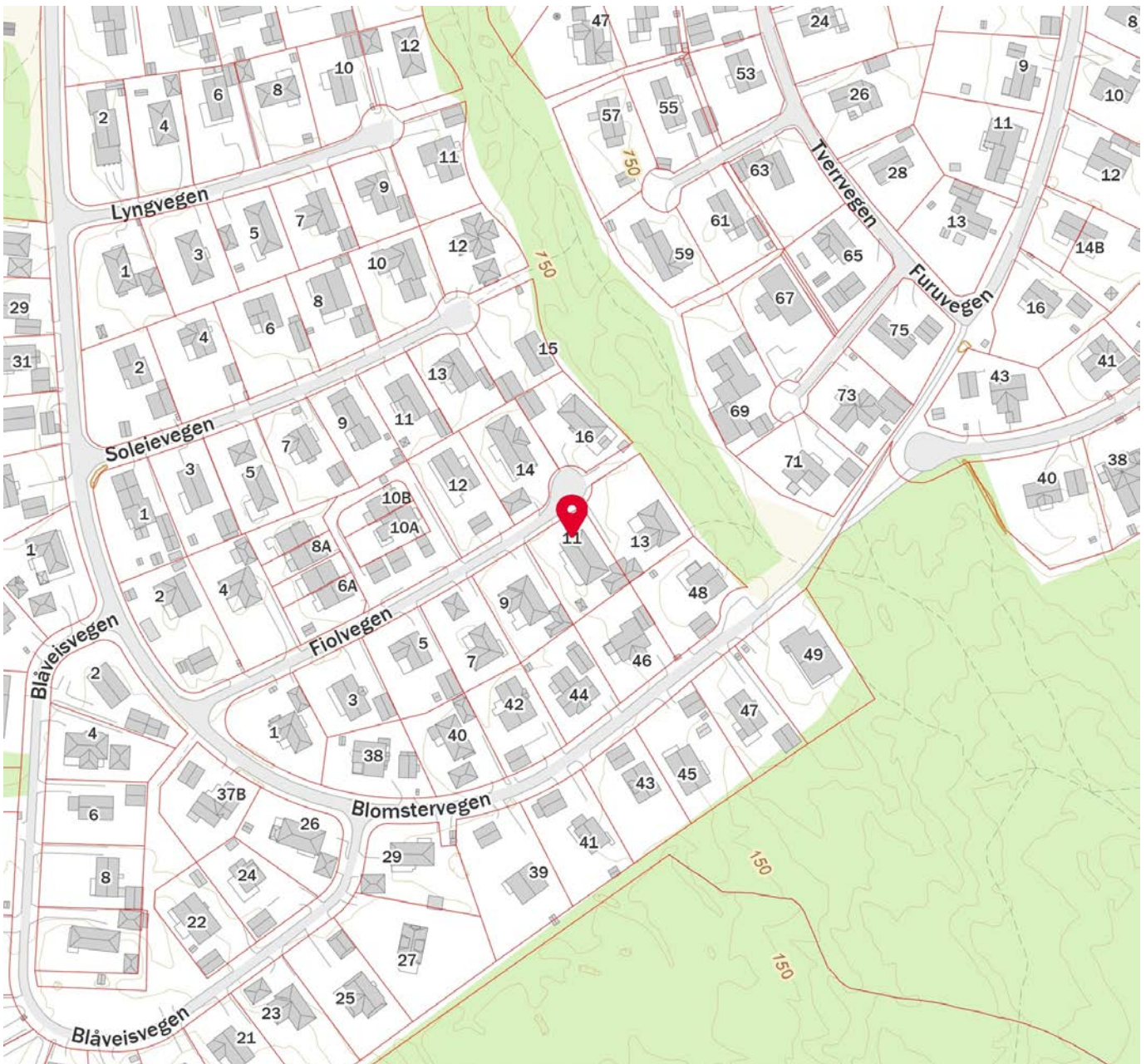
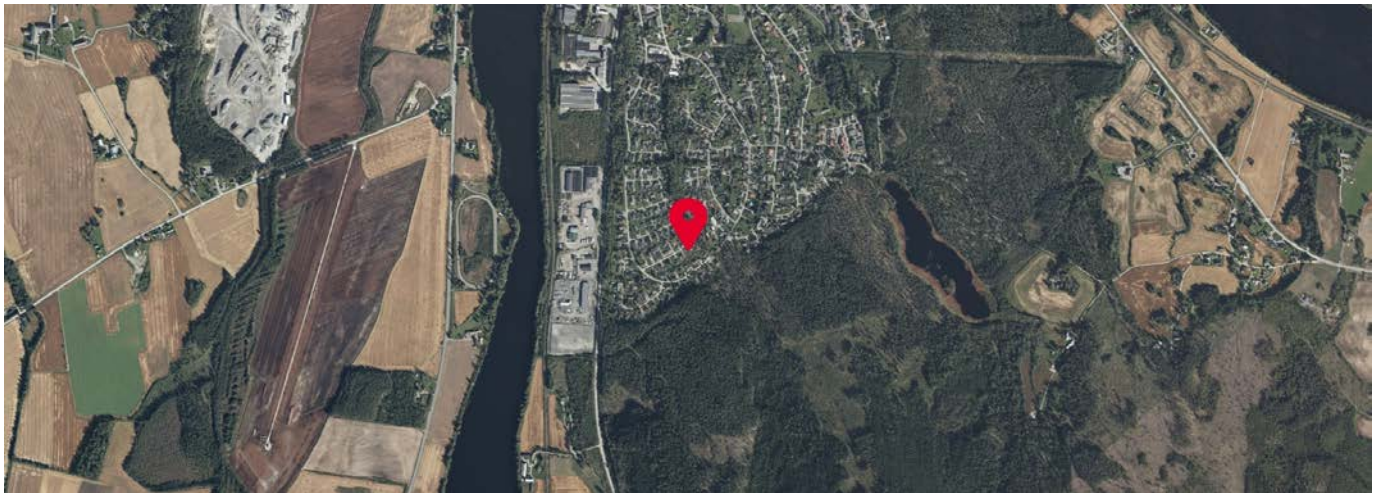
0%

47%

Tronbøl
Skarnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fiolvegen 11
2100 SKARNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

Telefon: 404 78 039
E-post: kjetil.bekkevold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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