



aktiv.

Pålsrudgutua 22, 2265 NAMNÅ

**NAMNÅ**



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

## Marielle Skoglund Skybakmoen

**Mobil** 954 34 787

**E-post** Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 000 140,-  
**Selger:** Inga Sørensen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 111/225 kvm  
**Tomtstr.:** 2 557.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 232  
**Oppdragsnr.:** 1212260018

## Ditt nye hjem?

Ser du etter et koselig hus på Namnå hvor du kan flytte rett inn og samtidig ønsker å bo landlig og fredfullt til? Vi har gleden av å presentere Pålsrudgutua 22, en eiendom på stor og fin tomt innerst i blindvei. Her bor du nær skogens ro og turområder omtrent midt mellom Kirkenær og Flisa. Huset strekker seg over to etasjer med kjeller og har tre soverom, stue med utgang til sørvendt terrasse, spisestue, kjøkken fra 2017, bad og separat vaskerom. Denne eiendommen er ypperlig for deg som ønsker boltreplass som stor tomt, låve med muligheter og et hus med plass til familien.

Merk deg dette:

- Tre soverom og god planløsning
- Pene overflater og kjøkken fra 2017
  - Låve med muligheter
  - Ca. 12 km til Kirkenær



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 46 |
| Tilstandsrapport .....  | 49 |
| Egenerklæring .....     | 81 |
| Nabolagsprofil .....    | 88 |
| Budskjema .....         | 95 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 114 kvm

BRA totalt: 225 kvm

TBA: 34 kvm

### Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Bad, kjøkken, vaskerom, entré/trapperom, stue og spisestue.

BRA-e: 4 kvm Teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Gang og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm Terrasse- og balkongareal

### Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 110 kvm **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Våningshus:

Areal i teknisk rom er 4 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2 557.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med hage og gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 2 557,5 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 2 558,2 m<sup>2</sup>.

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

### **Beliggenhet**

Boligen ligger fint til på Namnå omringet av åker og eng innerst i blindvei. Det er en hyggelig og fin beliggende eiendom som ligger omtrent midt mellom Kirkenær og Flisa. Er du glad i fiske og bade finner du Glomma på andre siden av hovedveien. I umiddelbar nærhet til eiendommen har du flotte turløyper i skogen.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bygningssakkyndig**

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

Våningshus fra tidlig 1900-tall. Bygningen er fundamentert med grunnmurer og punktfundamenter, i hovedsak av naturstein, på ukjent byggegrunn. Grunnmurene er senere støpt inn. Det er en ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen. Terrenget har stedvis helning inn mot bygget. Veggkonstruksjonen består dels av tømmer og dels av reisverk/bindingsverk. Veggene på teknisk rom er av bindingsverk. Fasadene er kledd med tømmermannskledning, med lufting bak kledningen og musesikring med musebørster. Taket har en takteking med takstein og et ukjent undertak. Over teknisk rom er det takteking med eldre takplater av metall. Takkonstruksjonen er et stedsbygget sperretak. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Pipa er helbeslått. Gulvkonstruksjonene er av tre med varierende utførelse, delvis med runde tømmerstokker. Konstruksjonene har stedvis understøttelser av naturstein i kryperommet. Det er et kryperom under trebjelkelaget på det meste av boligen. Vinduer er av tre, i hovedsak med isolerglass av ulike aldre, samt vinduer med enkle glass og varerammer i stuen. Ytterdører inkluderer en entredør med isolerglass, en tett entredør til verandaen, og en tett dør av tre til teknisk rom.

Hovedverandaen er bygget av trekonstruksjoner og er punktfundamentert med betongheller og lettklinkerblokker direkte på terreng uten frostsikring. En mindre veranda ved entreen er fundamentert på treklosser rett på terreng, også uten frostsikring.

Låve med ukjent byggeår som er punktfundamentert og oppført med reisverk og stedsbygget sperretak. Utvendig er den kledd med stående trepanel og har takteking med plater av ukjent type. Låven har åpne innvendige konstruksjoner og deler av den har en andre etasje med adkomst via låvebru.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Stedvis kraftig mosevekst på takteking.

Takteking med plater av metall har passert halvparten av forventet brukstid, flere spiker har begynt å stå opp.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Bygningsdeler har malingsøl flere steder.

Det er skjevhet og frostspreng på taknedløp ved veranda.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loft er ikke befart da det ikke er loftsluke med stige.

Det er varierende grad av ferdigstilling av maling på utvendige bygningsdeler.

Det er noe svai på konstruksjonen, dette er ikke unormalt ut fra alder.

Overflate på treverk indikerer at det kan være råte på taksperre over entre.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer med enkle glass og varerammer har passert forventet brukstid. Vinduer har kraftig slitasje og avskaling av kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Entredør: Slitasje på overflater.

Verandadør: Slitasje og bruksmerker. Dør tetter ikke helt mellom dørbblad og karm. Det er innvendig skade. Lås sitter skjevt.

Dør til teknisk rom: Det er noe slitasje på overflater. Dørblad tar kraftig i karm.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Hovedveranda: Det er slitasje på overflater. Det er ikke monter trekkverk.

Veranda ved entre: Slitasje på overflater. Trekonstruksjoner rett på terreng medfører risiko for utvikling av råte.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er grov tilpasning rundt luke i gulv.

Det er noen løse fliser og oppsmuldring i fuger i entre.

Det gjenstår stedvis belistning av gulv.

Det er noen merker i himling.

Enkel avslutning av gulv mot pipe i 2. etasje.

Utførelse av overflater har stedvis et ufagmessig preg.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Røykrør uten tilslutning i 2. etasje.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Slitasje nederst på dør til vaskerom.

Noen dører tar kraftig i karm.

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er ujevn sparkling i himling.

Veggplater har begynnende fuktskader i underkant.

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Slitasje på overflater.

- Våtrom > Etasje > Bad - Ventilasjon

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

- Våtrom > Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er skruehull etter innfestinger i vegger.

Byggeskum på overflate over vindu.

Noen merker og synlig innfesting i himling.

- Våtrom > Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

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

- Våtrom > Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Gulvbelegg løsner stedvis i oppbretter.

Det er ikke dokumentert utførelse på membran/dampsperre.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er noe slitasje og bruksmerker på overflater.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Aldersbetraktning gjelder for vannrør til bad.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Aldersbetraktning gjelder for rør til bad.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner - 1 - 2

Avvik: Varmepumpen er nær forventet brukstid.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er sprekker i grunnmur flere steder.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon - 1

Avvik: Kledning på vegger har fuktmerker og svært høyt fuktinnhold. Det er risiko for at vegger har skjulte skader.

- Innvendig - Overflater - 1

Avvik: Det er enkle og grove overflater.

Det er generelt fuktighet og fuktmerker nederst på kledning på vegger. Fuktinnhold er på over fibermetning.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Det er stedvis svikt og knirk i gulv/laminat.

Det er flere steder skjevheter på gulv, spesielt i 2. etasje. I 1. etasje er for eksempel skjevhet på gulv inn mot verandadør.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er i kryp kjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Det ligger vann på bakken i kryperom.

Det er ikke fuktsperre på bakken.

Det er få ventiler i grunnmur.

Kryperom er delvis ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er fuktinnhold i treverk i kryperom på over 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Det advares på generelt grunnlag om at kryperom under trebjelkelag er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader.

Det er observert råte på en gulvbjelke, dette kan også finnes flere steder.

- Våtrom > Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er begynnende skader på undersiden av plater.

- Våtrom > Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er vann i kryperom på befaring.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Terje Nymoen

Beskrivelse av arbeidet: Det er laget vaskerom i huset med våtromstandard.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er laget membran på gulv av faglært firma på vaskerom

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Sokrates

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet ut noen stokker i den gamle tømmerdelen. All sagflisisolasjon er erstattet med 15 cm isolasjon, lufting mellom og ny ytterpanel. I tillegg ble også loftet isolert. Det var det ikke fra før. Det er skiftet ut alle vinduer i boligen, foruten 2 vinduer i stuen.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Huset har en tømmerdel som er antatt fra ca 1900. Her er det påvist skjevheter.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Det er behov for drenering på langsiden av huset der det skrår oppover fra bolig. Det kommer fukt inn i krypkjeller.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Det har vært mus i boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Skadedyrspesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Det er tettet rundt boligen med musestoppere (børster) under paner. I tillegg har vi hatt faste kontroller av skadedyrspesialisten i Grue som har tettet eventuelle innpasseringspunkter og satt opp feller. Det har fungert veldig bra.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Solør VVS og Allservice

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn ny kjøkkeninnredning der rørlegger har koblet til det nødvendige. I tillegg har vi satt inn ekstra renseanlegg for vannet inn i huset ifm bårehull.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Ja

For å være sikker på rent vann har vi satt inn ekstra renseanlegg for vannet går inn i huset. Eller er det ikke opplevd at det er dårlig trykk eller lite vann.

Bårehull og "brønn" har rikelig tilsig med vann. Det er tatt vannanalyser og det er ikke fremkommet urenheter i vannet.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Det er tatt ut vedovner som var satt inn på alle soverom i huset. Der er hullene tettet. Dette er i ettertid kontrollert ved branntilsyn

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kirkenær Elektro (Minel glåmdal)

Beskrivelse av arbeidet: Huset er pusset opp innvendig og samtidig er det byttet ut det elektriske anlegget i stort sett hele huset. Det er satt inn nytt sikringsskap med automatsikringer.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Skadedyrspesialisten lager rapporter etter befaringer.

Ellers kjenner jeg ikke til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Det er en låve av eldre årgang.

Denne er både funksjonell og tett men trenger vedlikehold.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

Våningshus

1. etasje:

BRA-i 64 kvm: Bad, kjøkken, vaskerom, entré/trapperom, stue og spisestue.

BRA-e 4 kvm: Teknisk rom.

TBA 34 kvm: Terrasse og balkongareal.

2. etasje:

BRA-i 47 kvm: Gang og tre soverom.

Låve

BRA-e 110 kvm

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Trepanel og MDF-plater.

Himling: Takessplater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanninntak og stoppekran er på teknisk rom. Vannrørene er av kobber/metall. Rørøpplagg til kjøkken er fra 2017 og til vaskerom fra 2015. Rør til bad er av eldre dato.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Avløpsrør til kjøkken er fra 2017 og til vaskerom fra 2015.

- Ventilasjon: Det er ikke observert løsning for ventilering i boligen.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter, koblet til strøm med fast punkt.

- Elektrisk anlegg: Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i trapperom med jordfeilautomater. Mye av det elektriske anlegget ble skiftet i perioden 2014-2019.

- Andre VVS-installasjoner: Pumpe i brønn fra 2018 og trykktank fra 2017. Renseanlegg fra 2022. Luft til luft varmepumpe fra 2010.

### **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**

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Renseanlegg fra 2022.

2019:

- Pusset opp overflater i trapperom og gang i 2. etasje.
- Pusset opp overflater på pipe og brannmur.
- Pusset opp overflater på bad og montert ny servant og dusjvegg.
- Ny kledning på vegg mellom kjøkken og spisestue.
- Det er opplyst at det ble skiftet mye på det elektriske anlegget i perioden 2014-2019.
- Bygget veranda.

2018:

- Etterisolert loft.
- Skiftet vannpumpe.
- Revet fasadekledning og isolasjon. Det er opplyst at vegger ble isolert med 15 cm mineralull før ny fasadekledning ble montert.
- Skiftet bunnstokk på laftekasse.

2017:

- Skiftet kjøkkeninnredning.
- Skiftet varmtvannsbereder.

2016:

- Skiftet entredør.

2015:

- Etablert vaskerom.

2010:

- Installert luft til luft varmepumpe.
- Skiftet takteking.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber i luftlinje.

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2029.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2024. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved anskaffe nytt slokkeutstyr (6 kg, 21A). Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### **Oppvarming**

- Varmepumpe og vedovn i stuen.
- Varmekabler i gang og på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 1 950 000

**Omkostninger kjøper**

1 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

50 140 (Omkostninger totalt)

67 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 000 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 017 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 019 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Kommunale avgifter**

Kr 13 732 for år 2026

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 13.732,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

**Eiendomsskatt**

Kr 4 051 for år 2026

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 361 725 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 446 899 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 om 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 2, bruksnummer 232 i Grue kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3417/2/232:

10.01.1992 - Dokumentnr: 139 - Erklæring/avtale: Våningshus og stabbur ikke med.

VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK

Overført fra: Knr:3417 Gnr:2 Bnr:25

Rettigheter i annen eiendom:

18.08.2003 - Dokumentnr: 1947 - Bestemmelse om veg: Gnr./bnr. 2/232

(Salgsobjektet) skal ha vegrett over gnr./bnr. 2/25.

Rettighet hefter i: Knr:3417 Gnr:2 Bnr:25

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst bestemmelse om veg hvor gnr./bnr. 2/232 (Salgsobjektet) skal ha vegrett over gnr./bnr. 2/25.

Eiendommen har vann fra brønn. Pumpe i brønn fra 2018 og trykktank fra 2017. Renseanlegg fra 2022.

Privat avløpsanlegg med ukjent alder og løsning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,8 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (kr 27.000,-) samt innhentning av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Marielle Skoglund Skybakmoen  
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder  
[Marielle.Skybakmoen@aktiv.no](mailto:Marielle.Skybakmoen@aktiv.no)  
Tlf: 954 34 787

### **Ansvarlig megler bistås av**

Marielle Skoglund Skybakmoen  
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder  
[Marielle.Skybakmoen@aktiv.no](mailto:Marielle.Skybakmoen@aktiv.no)  
Tlf: 954 34 787

Vilde Lindhjem Stokke  
Eiendomsmegler  
[vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no](mailto:vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no)  
Tlf: 993 33 138

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, organisasjonsnummer 926645609  
Kaffegata 9, 2270 Flisa

### **Salgsoppgavedato**

12.03.2026



Velkommen til Pålsrudgutua 22 og denne sjarmerende eiendommen på stor og skjermet tomt på Namnå!



Huset er kledd med tømmermannskledning og taket har takstein fra 2010.



Platting ved inngangspartiet med plass til liten sittegruppe og hvor både to og firbeinte kan nyte utsikten og roen.



Entré med inngangsdør fra 2016 og med praktisk og flislagt gulv som har varmekabler. Her finner du også trappen opp til 2. etasje.



Fra entréen er det direkte adkomst til kjøkkenet.



Romslig og lyst kjøkken med innredning fra 2017. Innredningen har profilerte fronter og overskap med glass.



Laminert benkeplate og en fin vask i porselen.



Ved vinduet er det plass til barkrakker hvor du kan nyte frokosten og nyte den fine utsikten.



Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Stuen har laminatgulv og panelte vegger, som gir et stilrent og pent uttrykk.



Herfra er det utgang til den sørvendte terrassen.



På terrassen kan solrike dager nytes, en skjermet og fin uteplass med direkte adkomst til hagen.



Terrassen gir direkte tilgang til uteområdet med plass til sittegruppe.



Nyt den fine utsikten!



Vinduer på to kanter sørger for fint lysinnslipp til rommet.



Store vinduer gir utsyn mot det åpne landskapet.



I stuen er det installert varmepumpe, denne er fra 2010.



Romslig stue med plass til både sofagruppe og TV-område.

Vedovn i stuen sørger for jevn og god varme på kalde dager, og skaper en koselig stemning.

I tilknytning til stuen er det en krok med plass til spisebord.



Sosial og åpen løsning mellom stuen og spisestuen.





Åpen dusjløsning med glassvegg gir praktisk utnyttelse av rommet.



Moderne servantinnredning med speilskap gir god oppbevaringsplass.



Overflatene på badet er pusset opp etter 2019. Her er det baderomsplater på veggene og belegg på gulvet med varmekabler.



Vaskerommet ble etablert i 2015. Det har malt tapet på veggene og innredet med benkeplate og hyller.



Trapperommet og gangen i 2. etasje er pusset opp etter 2019. Trepanel på veggene malt i en lun beigetone og laminatgulv som står i stil med boligen ellers.



På venstre side er det lagringsmuligheter.



Et lyst og koselig soverom med laminatgulv og panelte vegger.



God plass til møblering av seng, nattbord og det man måtte ønske.





Hovedsoverommet har panelte vegger i en lun blåtone og laminatgulv.



Godt med plass til både dobbeltseng og nattbord på hver side.





Det tredje rommet er innredet som garderoberom med adkomst fra hovedsoverommet.



Lyst og tidløst med panelte vegger og laminatgulv.



Muligheter for møblering med både skuffer og skap.



Eiendommen ligger skjermet til og grenser til åker og eng.

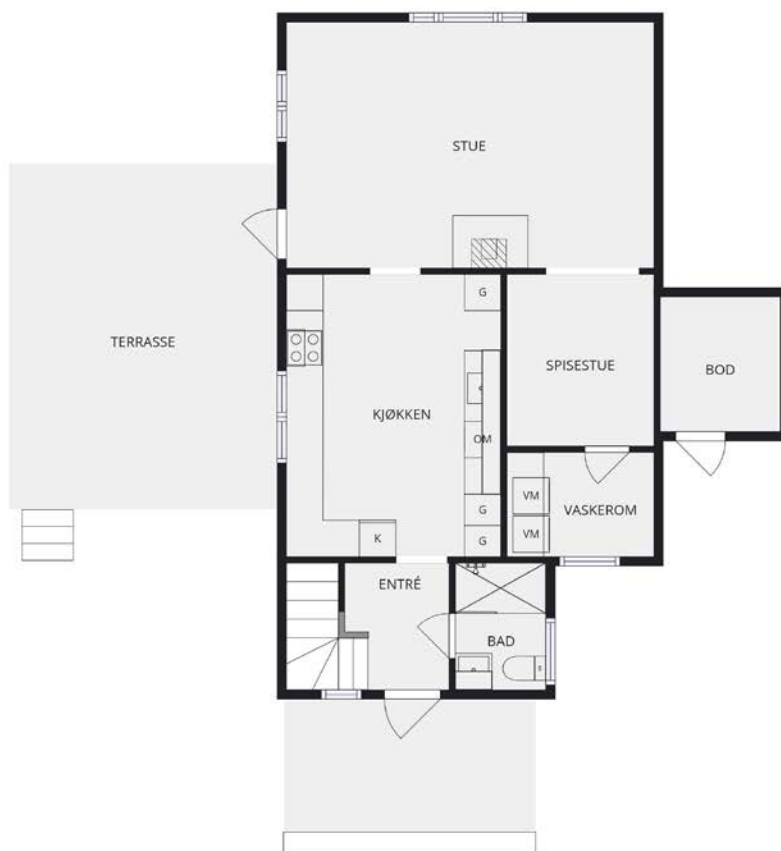


Boligen ligger i landlige omgivelser med gode solforhold.



Låven er punktfundamentert og bygget med reisverk, og har behov for vedlikehold.

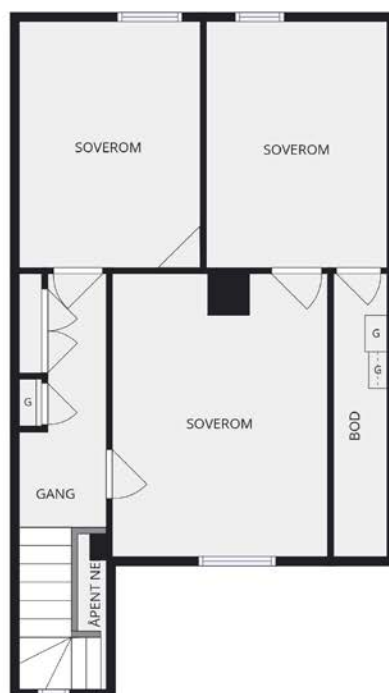
# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Våningshus



Pålsrudgutua 22 , 2265 NAMNÅ



GRUE kommune



gnr. 2, bnr. 232

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 20580-1877

Eiendomsverdi ref nr: NZ6906

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Våningshus

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra 2010. Ukjent undertak. Taktekking med eldre takplater av metall over teknisk rom.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.  
Vegger er opplyst å være dels av tømmer og dels av reisverk/bindingsverk. Det er gitt opplysning om at vegger er isolert med 15 cm i 2018. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebørster på kontrollpunkt.  
Stedsbygget sperretak.  
Vinduer av tre i hovedsak med isolerglass av ulike aldre, vinduer med enkle glass og varerammer i stue.  
Entredør med isolerglass. Tett entredør til veranda. Tett dør av tre til teknisk rom.  
Hovedveranda er punktfundamentert med betongheller og blokker av lettklinker direkte på terreng, det er ingen frostsikring. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.  
Liten veranda ved entre er fundamentert rett på terreng med treklosser og bygget i trekonstruksjoner. Ikke frostsikring av fundamentering.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger takessplater og trepanel i himlinger.  
Overflater på teknisk rom med betonggulv og trepanel på vegger og i himling.  
Gulvkonstruksjoner av tre med varierende utførelse, delvis av runde tømmerstokker. Det er opplyst at gulv i spisestue og vaskerom er isolert, øvrige deler av gulv er ikke isolert. Gulvkonstruksjoner har stedvis understøttelser av naturstein i kryperom.  
Pipe av tegl med sotluke på kjøkken. Vedovn i stue med brannbeskyttelse på gulv.  
Det er kryperom under trebjelkelag på det meste av boligen.  
Trapp av tre med rekkverk mot rommet.  
Innvendige dører av tre og formpressede med speilfronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad bygget etter gjeldende teknisk forskrift før 1997.  
Baderomsplater som er malt på vegger og slett malt flate i himling.  
Gulvbelegg med oppbrett på vegger som er malt. Det er fall på gulv på over 1:100 i målte områder. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, servantinnredning, speilskap og toalett. Ventilering med elektrisk styrt vifte.

### Vaskerom

Våtrommet er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Malt tapet på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Flatt gulv med oppkant ved dør. Sluk av plast med klemring. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Ukjent med membran på vegger. Det er ingen ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass, laminerte

benkeplater og vask i porselen. Integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran på teknisk rom. Vannrør av kobber/metall. Det er opplyst at det er røropplegg til kjøkken fra 2017 og til vaskerom fra 2015. Rør til bad er av eldre dato.  
Avløpsrør av plast. Det er ikke observert stakepunkt. Det er opplyst at avløpsrør til kjøkken er fra 2017 og til vaskerom fra 2015.  
Det er ikke observert løsning for ventilering i boligen.  
Pumpe i brønn fra 2018 og trykktank fra 2017. Renseanlegg fra 2022.  
Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter.  
Koblet til strøm med fast punkt.  
Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i trapperom med jordfeilsautomater. Det er opplyst at det ble skiftet mye på det elektriske anlegget i perioden 2014-2019.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Ukjent løsning for drenering og fuksikring rundt boligen.  
Fundamentering med grunnmur og punktfundamenter, i hovedsak av naturstein. Grunnmur er senere støpt inn.  
Det er stedvis helning på terreng inn mot bygget.  
Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, det legges til grunn av eldre dato?  
Privat kloakkanlegg med ukjent alder og løsning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Våningshus

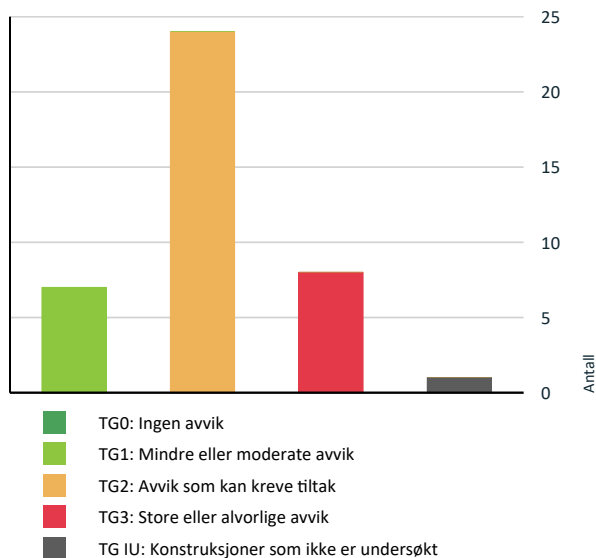
- Det foreligger ikke tegninger

## Låve

- Det foreligger ikke tegninger

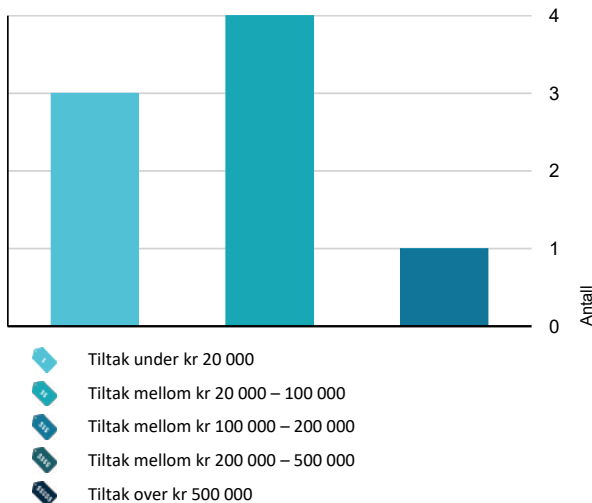
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon - 1** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 1** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



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



Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



### Kommentar

Tidlig 1900-tallet.

### Anvendelse

#### Standard

Normal boligstandard.

#### Vedlikehold

Bygget har noe etterslep på vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                             | Installert luft til luft varmepumpe.                                                                                                                             |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                             | Skiftet takteking.                                                                                                                                               |
| 2015                                                                                                                                                                                                                                                             | Etablert vaskerom.                                                                                                                                               |
| 2016                                                                                                                                                                                                                                                             | Skiftet entredør.                                                                                                                                                |
| 2017                                                                                                                                                                                                                                                             | Skiftet kjøkkeninnredning.                                                                                                                                       |
| 2017                                                                                                                                                                                                                                                             | Skiftet varmtvannsbereder.                                                                                                                                       |
| 2018                                                                                                                                                                                                                                                             | Revet fasadekledning og isolasjon. Det er opplyst at vegger ble isolert med 15 cm mineralull før ny fasadekledning ble montert. Skiftet bunnstokk på laftekasse. |
| 2018                                                                                                                                                                                                                                                             | Etterisolert loft.                                                                                                                                               |
| 2018                                                                                                                                                                                                                                                             | Skiftet vannpumpe.                                                                                                                                               |
| I perioden etter 2019 er det: Bygget veranda. Pusset opp overflater i trapperom og gang i 2. etasje. Pusset opp overflater på pipe og brannmur. Pusset opp overflater på bad og montert ny servant og dusjvegg. Ny kledning på vegg mellom kjøkken og spisestue. |                                                                                                                                                                  |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking med takstein fra 2010. Ukjent undertak. Taktekking med eldre takplater av metall over teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis kraftig mosevekst på taktekking.

Taktekking med plater av metall har passert halvparten av forventet brukstid, flere spiker har begynt å stå opp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose fra tak.

Utbedre innfesting av takplater som løsner.

# Tilstandsrapport



Eldre takplater av metall over teknisk rom.



Mosevekst på taktekking.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdeler har malingsøl flere steder.

Det er skjevhet og frostspreng på taknedløp ved veranda.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av taknedløp med frostspreng.



Det er skjevhet og frostspreng på taknedløp ved veranda.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Vegger er opplyst å være dels av tømmer og dels av reisverk/bindingsverk. Det er gitt opplysning om at vegger er isolert med 15 cm i 2018. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebørster på kontrollpunkt.

Det er stedvis mindre sprekker i kledningsbord. Fasadekledning går stedvis nært ned mot bakken, medfører økt risiko for fuktbelastning.

Det opplyses om at skjulte tømmervegger i kombinasjon med kryperom er en risikokonstruksjon som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er gitt opplysning om at hele bunnstokk på tømmerkasse ble skiftet ut i 2018.

# Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i kledningsbord.



Kledning går nært ned mot terreng.



Eksempel på sprekk i kledningsbord.

## Veggkonstruksjon - 1

### Beskrivelse

Vegger på teknisk rom av bindingsverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning på vegger har fuktmerker og svært høyt fukttinnhold. Det er risiko for at vegger har skjulte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpning av vegger for kontroll og tørking.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Stedsbygget sperretak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke befart da det ikke er loftsluke med stige.

Det er varierende grad av ferdigstillelse av maling på utvendige bygningsdeler.

Det er noe svai på konstruksjonen, dette er ikke unormalt ut fra alder.

Overflate på treverk indikerer at det kan være råte på taksperre over entre.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstillelse av maling.

Nærmere kontroll av sperre over entre.

# Tilstandsrapport



Eksempel på gjenværende malingsarbeid.



Overflate på treverk indikerer at det kan være råte på taksperre over entre.



Eksempel på gjenværende malingsarbeid.

## Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av tre i hovedsak med isolerglass av ulike aldre, vinduer med enkle glass og varerammer i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass og varerammer har passert forventet brukstid. Vinduer har kraftig slitasje og avskaling av kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer i stue.

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

## Dører

### Beskrivelse

Entredør med isolerglass. Tett entredør til veranda. Tett dør av tre til teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør: Slitasje på overflater.

Verandadør: Slitasje og bruksmerker. Dør tetter ikke helt mellom dørblad og karm. Det er innvendig skade. Lås sitter skjevt.

Dør til teknisk rom: Det er noe slitasje på overflater. Dørblad tar kraftig i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Justering og tilpasning.

# Tilstandsrapport



Slitasje på dør ved veranda.



Slitasje og bruksmerker på entredør.



Lås sitter skjevt på verandadør.



Skade på karm på verandadør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Hovedveranda er punktfundamentert med betongheller og blokker av lettklinker direkte på terreng, det er ingen frostsikring. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

Liten veranda ved entre er fundamentert rett på terreng med treklosser og bygget i trekonstruksjoner. Ikke frostsikring av fundamentering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedveranda: Det er slitasje på overflater. Det er ikke monter trekkverk.

Veranda ved entre: Slitasje på overflater. Trekonstruksjoner rett på terreng medfører risiko for utvikling av råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innendige overflater med fliser og laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger takessplater og trepanel i himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er grov tilpasning rundt luke i gulv.

Det er noen løse fliser og oppsmuldring i fuger i entre.

Det gjenstår stedvis belasting av gulv.

Det er noen merker i himling.

Enkel avslutning av gulv mot pipe i 2. etasje.

Utførelse av overflater har stedvis et ufagmessig preg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

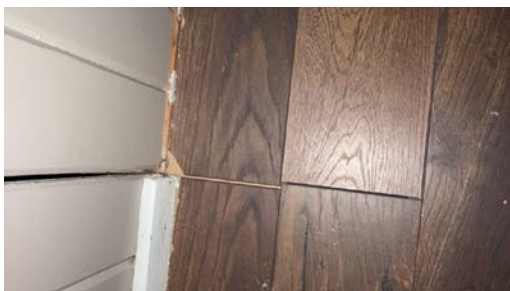
Ferdigstille overganger, belistning og tilslutninger.  
Utbedring av fliser i entre.



Grov tilpasning av luke i gulv på kjøkken.



Enkel avslutning av gulv mot pipe i 2. etasje.



Eksempel på ufagmessig utførelse.

## 1 TG 3 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater på teknisk rom med betonggulv og trepanel på vegger og i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkle og grove overflater.

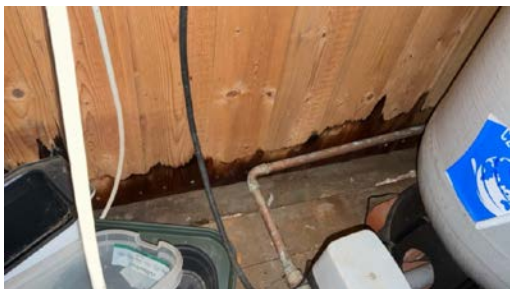
Det er generelt fuktighet og fuktmerker nederst på kledning på vegger. Fuktinnhold er på over fibermetning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak beskrevet under annet punkt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fuktmerker og høyt fuktinnhold nederst på vegger.



Fuktmerker og høyt fuktinnhold nederst på vegger.

## 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvkonstruksjoner av tre med varierende utførelse, delvis av runde tømmerstokker. Det er opplyst at gulv i spisestue og vaskerom er isolert, øvrige deler av gulv er ikke isolert. Gulvkonstruksjoner har stedvis understøttelser av naturstein i kryperom.

## Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis svikt og knirk i gulv/laminat.

Det er flere steder skjevheter på gulv, spesielt i 2. etasje. I 1. etasje er for eksempel skjevhet på gulv inn mot verandadør.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

pipe av tegl med sotluke på kjøkken. Vedovn i stue med brannbeskyttelse på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Røykrør uten tilslutning i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting av røykrør i 2. etasje.



Sotluke på kjøkken.



Åpent røykrør i 2. etasje.

## TG 3 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Det er kryperom under trebjelkelag på det meste av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Det ligger vann på bakken i kryperom.

Det er ikke fuktsperre på bakken.

Det er få ventiler i grunnmur.

Kryperom er delvis ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er fuktinnhold i treverk i kryperom på over 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Det advares på generelt grunnlag om at kryperom under trebjelkelag er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er observert råte på en gulvbjelke, dette kan også finnes flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av fuktsperre på bakken.

Etablering av tilstrekkelig ventilasjon slik at fuktinnhold i treverk i kryperom synker til godt under 20 vektprosent.

Observerte råteskader er foreløpig ikke så stor at det er kritisk i seg selv, men det kan se ut som samme bjelke har manglende opplegg lengre inn, bør undersøkes nærmere.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det ligger vann på bakken i kryperom.



Fukttinnhold i treverk i kryperom på godt over 20 vektprosent.



Oversikt fra kryperom.



Det er observert råte i en bjelke

## 1 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

## 1 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører av tre og formpressede med speilfronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje nederst på dør til vaskerom.

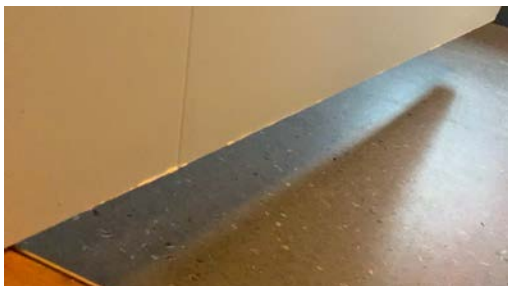
Noen dører tar kraftig i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning.

# Tilstandsrapport



Slitasje på dør til vaskerom.



Enkle tilslutninger på dør til vaskerom.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad bygget etter gjeldende teknisk forskrift før 1997.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Baderomsplater som er malt på vegger og slett malt flate i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ujevn sparkling i himling.

Veggplater har begynnende fuktskader i underkant.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet brukstid er passert med god margin og rommet nærmer seg tid for renovering.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gukvbelegg med oppbrett på vegger som er malt. Det er fall på gulv på over 1:100 i målte områder.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet brukstid er passert med god margin og rommet nærmer seg tid for renovering.

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.

## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er begynnende skader på undersiden av plater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forventet brukstid er passert med god margin og rommet nærmer seg tid for renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sluk av plast



Usikre gjennomføringer i gulv.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, servantinnredning, speilskap og toalett.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt tapet på vegger og takessplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruer hull etter innfestinger i vegger.

Byggeskum på overflate over vindu.

Noen merker og synlig innfesting i himling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lett oppussing av overflater.

# Tilstandsrapport



Skruehull i vegger



Byggeskum på veggflate



Synlig innfesting i himling.

## ETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Flatt gulv med oppkant ved dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Tett oppkant ved dør.

## ETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast med klemring. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Ukjent med membran på vegger.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gulvbelegg løsner stedvis i oppbretter.

Det er ikke dokumentert utførelse på membran/dampsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

## ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilerings.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass, laminerte benkeplater og vask i porselen. Integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje og bruksmerker på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

# Tilstandsrapport



Eksempel på bruksmerker.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanninntak og stoppekran på teknisk rom. Vannrør av kobber/metall. Det er opplyst at det er røropplegg til kjøkken fra 2017 og til vaskerom fra 2015. Rør til bad er av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

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

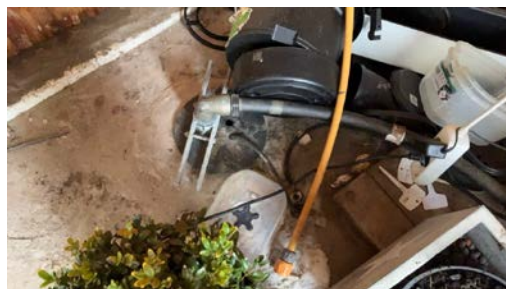
Aldersbetraktning gjelder for vannrør til bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



Stoppekran på teknisk rom.



Vanninntak på teknisk rom.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er ikke observert stakepunkt. Det er opplyst at avløpsrør til kjøkken er fra 2017 og til vaskerom fra 2015.

#### Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for rør til bad.

# Tilstandsrapport

## 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er ikke observert løsning for ventilering i boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Pumpe i brønn fra 2018 og trykktank fra 2017.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner - 1

### Beskrivelse

Renseanlegg fra 2022.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner - 1 - 2

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er nær forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i trapperom med jordfeilsautomater. Det er opplyst at det ble skiftet mye på det elektriske anlegget i perioden 2014-2019.

Observerte avvik:

Manglende innfesting av kabel på bad.

Det er skjøteledning som fast installasjon ved entre.

Løs innfesting av kabel ute.

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

**Ja Det er opplyst arbeider i regi av dagens eier er utført av Kirkenær Elektro og Solør Elektro.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Ukjent**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.**

# Tilstandsrapport



Løs innfesting av kabel.



Sikringsskap i trappegang.



Manglende innfesting av kabel på bad.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er vann i kryperom på befarings.

#### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det bør utføres drenerende og fuktsikrende tiltak rundt rundt boligen, som et minimum på de sider som har fall på terreng inn mot bygget. Løsning vurderes med entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentering med grunnmur og punktfundamenter, i hovedsak av naturstein. Grunnmur er senere støpt inn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i grunnmur flere steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er foreløpig ikke behov for større tiltak enn forsegling og reparasjon, men dersom videre utvikling oppstår kan det bli nødvendig med mer inngripende tiltak.



Synlig naturstein.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er stedvis helning på terreng inn mot bygget.

### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ses i sammenheng med drenerende arbeider.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fall på terreng inn mot bygget.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, det legges til grunn av eldre dato?

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Septiktank

### Beskrivelse

Privat kloakkanlegg med ukjent alder og løsning. Det er opplyst at det er lagt ny infiltrasjonsgrøft i 2025.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

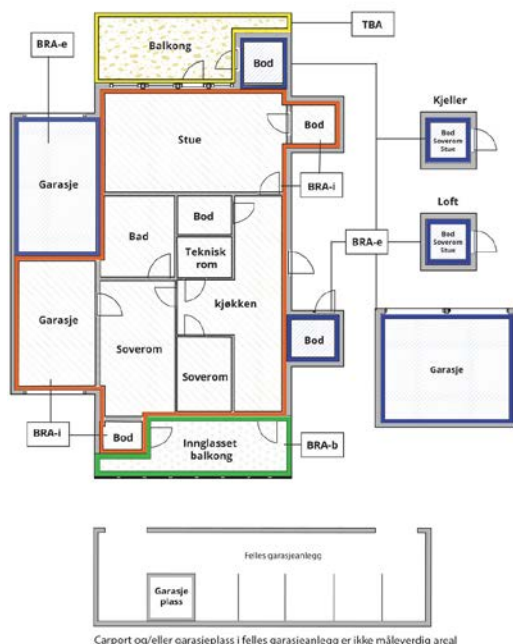
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Våningshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 64                            | 4                           |                            | 68  | 34                              |
| Etasje         | 47                            |                             |                            | 47  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>111</b>                    | <b>4</b>                    |                            |     | <b>34</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>115</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bad, kjøkken, vaskerom, entré/trapperom, stue, spisestue | Teknisk rom                 |                            |
| Etasje | Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3                    |                             |                            |

#### Kommentar

areal i teknisk rom er 4 m2.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Låve

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 110                         |                            | 110 |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>110</b>                  |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>110</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## 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) |
|------------|------------|------------|
| Våningshus | 111        | 4          |
| Låve       | 0          | 110        |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 09.3.2026 | Anders Austad | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune                               | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3417 GRUE                             | 2    | 232  |      | 0    | 2557.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Pålsrudgutua 22     |      |      |      |      |                       |                            |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Sørensen Inga |      |      |      |      |                       |                            |               |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Sorknesfeltet i Øvre Grue. Området rundt boligeieendommen består av landbruksområder og spredt boligbyggelse. Eiendommen ligger i Grue kommune og til kommunesentrum Kirkenær er det ca. 12 km, her finner man de fleste servicetilbud og også barne- og ungdomsskole. Fra eiendommen er det kort vei til jakt- og turterreng. Ca. 3 km til Glomma og 8 km til Namsjøen med gode fiske- og bademuligheter. Namnå har kollektivforbindelse til Elverum og Kongsvinger via buss.

#### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusveg over annen eiendom.

#### Tilknytning vann

Privat vann.

#### Tilknytning avløp

Privat avløp.

#### Regulering

Ikke kontrollert.

#### Om tomten

Tomten er på befaring dekket av snø, men det opplyses i fra eier at det er gruset adkomst og parkeringsplass, gressplen rundt huset og forøvrig naturtomt. Tomt er opparbeidet med div trær og busker. Tomten ligger i skrånede terreng i fra nord mot øst, men er flat i området rundt boligen.

## Bygninger på eiendommen

### Låve



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent.

#### Standard

Enkel standard.

#### Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

#### Beskrivelse

Punktfundamentert og videre oppført med reisverk og stedsbygget sperretak. Utvendig kledd med stående trepanel og tekking av tak med plater av ukjent type. Åpne innvendige konstruksjoner. Kraftige svikt i bjelkelag i 1. etasje. Deler av låven har 2. etasje med adkomst via låvebru.

Etterslep på vedlikehold, bør besiktiges nøye av potensielle kjøpere.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 12.03.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring       |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Inga Sørensen

---

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2013
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Pålsrudgutua 22

2265 Namnå

3417-2/232/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Terje Nymoen

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er laget vaskerom i huset med våtromstandard

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er laget membrand på gulv av faglært firma på vaskerom

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Sokrates

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er byttet ut noen stokker i den gamle tømmerdelen. All sagflisisolasjon er erstattet med 15 cm isolasjon, lufting mellom og ny ytterpanel. I tillegg ble også loftet isolert. Det var det ikke fra før. Det er skiftet ut alle vinduer i boligen, foruten 2 vinduer i stuen.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



♦ Ja

Huset har en tømmerdel som er antatt fra ca 1900. Her er det påvist skjevheter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det er behov for drenering på langsiden av huset der det skrå oppover fra bolig.  
Det kommer fukt inn i krypkjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det har vært mus i boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Skadedyrspesialisten

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er tettet rundt boligen med musestoppere (børster) under paner. I tillegg har vi hatt faste kontroller av skadedyrspesialisten i Grue som har tettet eventuelle innpasseringspunkter og satt opp feller. Det har fungert veldig bra.

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Solør VVS og Allservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er satt inn ny kjøkkeninnredning der rørlegger har koblet til det nødvendige. I tillegg har vi satt inn ekstra renseanlegg for vannet inn i huset ifm bårhull.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

For å være sikker på rent vann har vi satt inn ekstra renseanlegg for vannet går inn i huset.

Eller er det ikke opplevd at det er dårlig trykk eller lite vann.

Bårhull og "brønn" har rikelig tilsig med vann.

Det er tatt vannanalyser og det er ikke fremkommet urenheter i vannet.

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er tatt ut vedovner som var satt inn på alle soverom i huset. Der er hullene tettet. Dette er i ettertid kontrollert ved branntilsyn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Kirkenær Elektro (Minel glåmdal)

**Beskrivelse av arbeidet:** Huset er pusset opp innvendig og samtidig er det byttet ut det elektriske anlegget i stort sett hele huset. Det er satt inn nytt sikringsskap med automatsikringer.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Skadedyrspesialisten lager rapporter etter befaringer.

Ellers kjenner jeg ikke til

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er en låve av eldre årgang.  
Denne er både funksjonell og tett men trenger vedlikehold.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Pålsrudgutua 22

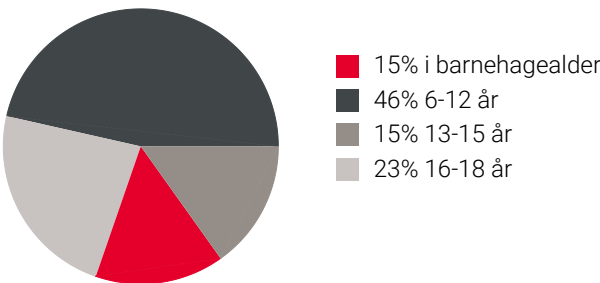
## Offentlig transport

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| 🚶 Lilleåsen<br>Linje 771 | 6 min 🚶<br>0.6 km |
| ✈ Oslo Gardermoen        | 1 t 40 min 🚗      |

## Skoler

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)<br>321 elever, 21 klasser | 12 min 🚗<br>12.3 km |
| Solør vgs. avd. Våler                                            | 26 min 🚗            |
| Øvrebyen videregående skole<br>450 elever, 17 klasser            | 39 min 🚗<br>46.8 km |

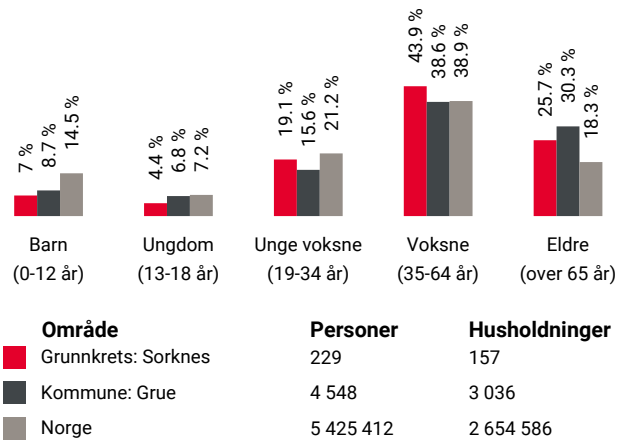
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 16% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Solør Montessori barnehage (1-5 år)<br>34 barn | 6 min 🚗<br>5.6 km  |
| Mosogn barnehage (0-5 år)<br>35 barn           | 10 min 🚗<br>9.2 km |
| Bashammeren barnehage (1-5 år)<br>44 barn      | 10 min 🚗<br>9.7 km |

## Dagligvare

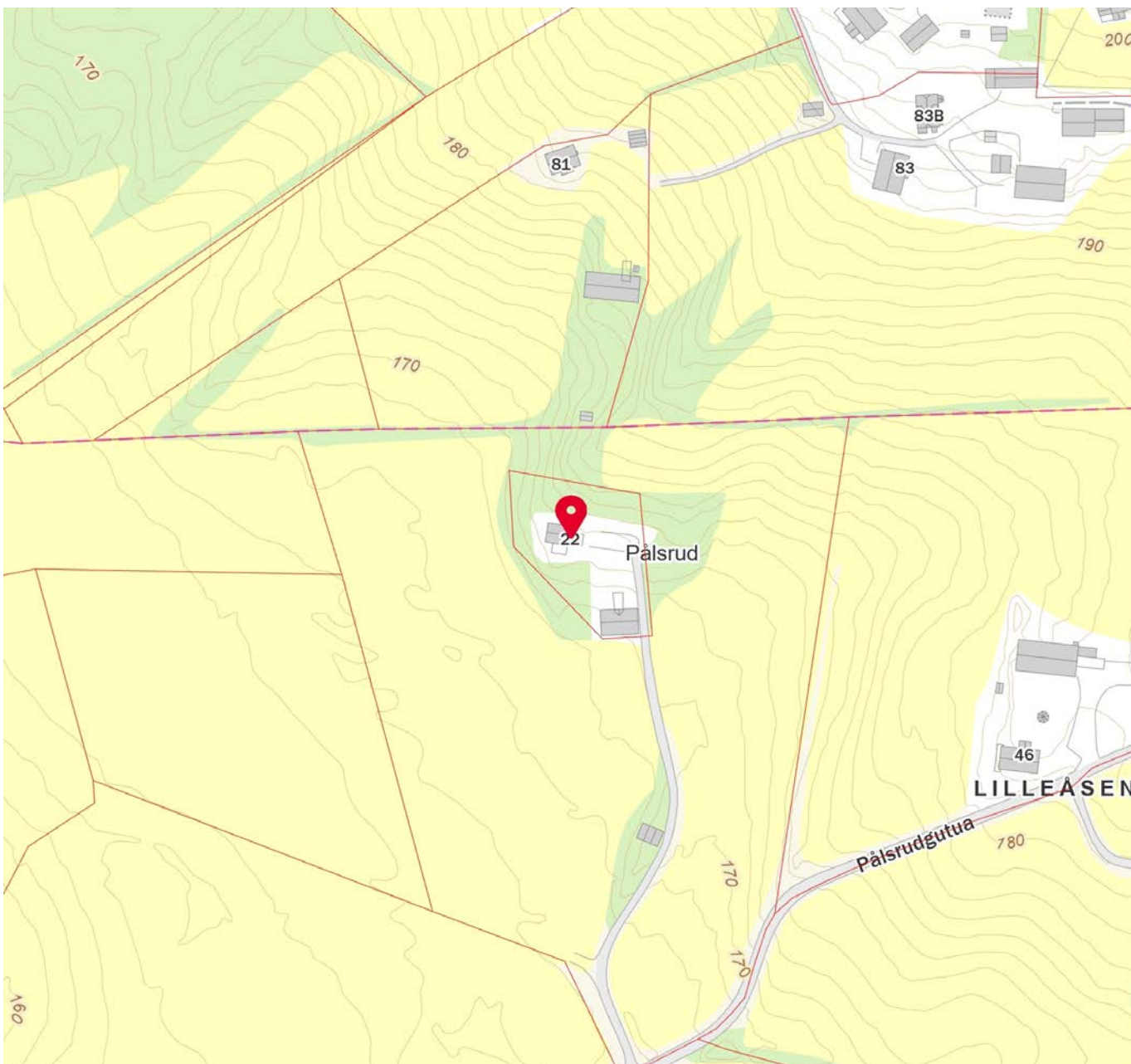
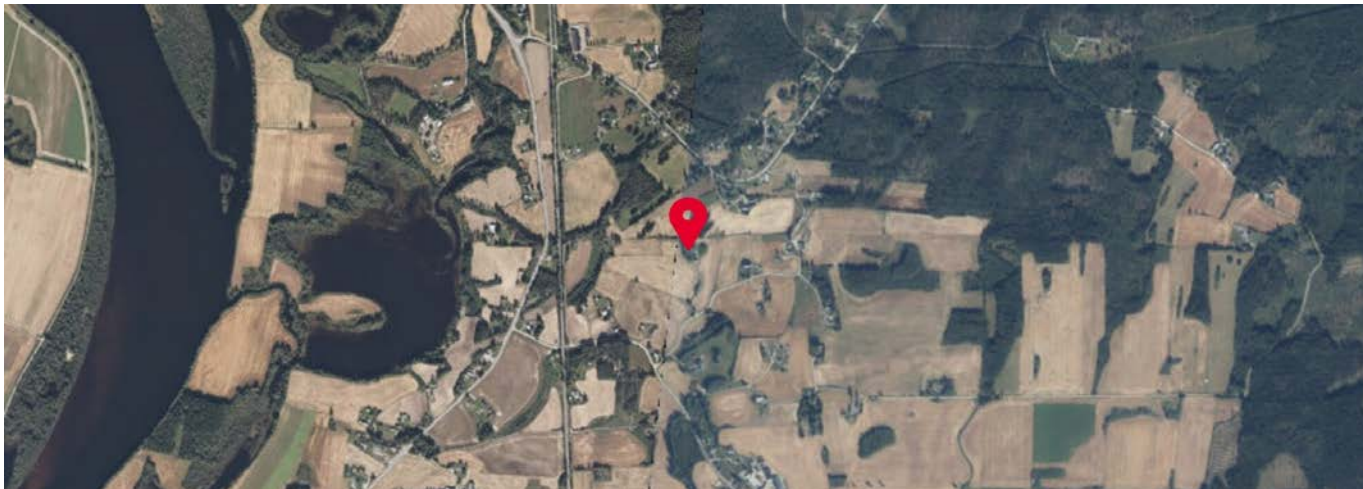
|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Joker Amundsen<br>Søndagsåpent | 6 min 🚗<br>5.2 km |
| Kiwi Flisa<br>PostNord         | 10 min 🚗<br>10 km |

## Sport

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Sundenga idrettspark<br>Ballspill, fotball, friidrett | 5 min 🚗<br>4.5 km |
| ⚽ Østsiden skole<br>Aktivitetshall, fotball             | 6 min 🚗<br>4.7 km |
| 🏊 Victus Treningssenter                                 | 9 min 🚗           |
| 🏊 Puls Flisa                                            | 11 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 2026





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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:** Pålsrudgutua 22  
2265 NAMNÅ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marielle Skoglund Skybakmoen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre