



aktiv.

Granittvegen 20, 2230 SKOTTERUD

Pen enebolig med solrik tomt *
Fire soverom * Grenser til friareal



Eiendomsmegler

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 850,-
Total ink omk.: Kr 2 358 850,-
Selger: Lena Bjørndalen Teigberget

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 157/157 kvm
Tomtstr.: 1056.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 148
Oppdragsnr.: 1202250069

Pen enebolig i veletablert område - solrik tomt

Her kan vi ønske velkommen til Granittvegen 20 med en landlig beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Børrud, mellom Skotterud og Tobøl. Flott beliggenhet i enden av en blindvei og helt i ytterkant av boligfeltet. Her har du naturen som nærmeste nabo på flere kanter.

Enebolig over fire plan med kjøkken, stor stue med skråhimlinger, store vindusflater og utgang til veranda, fire soverom hvor det ene har utgang til overbygd terrasse, delvis flislagt bad, vaskerom og wc-rom. Garasje med biloppstillingsplass uten garasjeport, samt tre boder i 1.etasje og loft med gode oppbevaringsmuligheter.

Tomten er pent opparbeidet, og er noe kupert med flere partier med synlig fjell i dagen. Her kan man virkelig kose seg!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	79
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 63 m²

1. etasje

BRA-i: 13 m²

2. etasje

BRA-i: 63 m²

3. etasje

BRA-i: 18 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje

21 m²

1. etasje

24 m²

2. etasje

22 m²

3. etasje

7 m²

Ikke målbare arealer

ALH = Deler av areal langs yttervegger har for lav takhøyde pga skråtak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1056.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekker og variert beplantning, og er noe kupert med flere partier med synlig fjell i dagen.

Det er lagt belegningsstein foran inngangspartiet, samt et område med betongheller.

Mot øst fremstår eiendommen som naturtomt med lyng og skogbunn.

Gruset innkjørsel frem til garasje.

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen Granittvegen 20 har en landlig beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Børrud, mellom Skotterud og Tobøl. Flott beliggenhet i enden av en blindvei og helt i ytterkant av boligfeltet. Her har du naturen som nærmeste nabo på flere kanter og ønsker du en tur i skog og mark er det bare å sette på seg joggesko og traske avgårde.

Skotterud sentrum som ligger ca 5 km unna er et populært lite handlesenter med et variert utvalg av forretninger og spisesteder. Her finner man også barnehage, skole, bank, post i butikk, apotek, legesenter og treningssenter. Det er fine muligheter for tur- og friluftaktiviteter.

Det er ca 30 km til Kongsvinger og ca 18 km til riksgrensen mot Sverige med det store handlesenteret i Charlottenberg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skotterud barnehage har helt nye lokaler og er i samme bygg som Eidskog ungdomsskole, 4,3 km. Skotterud barnehage har trygge og gode læringsarenaer hvor alle barn skal ha mulighet for trivsel, læring og utvikling ut i fra alder, forutsetninger, interesser og behov.

Skotterudløkka Barnehage er en privat barnehage som drives som et aksjeselskap, 4,7 km. Barnehagen ligger sentralt i forholdt til nærmiljøet m.t.p. bibliotek, butikker, skolen m.m.

Skotterud skole ligger samlokalisert med Eidskog idrettshall i landlige omgivelser, øst for Skotterud sentrum. Skolen har elever fra 1. til 7. trinn.

Eidskog ungdomsskole, 8.-10. kl, er en arena for læring på mange plan både sosialt og faglig. Gjennom variert undervisning og ved å legge til rette for et godt sosialt miljø ønsker de å tilføre elevene holdninger og ferdigheter som kan vare livet ut. Deres visjon: «Med fokus på elevens evner og talenter!»

Videregående skoler med flere studievalg ligger på Kongsvinger.

Eidskog kommune har flere aktivitetstilbud for barn og unge. Fotball, ski, turn og flere idrettslag. På Magnor finnes travbane og motocross bane. På Skotterud er det kulturskole med instrument-, teater- og tegne/maleundervisning. På Eidskogen finnes flere grendehus/samfunnshus som det jevnlig inviteres til festligheter, arrangementer og konserter i. Her er det noe for både liten og stor.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 600 m til bussholdeplass "Børrud" med linje 735. Se innlandstrafikk.no for mer info.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1989.

Byggegrunn er ukjent. Basert på synlige fjellformasjoner i terrenget vurderes det imidlertid som sannsynlig at boligen er fundamentert på fjell.

Drenering fra 1989.

Grunnmur/kjellervegger i lettklinkerblokker.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset sokkeletasje.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

2-lags isolerglass vinduer fra byggeår, montert i trekarmer med utvendig aluminiumsbekledning.

Malt inngangsdør.

Balkong/terrassedører i trekarm med aluminiumskledning utvendig.

Underetasje med 21 m2 terrasse, betongdekke på mark.

1. etasje med ca 24 m2 terrasse i front av inngangsparti.

2. etasje med veranda på 22 m2.

3. etasje/loft med balkong på 7 m2.

Garasje på 73 m2 fra 1995.

Støpt betongdekke direkte på grunn.

Veggkonstruksjon av en kombinasjon av murverk og bindingsverk.

Bindingsverksdelene er utvendig kledd med tømmermannspanel, mens øvrige veggflater er oppført i pusset Leca.

Saltakskonstruksjon tekket med takstein.

Inneholder en biloppstillingsplass uten garasjeport, samt tre boder i 1. etasje.

Loft har adkomst via plassbygget trapp og inneholder tre boder i tillegg til gang/trapperom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: For ca 10 år siden ble det satt våtromsplater på vegg og fliser på gulvet på vaskerom. Det ble lagt oppå våtromstapeten og våtromsbelegget som var siden før.

Det har aldri vært fuktskader der. Vaskemaskin, blandebatterier og varmtvannstank står sammen og der er også sluket. Når det gjelder badet ble det gjort på 90-tallet. Alt av elektrisitet er gjort av faglærte. Det er det Rønning som har lagt inn. Når det gjelder føler til vaskerom varmekablene ble den skiftet av Bratås elektro AS april 2025. Alt av rørleggerarbeidet i hele huset er gjort av Kjell Trandum AS. Dem har også vært og sett igjennom alt før salget april 2025.

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

Beskrivelse: Ble tatt på membran over våtromsbelegget før flisene ble lagt på.

Pkt 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utekrana ble skiftet av dem april 2025, dem har også reparert et rør i dusjen for noen år tilbake, ca 6 år siden. Alt er dokumentert hos dem. Dem har gått igjennom og sett på alt før salg, dem fant ikke noe feil.

Arbeid utført av: Kjell Trandum AS

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

Beskrivelse: Rom nr 2 (bod) i garasjen er det litt fukt i gulvet på våren. Støpt gulv, men det er ikke membran der.

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: Sett over det elektriske før salg, byttet 3 følere til gulv varmen og byttet en

kontakt og en bryter. Ble ikke funnet noe feil med det elektriske.

Arbeid utført av: Bratås elektro AS

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

Beskrivelse: 10 års kontroll + Bratås elektro AS har gått igjennom alt av det elektriske april 2025.

Pkt 21: Er det foretatt radonmåling? Ja

Beskrivelse: Mange år siden.

Pkt 21.1: Radonmåling

År 2000

Verdi: Husker ikke.

Innhold

U.etasje: Trapperom/gang, tre soverom, bad og bod.

1. etasje: Vindfang, trapperom, wc-rom og vaskerom.

2. etasje: Kjøkken og stue/trapperom.

3. etasje/loft: Trapperom og soverom.

Standard

Koselig enebolig over fire plan med flott beliggenhet i enden av blindveg.

Innvendige overflater:

Gulvflater med laminat, belegg og fliser.

Veggflater med trepanel, mdf-plater, malt strie og fliser.

Himlinger med trepanel, folierte himlingsplater og mdf-staver.

Etasjeskiller av trebjelkelag, betongdekke mot grunn i underetasje og 1. etasje.

Elementpipe.

Sotluke i bod.

Malte tretrapper mellom etasjene.

Malte og umalte fyllingsdører i trekarmer.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap, dobbelskap med glassdører, laminat benkeplate, fliser over kjøkkenbenk og ventilator over komfyrplass.

Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Oppvaskmaskin medfølger.

Bad fra 1990-tallet

Delvis flislagt bad med brystning av fliser og panel på øvre del, samt flislagt gulv med varmekabler.

Badet har gulvstående toalett, servant i innholdsrik skapinnredning, speil, lys og dusjhjørne med skyvedører.

Vaskerom

Vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, opplegg for vaskemaskin, samt servant i innredning. Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Vaskerommet ble modernisert ca 2015 med fliser lagt direkte over det opprinnelige gulvbelegget, og det ble montert våtromsplater utenpå eksisterende våtromstapet på vegger.

Toalettrom

Toalett og servant på wc-rom. Mekanisk avtrekk i tak.

Tekniske installasjoner:

Ca 200 l varmtvannsbereder.

Innvendige vannledninger av kobber med plastkappe.

Avløpsrør av plast.

Mekanisk og naturlig ventilasjonssystem med spalter i vinduer og sentral på vaskerom.

Skjult el-anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Brannslukker og batteridrevne røykvarslere.

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Nedløp og beslag

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

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

Bad > Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på veggflater innenfor dusjens våtsone. Våtsonen strekker seg fra gulv til tak og minst en meter ut til hver side fra dusjkabinettet. Trepanel regnes som et fuktfølsomt

materiale og er ikke egnet i våtsoner. Løsningen anses som fuktteknisk uheldig og øker risikoen for oppfukting, mugg- og råteskader over tid.
Manglende veggflis og membran under servant i innredning.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Bad > Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Ingen effekt i takventil på bad.

Det er til-lufts spalte under baderomsdøren, men åpningen vurderes som liten og kan være utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning ved bruk av mekanisk avtrekk.

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.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Dører

Det er påvist andre avvik:

Låsekassen på terrassedøren i underetasjen er delvis defekt. Døren lar seg ikke låse helt.

Overflater

Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert noe løs eller bølgende malt strie (pløser) på kjøkken, samt stedvis oppsvulmede skjøter i laminatgulvet i stue, noe som indikerer fuktpåvirkning eller slitasje over tid.

Et soverom i underetasjen har skader i folierte takplater.

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.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje: Stue med 27 mm høydeforskjell over hele rommet og 16 mm innenfor 2 meter. Kjøkken 20 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

3. etasje: Trapperom 10 mm over hele rommet og 10 mm innenfor 2 meter. Soverom 10 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

Radon

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

Eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling i år 2000, men har verken dokumentasjon eller erindring om resultatene fra målingen.

Rom Under Terreng

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

Det er observert plast montert i innforet yttervegg mot terreng i kjeller. Bruk av plast som dampspærre på innsiden av yttervegg mot terreng var en vanlig løsning på 1980-tallet, men anses i dag som en fuktteknisk uheldig konstruksjon. Plast på varm side kan hindre naturlig uttørking av fukt som trenger inn fra grunnen eller betongveggen, og kan medføre risiko for mugg- og råteskader i organiske materialer.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

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

Enkelte dører tar litt i terskel/karm.

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Avløpsrør i plast er delvis synlig gjennom inspeksjonsluke. Røret fremstår uten synlige skader på det tilgjengelige området, men øvrige deler er ikke inspiserbare uten destruktive inngrep.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift.

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

Elektrisk anlegg

Boligen har skjult anlegg for elektrisk installasjon.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler klemlister i toppen av fuktsikring/grunnmursplast.

Fuktsperre mot vest er montert feil vei.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vertikalt riss er observert i pusset fasade på vegg mot øst. Det er ikke registrert tegn til andre bevegelser eller sprekkdannelser.

Utbedring anbefales for å hindre vanninntrenging og for å ivareta fasadens levetid.

Forstøtningsmurer

Det er påvist andre avvik:

Ved innkjørselen til eiendommen er det etablert en støttemur av betong mot lavere gårdsplass. Det er etablert annen fysisk sikring i form av beplantning på deler av murens øvre kant, men øvrige partier av muren står uten noen form for sikring. Området benyttes som adkomst og har jevn ferdsel med bil og til fots.

I henhold til gjeldende forskrift skal det være sikring der det er fare for fall, særlig i områder hvor det er trafikk eller tilgjengelig for barn eller allmenn ferdsel, anbefales rekkverk eller annen form for sikring.

Terrengforhold

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

Terrenget rundt boligen er kupert, med synlige fjellformasjoner som gir varierende høydeforskjeller.

De naturlige fjellformasjonene hindrer stedvis anbefalt fall vekk fra bygningskroppen.

For å sikre god avrenning og redusere risiko for fuktmotstand mot grunnmur, anbefales et fall på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra vegglivet.

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.

Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert tett ned mot gulvet, med elastisk fugging (silikon) i overgangen mellom vegg og gulv. Løsningen avviker fra anbefalt praksis, hvor det normalt skal være en klaring mellom plate og gulv for å hindre oppsug av fukt.

Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

For utfyllende teknisk 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.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende modernisering er gjort:

2015: Vaskerom ble modernisert med nye våtromsplater på vegger og fliser på gulv

over opprinnelig gulvbelegg og våtromstapet.

Parkering

Frittstående garasje uten port.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

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

Eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling i år 2000, men har verken dokumentasjon eller erindring om resultatene fra målingen.

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste utførte tilsyn var 24.03.2025.

Siste utført feiing var 15.10.2024.

Energi

Oppvarming

Elementpeis med innsats i stue og kleberstein vedovn i underetasje.

Enkelte elektriske panelovner, samt varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Varmepumpe luft-luft i gang i underetasje.

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

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 300 000

Kommunale avgifter

Kr 18 164

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 3 405,-

Feie- og tilsynsavgift kr 680,-

Renovasjon normalab. kr 3 788,75

Avløp etter måler (83 m3) kr 5 664,75

Målerleie kr 312,50

Ab.gebyr avløp kr 4 312,50

Vann fra Kroksjøen vannverk kommer i tillegg avhengig av forbruk. Det er montert vannmåler.

Hver boenhet betaler en fast avgift tilsvarende to enheter. I tillegg betales én enhet for hvert husstandsmedlem som er registrert på boenheten.

Det faktureres to ganger per år med en 1/2 - part hvert halvår. Faktura sendes ut i løpet av februar/mars og i løpet av september/oktober.

For ytterligere info se www.kvsa.no

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

Formuesverdi primær

Kr 477 497

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 909 987

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika 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 19, bruksnummer 148 i Eidskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3416/19/148:

06.01.1989 - Dokumentnr: 157 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

04.12.1987 - Dokumentnr: 7537 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3416 Gnr:19 Bnr:124

01.01.2020 - Dokumentnr: 610648 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0420 Gnr:19 Bnr:148

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 betyr da at bygget ikke er

lovlig tatt bruk.

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

Enebolig, 26.02.1990

Garasjeuthus, 05.01.1996

Det foreligger tegninger på boligen, men de svarer ikke til dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig veg.

Vann fra Kroksjøen vannverk.

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Byggeområde bolig - eksisterende. Kommunedelplan (vedtatt 18.3.2004) for Skotterud, Matrand og Tobøl. Området er regulert.

Reguleringsplan:

Id: 1 - Børrud Boligfelt

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 29.05.1984

Delareal: 49 m²

Formål: Annet friområde

Feltnavn: F2

Utdyp: Annet friområde

Delareal: 102 m²

Formål: Høyspenningsanlegg

Delareal: 1007 m²

Formål: Boliger

Feltnavn: B8

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 29.04.2025.

Kopi av reguleringsplan 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

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

58 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 358 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 374 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 377 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. 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 kommunale opplysninger, 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

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

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

Salgsoppgavedato

21.05.2025



























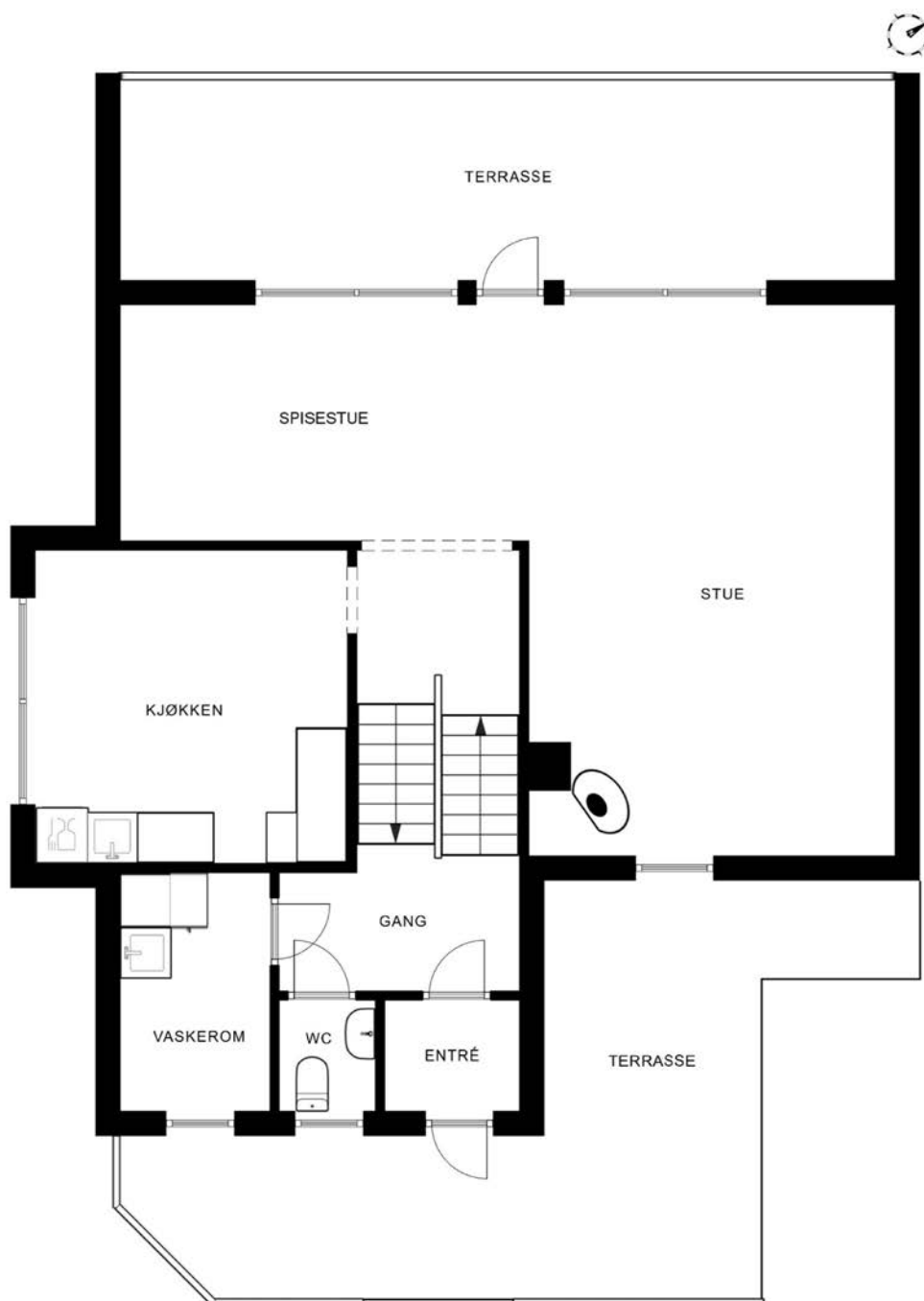








Plantegning

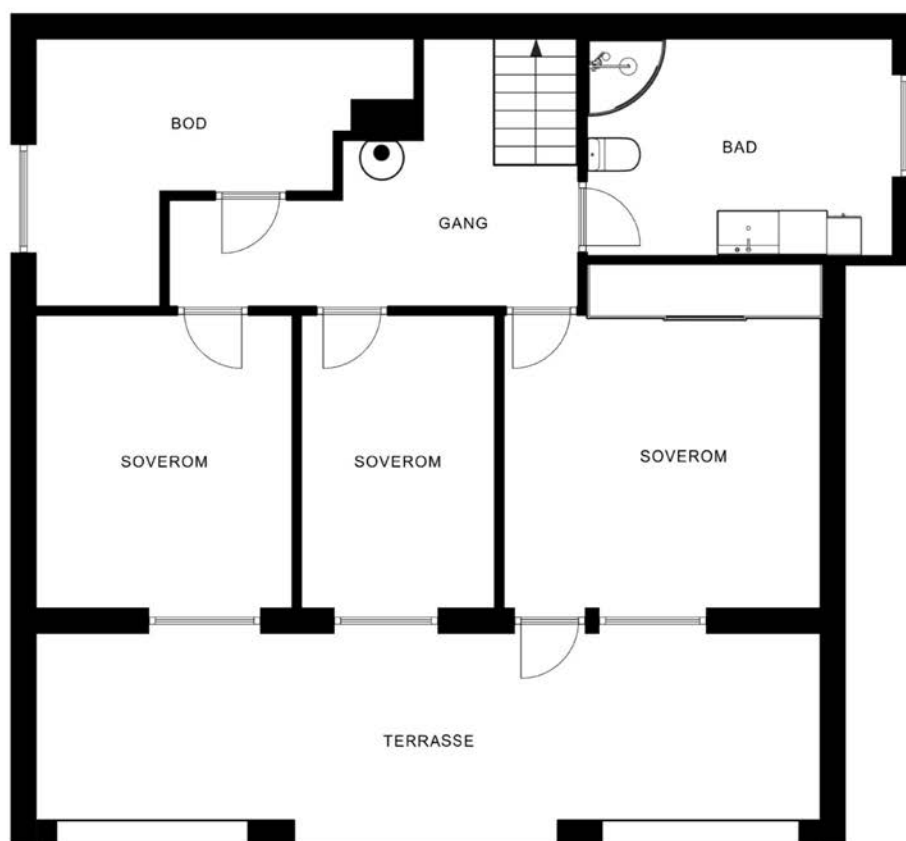


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

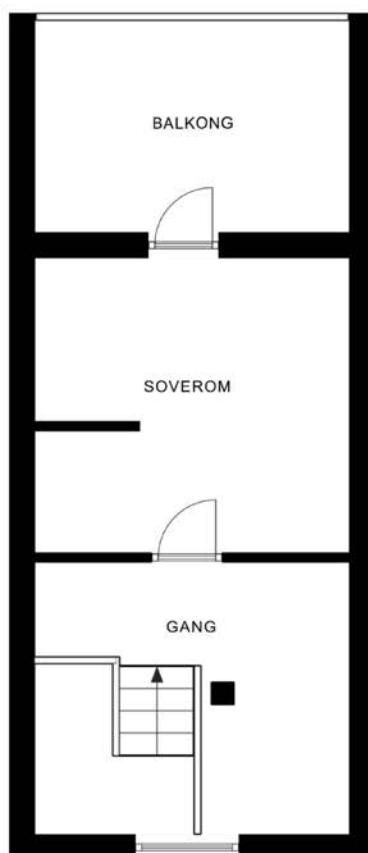


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Granittvegen 20, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 19, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 12085-1202

Referansenummer: SV3093

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur/kjellervegger i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset sokkeletasje. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, montert i trekarm med utvendig aluminiumsbekledning. Malt inngangsdør og balkong/terrassedører i trekarm med aluminiumskledning utvendig. Underetg. med 21m² terrasse (betongdekke på mark).
1. etg. med ca 24 m² terrasse i front av inngangsparti.
2. etg. med veranda på 22m².
3. etg./loft med balkong på 7m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, MDF-plater og malte strier. Innvendige tak har trepanel, folierte himlingsplater og mdf-staver. Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongdekke mot grunn i underetasje og 1. etg.

Boligen har elementpipe, kleberstein vedovn i u-etg, elementpeis med innsats i stue og sotluke i bod. Malte tretrapper mellom etasjene. Innvendige malte og umalte fyllingsdører i trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er etablert på 1990-tallet. Veggene har brystning med fliser og panel på øvre del. Himling med MDF-panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg e.l fra byggeåret under fliser som tettesjikt. Rommet har servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret, men ble modernisert ca. 2015 med nye overflater. Det er lagt fliser direkte over det opprinnelige gulvbelegget, og det er montert våtromsplater utenpå eksisterende våtromstapet på vegg. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 8mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og vinylbeleggbelegg e.l. fra byggeår som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk styrt fra køkkenventilator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har vinklet innredet med skapfronter i profilert utførelse og benkeplate i laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og

underskap. Kjøkkenet har nisjer til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv malt strie på vegger og folierte himlingsplater på tak. Toalett og servant. Mekanisk avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjonsystem med spalter i vinduer og sentral på vaskerom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har skjultanlegg for elektrisk installasjon. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Boligen har en brannslukker og batteridrevne røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon. Basert på synlige fjellformasjoner i terrenget vurderes det imidlertid som sannsynlig at boligen er fundamentert på fjell. Dreneringen er fra 1989. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.. Forstøtningsmur er av betong. Terrenget rundt boligen er kupert, med synlige fjellformasjoner som gir en ujevn og varierende terrengformasjon. For å oppnå optimale forhold med hensyn til avrenning og fuktsikring, bør terrenget i størst mulig grad helle vekk fra boligen. Ut i fra oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

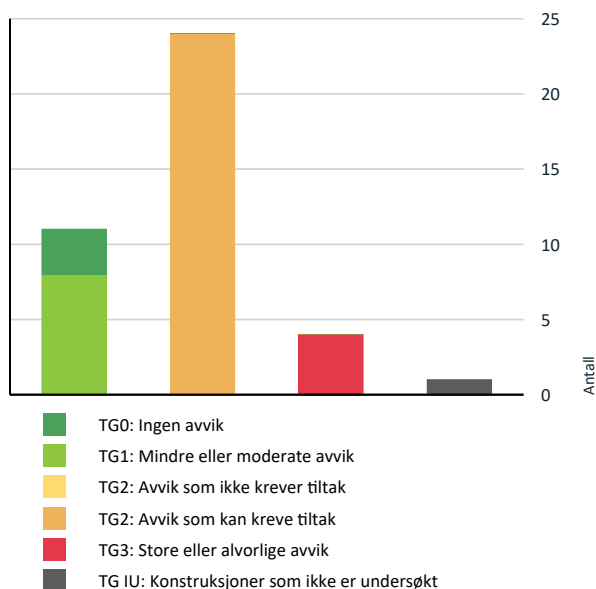
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

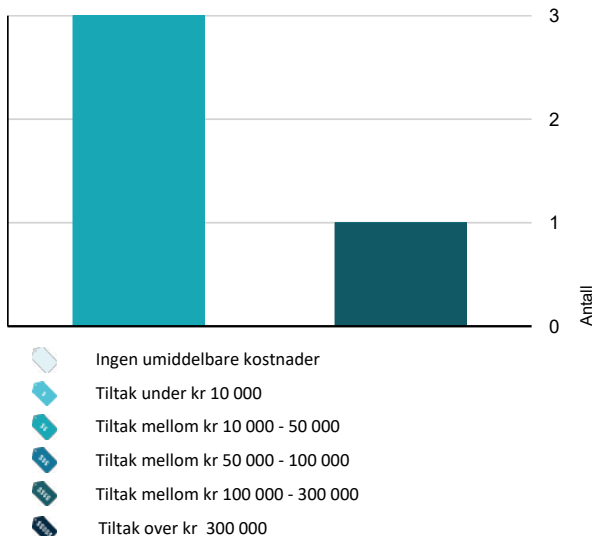
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere skulle monteres der det var fare for nedfall mot inngangspartier, gangarealer eller steder med ferdsel.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsone.

Det er benyttet trepanel på veggflater innenfor dusjens våtsone. Våtsonen strekker seg fra gulv til tak og minst én meter ut til hver side fra dusjkabinettet. Trepanel regnes som et fuktfølsomt materiale og er ikke egnet i våtsone. Løsningen anses som fukteknisk uheldig og øker risikoen for oppfukting, mugg- og råteskader over tid.

Manglende veggflis og membran under servant i innredning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke påvist membran eller annen vanntett løsning i våtsonen under servanten. Dette skaper usikkerhet om det er benyttet membran i øvrige deler av baderommets vegger. Uten synlig eller dokumentert tettesjikt kan det ikke verifiseres om konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning i henhold til gjeldende krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Ingen effekt i takventil på bad.

Det er tilluftsspalte under baderomsdøren, men åpningen vurderes som liten og kan være utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømming ved bruk av mekanisk avtrekk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og gir ikke mulighet for visuell inspeksjon. Det er en større inspeksjonsluke plassert på vaskerommet, men denne er skrudd fast og har ikke hengsler eller annen praktisk løsning for åpning. Tilgangen vurderes derfor som lite brukervennlig og krever to personer for forsvarlig håndtering.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Låsekassen på terrassedøren i underetasjen er delvis defekt. Døren lar seg ikke låse helt.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er målt en rekkverkshøyde på 90 cm på balkong i toppetasjen. På veranda i 2. etg. er rekkverkshøyden målt til 93 cm.

I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

Impregneret spattegulv på balkongen er kun delvis festet og er ikke skrudd fast i sin helhet med to skruer i hvert innfestingspunkt. Dette medfører noe bevegelse i bordene.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert noe løs eller bølgende malt strie (pløser) på kjøkken, samt stedvis oppsvulmede skjøter i laminatgulvet i stue, noe som indikerer fuktpåvirkning eller slitasje over tid.

Et soverom i underetasjen har skader i folierte takplater.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etg: Stue med 27mm høydeforskjell over hele rommet og 16mm innenfor 2 meter. Kjøkken 20 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

3 etg: Trapperom 10mm over hele rommet og 10 mm innenfor 2 meter. Soverom 10 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling i år 2000, men har verken dokumentasjon eller erindring om resultatene fra målingen.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er observert plast montert i innforet yttervegg mot terreng i kjeller. Bruk av plast som dampspærre på insiden av yttervegg mot terreng var en vanlig løsning på 1980-tallet, men anses i dag som en fuktteknisk uheldig konstruksjon. Plast på varm side kan hindre naturlig uttørking av fukt som trenger inn fra grunnen eller betongveggen, og kan medføre risiko for mugg- og råteskader i organiske materialer.

Ved hulltaking er det målt et fuktnivå på 23,3 vektprosent inne i trekonstruksjonen, noe som overstiger kritisk grenseverdi og indikerer et fuktproblem. Dette støtter mistanke om at veggoppbygningen ikke er egnet for forhold mot terreng, og at fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til uttørking.

Grenseverdier for fukt i treverk (vektprosent):
0–15% Tørt treverk – normalt tilstand, ikke risiko for biologisk nedbrytning.
15–18% Øvre normalgrense – begynnende fuktpåvirkning. Bør følges opp, spesielt i lukkede konstruksjoner.
18–20% Kritisk nivå – risikoområde for mugg og råte. Tiltak kan være aktuelt.
> 20% For høyt fuktnivå – risiko for råte og soppvekst. Langvarig fukt over 20 % kan gi skade.
> 25–30% Akutt høyt nivå – stor risiko for rask nedbrytning. Umiddelbare tiltak bør vurderes.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører tar litt i terskel/karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør i plast er delvis synlig gjennom inspeksjonsluke. Røret fremstår uten synlige skader på det tilgjengelige området, men øvrige deler er ikke inspiserbare uten destruktive inngrep.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Boligen har skjultanlegg for elektrisk installasjon. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Det mangler klemlister i toppen av fuktsikring/grunnmursplast.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelse.
Vertikalt riss er observert i pusset fasade på vegg mot øst. Det er ikke registrert tegn til andre bevegelser eller sprekkdannelse.
Utbedring anbefales for å hindre vanninntrenging og for å ivareta fasadens levetid.

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Ved innkjørselen til eiendommen er det etablert en støttemur med høyde opp til 95 cm av betong mot lavere gårdsplass. Det er etablert annen fysisk sikring i form av beplantning på deler av murens øvre kant, men øvrige partier av muren står uten noen form for sikring.
Området benyttes som adkomst og har jevn ferdsel med bil og til fots.

I henhold til gjeldende forskrift skal det være sikring der det er fare for fall, særlig i områder hvor det er trafikk eller tilgjengelig for barn eller allmenn ferdsel, anbefales rekkverk eller annen form for sikring.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Sammendrag av boligens tilstand

Terrenget rundt boligen er kupert, med synlige fjellformasjoner som gir varierende høydeforskjeller. De naturlige fjellformasjonene hindrer stedvis anbefalt fall vekk fra bygningskroppen. For å sikre god avrenning og redusere risiko for fuktmotstand mot grunnmur, anbefales et fall på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra vegglivet.

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

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

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

 **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert tett ned mot gulvet, med elastisk fuging (silikon) i overgangen mellom vegg og gulv. Løsningen avviker fra anbefalt praksis, hvor det normalt skal være en klaring mellom plate og gulv for å hindre oppsug av fukt.

 **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

 **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ferdigstilt 1990

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Eier opplyser om at vaskerom ble modernisert i ca 2015 med nye våtromsplater på vegger og fliser på gulv over opprinnelig gulvbelegg og våtromstapet.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere skulle monteres der det var fare for nedfall mot inngangspartier, gangarealer eller steder med ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Tilstandsrapport



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er viktig med dryppspalte mellom omramming og vannbrett, dette bidrar til å forhindre fuktansamling og råte.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



1 TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med ukjent oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og gir ikke mulighet for visuell inspeksjon. Det er en større inspeksjonsluke plassert på vaskerommet, men denne er skrudd fast og har ikke hengsler eller annen praktisk løsning for åpning. Tilgangen vurderes derfor som lite brukervennlig og krever to personer for forsvarlig håndtering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

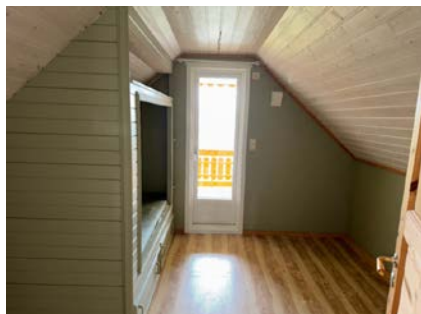
Tilstandsrapport

Etablere adkomst i konstruksjonen.

Uten inspeksjonsmuligheter kan det være vanskelig å oppdage byggt tekniske feil, som bl.a svakheter i bærende konstruksjoner eller manglende ventilasjon.



Fastskrudd luke



Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, montert i trekarm med utvendig aluminiumsbekledning.

TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør og balkong/terrassedører i trekarm med aluminiumskledning utvendig..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Låsekassen på terrassedøren i underetasjen er delvis defekt. Døren lar seg ikke låse helt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Låsekassen må skiftes ut eller repareres slik at døren kan lukkes og låses forskriftsmessig.



Defekt låsekasse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Underetg. med 21m² terrasse med betongdekke på mark.

1. etg. med ca 24 m² terrasse i front av inngangsparti.
2. etg. med veranda på 22m².
3. etg/loft med balkong på 7m².

Vurdering av avvik:

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

Det er målt en rekkverkshøyde på 90 cm på balkong i toppetasjen. På veranda i 2. etg. er rekkverkshøyden målt til 93 cm.

I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

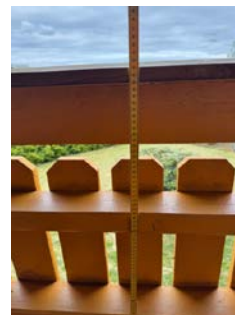
Impregneret spaltegulv på balkongen er kun delvis festet og er ikke skrudd fast i sin helhet med to skruer i hvert innfestingspunkt. Dette medfører noe bevegelse i bordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering for å ivareta personsikkerheten.

Balkonggulv må skrues ferdig for å sikre stabilitet i gulvbord.



Rekkverk veranda 93 cm.

Tilstandsrapport



Balkongrekkverk 90cm.



Balkonggulv

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har trepanel, MDF-plater og malte strier.
Innvendige tak har trepanel, folierte himlingsplater og mdf-staver.

Overflatene fremstår generelt med en forventet tilstand i henhold til alder og normal bruk, men det er enkelte steder registrert mindre skader og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert noe løs eller bølgende malt strie (pløser) på kjøkken, samt stedvis oppsvulmede skjøter i laminatgulvet i stue, noe som indikerer fuktpåvirkning eller slitasje over tid.
Et soverom i underetasjen har skader i folierte takplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Noe skader og vridning i folierte takplater



Oppsvulmet skjøt i laminatgulv.



Pløser i malt strie

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongdekke mot grunn i underetasje og 1. etg.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell
U- etg: Hovedsoverom og soverom mot øst. 2mm over hele rommet og 2mm innenfor 2 meter.
1. etg: Vindfang 3mm hele rommet, trapperom 4 mm hele rommet og 2mm innenfor 2 meter.
2. etg: Stue: 27mm over hele rommet og 16mm innenfor 2 meter.
Kjøkken 20 mm hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.
3 etg: Trapperom 10mm over hele rommet og 10 mm innenfor 2 meter.
Soverom 10 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

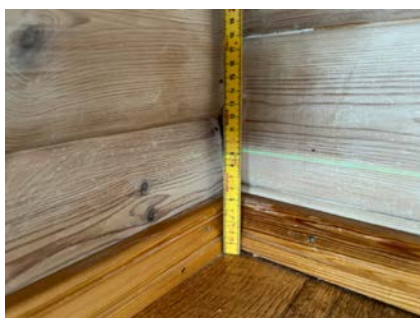
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etg: Stue med 27mm høydeforskjell over hele rommet og 16mm innenfor 2 meter. Kjøkken 20 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

3 etg: Trapperom 10mm over hele rommet og 10 mm innenfor 2 meter. Soverom 10 mm over hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter.

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.



Stuegulv i hjørnet mot sørøst, 8,8 cm



Stuegulv i område nordvest 11,5cm (27mm lavere)

! TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling i år 2000, men har verken dokumentasjon eller erindring om resultatene fra målingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, kleberstein vedovn i u-etg, elementpeis med innsats i stue og sotluke i bod..

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørnet mot sørøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,3.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert plast montert i innforet yttervegg mot terreng i kjeller. Bruk av plast som dampspærre på innsiden av yttervegg mot terreng var en vanlig løsning på 1980-tallet, men anses i dag som en fuktteknisk uheldig konstruksjon. Plast på varm side kan hindre naturlig uttørring av fukt som trenger inn fra grunnen eller betongveggen, og kan medføre risiko for mugg- og råteskader i organiske materialer.

Ved hulltaking er det målt et fuktnivå på 23,3 vektprosent inne i trekonstruksjonen, noe som overstiger kritisk grenseverdi og indikerer et fuktproblem. Dette støtter mistanke om at veggoppbygningen ikke er egnet for forhold mot terreng, og at fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til uttørring.

Grenseverdier for fukt i treverk (vektprosent):

0–15% Tørrt treverk – normaltilstandIkke risiko for biologisk nedbrytning.

15–18% Øvre normalgrense – begynnende fuktpåvirkning. Bør følges opp, spesielt i lukkede konstruksjoner.

18–20% Kritisk nivå – risikoområde for mugg og råte. Tiltak kan være aktuelt.

> 20% For høyt fuktnivå – risiko for råte og soppvekst. Langvarig fukt over 20 % kan gi skade.

> 25–30% Akutt høyt nivå – stor risiko for rask nedbrytning.

Umiddelbare tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktmåling bør gjentas over tid for å følge utviklingen hvis tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen,

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Manglende håndløper gir økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt balanse



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar litt i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dørblad tar i terskel/karm

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er etablert på 1990-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, arbeid utført av fagpersonell eller opplysninger om bruk av godkjente membransystemer.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har brystning med fliser og panel på øvre del.
Himling med MDF- panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på veggflater innenfor dusjens våtsone. Våtsonen strekker seg fra gulv til tak og minst én meter ut til hver side fra dusjkabinettet. Trepanel regnes som et fuktfølsomt materiale og er ikke egnet i våtsoner. Løsningen anses som fuktteknisk uheldig og øker risikoen for oppfukning, mugg- og råteskader over tid.

Manglende veggflis og membran under servant i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må etableres egnede overflater i våtsoner (som flis eller godkjent våtromsplater) samt nærmere kontroll av underliggende membran for å ivareta tilstrekkelig fuktsikring. Uten tilstrekkelig membran/tettesjikt i våtsoner er det høy risiko for at vann kan trenge gjennom konstruksjonene og medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er uegnede materialer i våtsoner.



Mangelfull veggkledning i servantens våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca 23 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Gulv ved sluk 12,8 cm.



Gulv ved dørterskel 10,5cm

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg fra byggeåret under fliser som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke påvist membran eller annen vanntett løsning i våtsonen under servanten. Dette skaper usikkerhet om det er benyttet membran i øvrige deler av baderommets vegger. Uten synlig eller dokumentert tettesjikt kan det ikke verifiseres om konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare om badet har fungerende og forskriftsmessig membranløsning, Eventuelle tiltak må vurderes ut fra undersøkelsens funn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er påvist manglende membran/tettesjikt på våtrommet under servant.



Løs slukrist på sluk nr. 2



Manglende slukrist under dusjkabinett

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



Fuktkader på innredning

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Ingen effekt i takventil på bad.

Det er tilluftsspalte under baderomsdøren, men åpningen vurderes som liten og kan være utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning ved bruk av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksystemet må utbedres, dette kan innebære rengjøring, justering eller utskifting av vifte-/kanalanlegg.

Funksjonell ventilasjon er viktig for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Det anbefales å øke spalten for å bedre ventilasjonen. Dersom spalten er for liten, kan ventilasjonen bli utilstrekkelig, noe som øker risiko for fuktskader, kondens og dårlig luftkvalitet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Liten luftespalte under dør.

Tilstandsrapport



Ingen effekt i ventil.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt gjennom eksisterende inspeksjonsluke uten at det ble avdekket unormale forhold. Undersøkelsen er utført i tilstøtende trapperom, under trapp og bak dusjhjørnet. Fuktivotemåling i trekonstruksjonen viste en verdi på 7,9 vektprosent, noe som anses som tørt og innenfor normalområdet.

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret, men ble modernisert ca. 2015 med nye overflater. Det er lagt fliser direkte over det opprinnelige gulvbelegget, og det er montert våtromsplater uten på eksisterende våtromstapet på vegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering av underliggende membranløsninger eller konstruksjonens fuktsikring. Løsningen vurderes som kosmetisk oppgradering, og det må påregnes at rommets tetthet og levetid er begrenset i forhold til dagens krav til våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert tett ned mot gulvet, med elastisk fugging (silikon) i overgangen mellom vegg og gulv. Løsningen avviker fra anbefalt praksis, hvor det normalt skal være en klaring mellom plate og gulv for å hindre oppsug av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtromsplaten kan, dersom silikonfugen ikke er tett eller vedlikeholdt, trekke fukt ved vannsøl på gulvet – spesielt som følge av kapillært oppsug i nedre kant. Dette kan over tid føre til svelling eller skade på platen.



Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca 8mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.



Målt høyde ved sluk 11 cm



Målt høyde ved dørterskel 10,2 cm

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og vinylbeleggbelegg fra byggeår som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Egen hulltaking ble ikke vurdert som nødvendig, da eksisterende inspeksjonsluke ga tilsvarende tilgang og innsyn til konstruksjonen som en standard hulltaking ville gjort.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har vinklet innredet med skapfronter i profilert utførelse og benkeplate i laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Kjøkkenet har nisjer til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv malt strie på vegger og folierte himlingsplater på tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Røropplegg i kobber med plastkappe.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

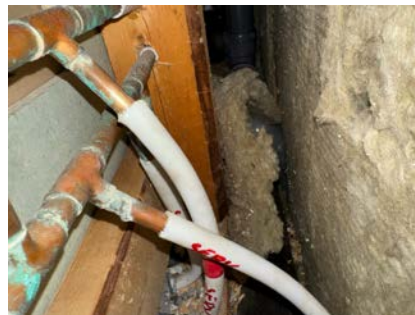
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast er delvis synlig gjennom inspeksjonsluke. Røret fremstår uten synlige skader på det tilgjengelige området, men øvrige deler er ikke inspiserbare uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilgjengelighet og funksjon knyttet til stakemuligheter i avløpssystemet.



Delvis synlig avløpsrør i plast fra inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjonssystem med spalter i vinduer og sentral på vaskerom.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Ingen tegn til varmegang i stikk

TO 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.

Boligen har skjultanlegg for elektrisk installasjon. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring 2022 av Rønning Installasjon AS: Opplegg av stikkontakt for varmepumpe. Tilkobles eksisterende utedstikk kurs. Samsvarserklæring 2025 av BRATÅS ELEKTRO AS: Skiftet ut 3 stk defekte gulvvarmestater. En på bad 1.etg, en i midtre soverom kjeller, og en ute i garasje. Skiftet også ut en lysbryter i bod kjeller. Tok en kjapp visuell sjekk av annet utstyr i boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Tilstandsrapport

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

Ja Nummereringen i kursfortegnelsen stemmer ikke helt overens med den faktiske plasseringen av sikringene i skapet.

Ifølge samsvarserklæring fra mai 2025 ble det utført en kjapp visuell sjekk av øvrig elektrisk utstyr i boligen, uten at det ble registrert avvik.

Det elektriske anlegget er 35 år gammelt, og selv om det ikke er registrert konkrete avvik, kan det være fornuftig å få gjennomført en helhetlig vurdering eller en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette for å sikre at anlegget fortsatt er i forskriftsmessig stand og tilpasset dagens bruk.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Boligen er utstyrt med én brannslukker og batteridrevne røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukker fra 2020
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler i alle etasjer.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon. Basert på synlige fjellformasjoner i terrenget vurderes det imidlertid som sannsynlig at boligen er fundamentert på fjell.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler klemplister i toppen av fuksikring/grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Utbedring av klemplister må påregnes da dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur som igjen kan føre til fuktskader.



Manglende klemplister i topp på fuktsperre.

Tilstandsrapport



Fuktsperre delvis under terreng

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vertikalt riss er observert i pusset fasade på vegg mot øst. Det er ikke registrert tegn til andre bevegelser eller sprekkdannelser. Utbedring anbefales for å hindre vanninntrenging og for å ivareta fasadens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Risset bør åpnes, rengjøres og fylles med egnet reparasjonsmørtel. Overflaten tilpasses eksisterende puss for å sikre jevn finish og hindre fuktinntrenging.



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved innkjørselen til eiendommen er det etablert en støttemur med høyde opp til 95 cm av betong mot lavere gårdsplass. Det er etablert annen fysisk sikring i form av beplantning på deler av murens øvre kant, men øvrige partier av muren står uten noen form for sikring. Området benyttes som adkomst og har jevn ferdsel med bil og til fots.

I henhold til gjeldende forskrift skal det være sikring der det er fare for fall, særlig i områder hvor det er trafikk eller tilgjengelig for barn eller allmenn ferdsel, anbefales rekkverk eller annen form for sikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres sikringstiltak i form av rekkverk, gjerde eller annen fysisk barriere langs murens øvre kant – særlig på de høyeste partiene – for å redusere risikoen for personskade ved fall. Det bør tas spesielt hensyn dersom området er tilgjengelig for barn, eller dersom muren grenser mot hardt underlag som grus.



! TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er kupert, med synlige fjellformasjoner som gir en ujevn og varierende terrengformasjon. For å oppnå optimale forhold med hensyn til avrenning og fuktsikring, bør terrenget i størst mulig grad helle vekk fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget rundt boligen er kupert, med synlige fjellformasjoner som gir varierende høydeforskjeller. De naturlige fjellformasjonene hindrer stedvis anbefalt fall vekk fra bygningskroppen. For å sikre god avrenning og redusere risiko for fuktmotstand mot grunnmur, anbefales et fall på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra vegglivet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere lokale tiltak for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren der det er mulig, og forholdene bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell fuktpåvirkning over tid.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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



Anvendelse

Byggeår

1995

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ferdigstilt 1996

Beskrivelse

Garasjen har støpt betongdekke direkte på grunn. Veggkonstruksjonen består av en kombinasjon av murverk og bindingsverk. Bindingsverksdelene er utvendig kledd med tømmermannspanel, mens øvrige veggflater er oppført i pusset Leca. Taket er en saltakskonstruksjon teknet med takstein.

Bygningen inneholder én biloppstillingsplass uten garasjeport, samt tre boder i 1. etasje. Loftet har adgang via plassbygget trapp og inneholder tre boder i tillegg til gang/trapperom.

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

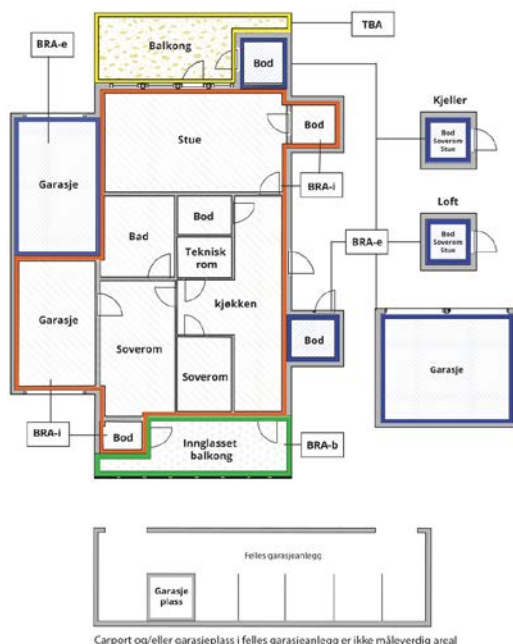
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	63			63	21		63
1. etasje	13			13	24		13
2. etasje	63			63	22	3	66
3. etasje/loft	18			18	7	4	22
SUM	157				74	7	164
SUM BRA	157						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		
1. etasje	Vindfang, Trapperom, Toalettrom, Vaskerom		
2. etasje	Stue/trapperom, Kjøkken		
3. etasje/loft	Trapperom, Soverom		

Kommentar

ALH = Deler av areal langs yttervegger har for lav takhøyde pga skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført noe el-arbeider og rørleggerarbeid, (se egenerklæringsskjema).

Samsvarserklæringer fra el-arbeider foreligger, men ingen dokumentasjon rundt rørleggerarbeid utført av Kjell Trandum AS

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
Loft		26		26	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Biloppstillingsplass, Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3	
Loft		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Trapperom	

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	148	9
Garasje	0	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	19	148		0	1056.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Granittvegen 20							
Hjemmelshaver							
Teigberget Lena Bjørndalen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Børrud, mellom Skotterud og Tobøl. Området fremstår som rolig og attraktivt for både familier og etablerte husholdninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Kroksjøen vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1 056 m², pent opparbeidet med prydbusker, hekker og variert beplantning. Tomten er noe kupert og har flere partier med synlig fjell i dagen. Det er lagt belegningsstein foran inngangspartiet samt et område med betongheller. Mot øst fremstår eiendommen som naturtomt med lyng og skogbunn. Det er gruset innkjørsel frem til garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/SV3093>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250069	

Selger 1 navn
Lena Bjørndalen Teigberget

Gateadresse	
Granittvegen 20	

Poststed	Postnr
SKOTTERUD	2230

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

1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

35

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtin

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250069

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: LBT

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	For ca 10 år siden ble det satt våtromsplater på vegg og fliser på gulvet på vaskerom. Det ble lagt oppa våtromstapeten og våteromsbellegget som var siden før. Det har aldri vært fukt skader der. Vaskemaskin, blande batterier og varmtvannstank står sammen og der er også sluket. Når det gjelder badet ble det gjort på 90 tallet. Alt av elektrisitet er gjort av faglærte. Det er det Rønning som har lagt inn. Når det gjelder føler til vaskerom varmekablene ble den skiftet av Bratås elektro AS april 2025. Alt av rørleggerarbeidet i hele huset er gjort av Kjell Trandum AS. Dem har også vært og sett igjennom alt før salget april 2025

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble hatt på membran over våtromsbelegget før flisene ble lagt på
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utekranen ble skiftet av dem april 2025, dem har også reparert et rør i dusjen for noen år tilbake, ca 6 år siden. Alt er dokumentert hos dem. Dem har gått igjennom og sett på alt før salg, dem fant ikke noe feil.
Arbeid utført av	Kjell Trandum AS

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

Beskrivelse	Rom nr 2 (bod)i garasjen er det litt fukt i gulvet på våren. Støpt gulv, men det er ikke membran der.
-------------	---

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	Sett over det elektriske før salg, byttet 3 følere til gulv varmen og byttet en kontakt og en bryter. Ble ikke funnet noe feil med det elektriske.
Arbeid utført av	Bratås elektro AS

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	10 års kontroll + Bratås elektro AS har gått igjennom alt av det elektriske april 2025.
-------------	---

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

- 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

Beskrivelse

Mange år siden

21.1 Radonmåling

År

2000

Verdi

Husker jeg ikke

- 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: 1202250069

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1202250069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Bjørndalen Teigberget	c378efbe9108b627b427154 4b5722ea1366f6c7b	08.05.2025 18:18:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202250069

- 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

Granittvegen 20

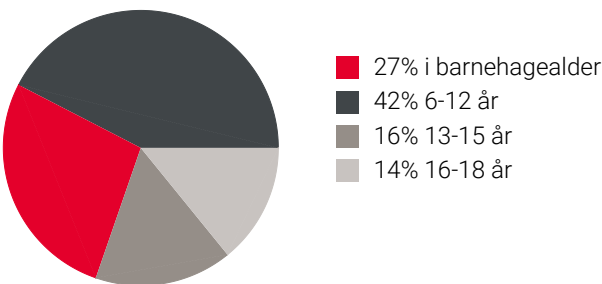
Offentlig transport

🚶 Børrud Linje 735	7 min 🚶 0.6 km
🚆 Charlottenberg station Linje F1	22 min 🚆 21.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 25 min 🚆

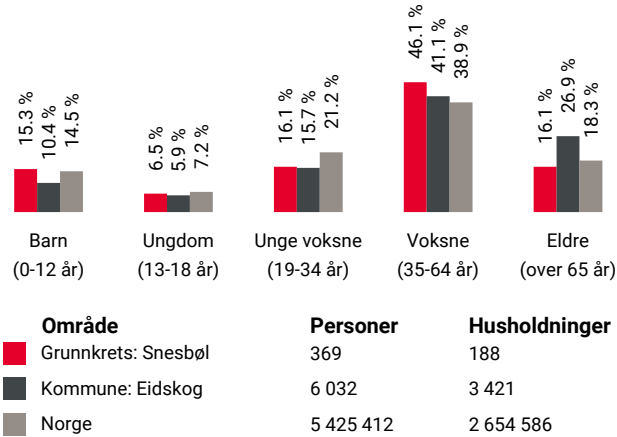
Skoler

Skotterud skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 🚶 5.2 km
Eidskog Montessoriskole (1-7 kl.) 41 elever, 4 klasser	10 min 🚶 9 km
Magnor skole (1-7 kl.) 101 elever, 8 klasser	11 min 🚶 8.7 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.) 190 elever, 9 klasser	7 min 🚶 4.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	31 min 🚶 29.8 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	32 min 🚶 30.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Skotterud barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 🚶 4.3 km
Skotterudløkka barnehage (1-5 år) 24 barn	8 min 🚶 4.7 km
Matrand barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min 🚶 8.3 km

Dagligvare

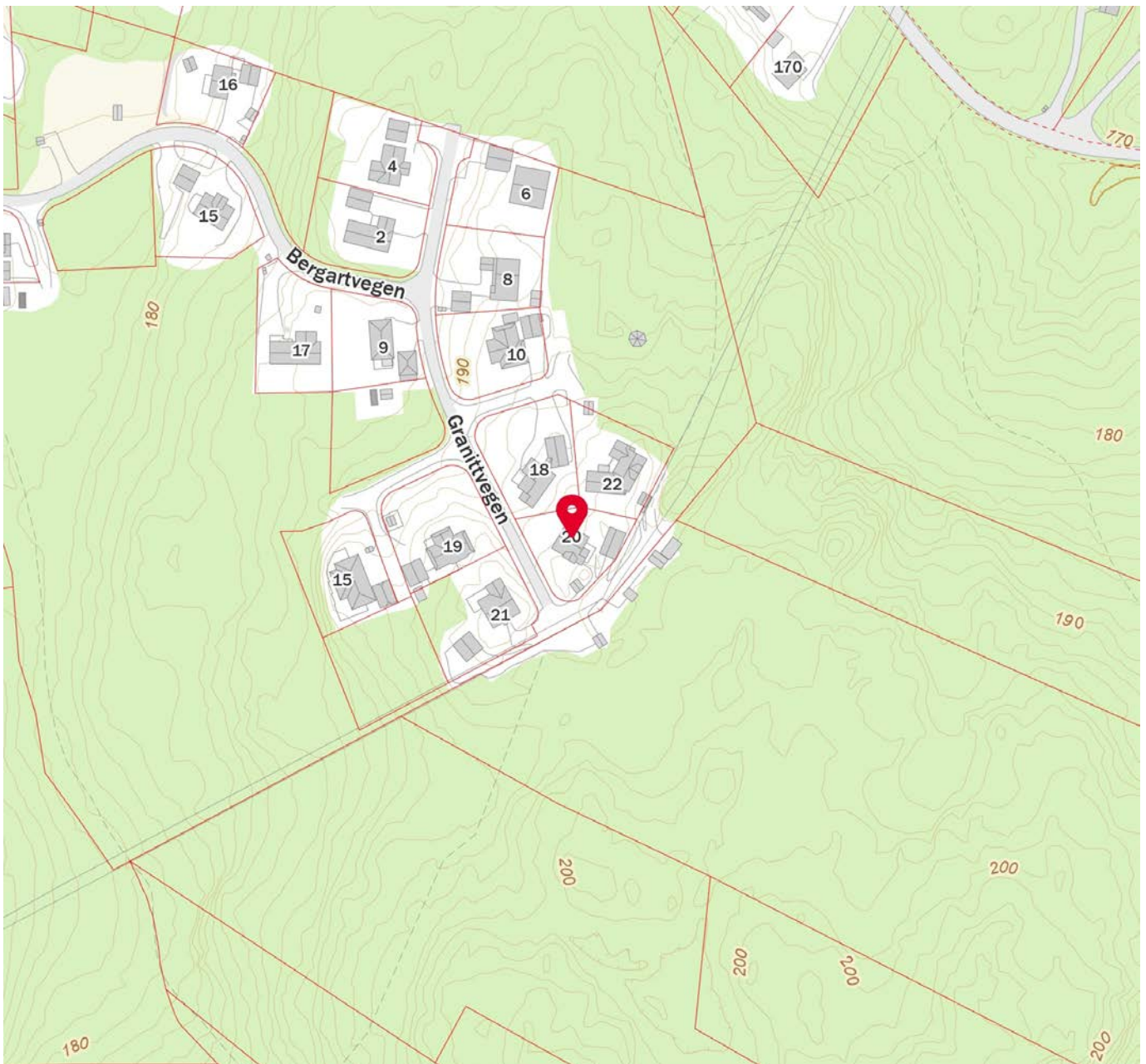
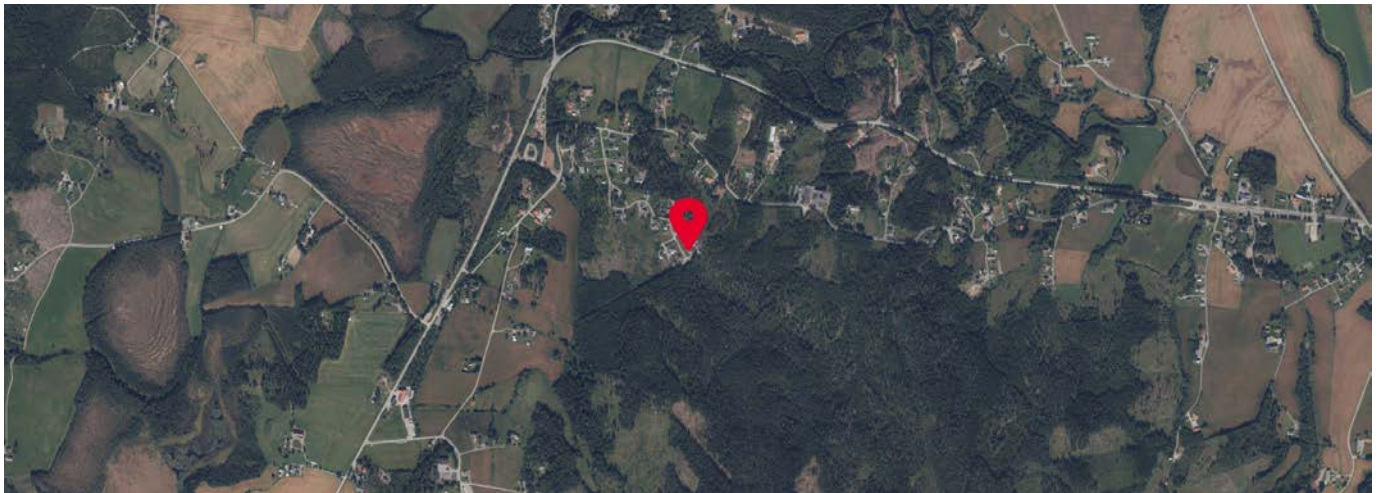
Kiwi Skotterud PostNord	8 min 🚶 4.3 km
Coop Extra Skotterud Post i butikk	8 min 🚶 4.3 km

Sport

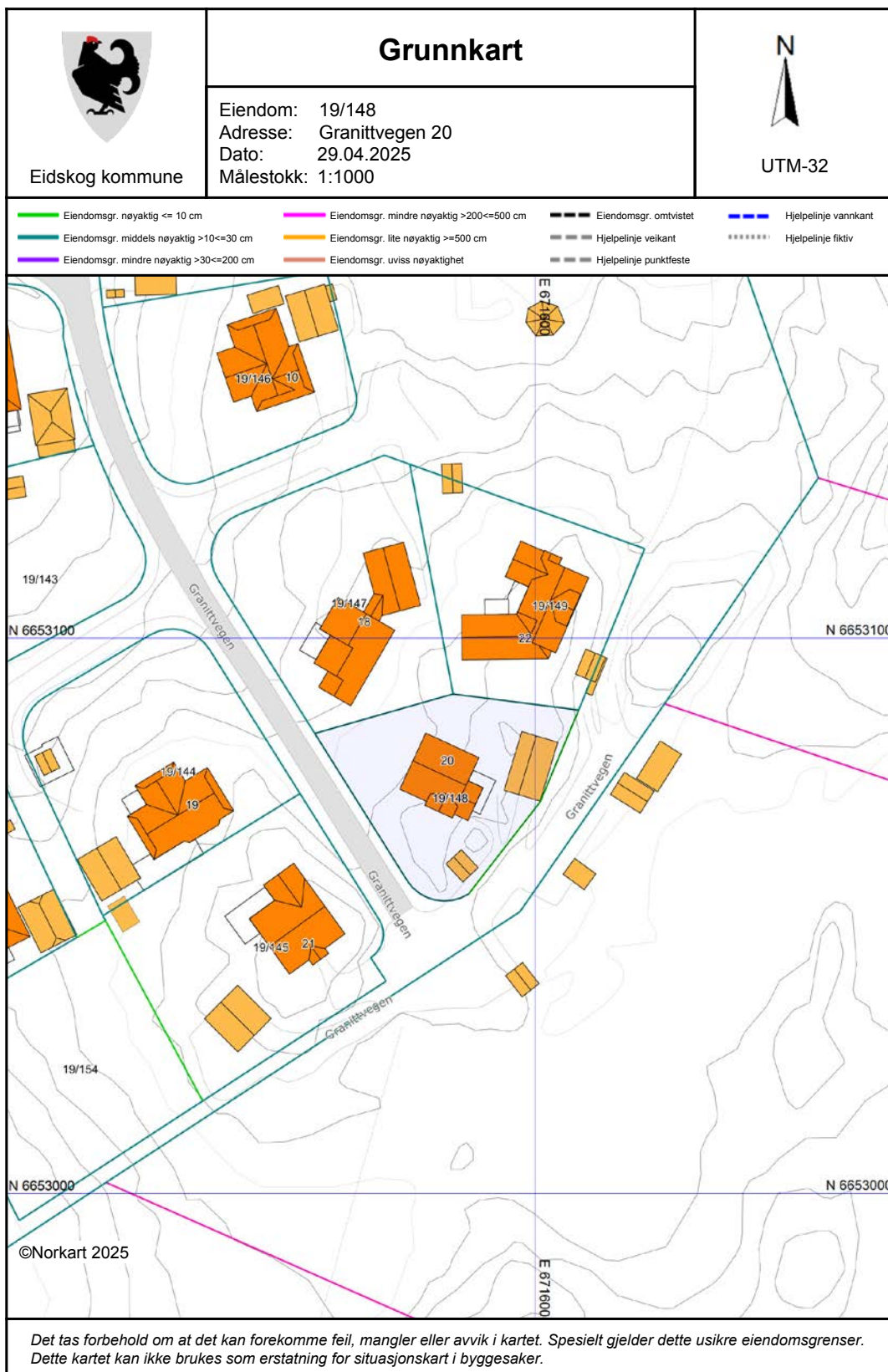
🏐 Tolefsbøl oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill	16 min 🚶 1.5 km
🏈 Tobøl stadion Fotball	19 min 🚶 1.7 km
🏊 EidskogAktiv	9 min 🚶
🏊 Sportica Rasta	25 min 🚶



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



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





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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Granittvegen 20
2230 SKOTTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre