

Sørpebølvegen 6, 2230 SKOTTERUD

**Unik og særegen enebolig *
5 soverom * Dobbelgarasje/
carport * Usjenert * Stor tomt**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 350,-
Total ink omk.: Kr 4 716 350,-
Selger: Morten Rapstad
Julianne Tollefsbøl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 335/335 kvm
Tomtstr.: 3794.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1202250095

Unik og særegen enebolig

Her kan vi ønske velkommen til en unik eiendom i Sørpebølvegen 6 på Skotterud. Attraktiv beliggenhet-både landlig, tilbaketrukket, totalt usjenert samtidig som det er kort vei til sentrale strøk.

Boligen har svært god takhøyde, luftige åpninger mellom etasjene, samt mange og store vindusflater som slipper mye naturlig lys inn og gjennom hele boligen. Det er en stue i alle de tre etasjene og soverommene i toppetasjen ligger plassert til at man kan gjøre om antallet fra fem til seks soverom om man har behov for det.

Det er gode uteområder på eiendommen. Takoverbygde terrasser på alle sider av boligen, samt store gressarealer med boltreplass. Gode solforhold hele dagen.

Dobbelgarasje med hems kjedet sammen med bolig via åpen carport. Håndlaftet stabbur og søppelhus.

Bør sees! Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	88
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 335 m²

BRA totalt: 335 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 116 m²

1. etasje

BRA-i: 140 m²

2. etasje

BRA-i: 79 m²

TBA fordelt på etasje

20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller: Matbod/kjølerom er beregnet med kun ca 5 m² gulvareal (fjell går opp).

Vaskerom, trimrom og gang imellom samt trapp/utgang er medregnet som P-rom.

1. etasje: Halvetasje med entré og WC er medregnet i areal for 1. etasje.

2. etasje: Deler av areal under skråhimling er ikke måleverdig iht. NS3940 pga. lav høyde. Toalettrom har ikke måleverdig høyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en kompleks utforming og areal er beregnet fra tegninger (fremvist av tidligere eier) komplettert med målinger på plass. Avvik i areal kan forekomme på slike komplekse planløsninger. Oppmåling med laserscanning anbefales på denne boligen for eksakt areal pga. av den komplekse utformingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3794.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og romslig tomt som er flatt rundt bygningene og ellers vestvendt svakt hellende og med gode solforhold.

Pent opparbeidet hage med gressplen, prydbusker, bed med stablede belegningsstein og skifterplater rundt, noen større trær, hekker, samt eng i skråning.

Singlet gårdsplass. Naturstein i skille singel/gress.

Her er det god plass for dyrking av egne grønnsaker m.m.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og usjenert beliggenhet i Sørpebølvegen 6 på Sørpebøl/Berger i Eidskog kommune. Attraktiv beliggenhet - både landlig, tilbaketrukket, totalt usjenert samtidig som det er kort vei til sentrale strøk.

Skotterud sentrum ligger ca 4 km unna og er et populært lite handlesenter med et variert utvalg av forretninger og spisesteder. Her finner man også bank, post i butikk, apotek, legesenter og treningssenter. Eidskog kommune har mange severdigheter, og er mest kjent for Magnor Glassverk, Hans Børli, Sootkanalen og Morokulien. Kommunen har også et rikt lag-/foreningsliv som f.eks. fotball, håndball, jakt og fiske, kunstforening, husflidslag, museums- og historielag og mye mer. Mange sjøer og vann finnes også med muligheter for fiske og bading. Ski- og turløyper rundt om i kommunen.

Det er ca 25 km til Kongsvinger og ca 10 km til riksgrensen mot Sverige. Det store handlesenteret i Charlottenberg ligger ca 15 km fra Skotterud. Til Oslo kommer du både via Kongsvinger og Bjørkelangen og det er ca 1,5 times kjøring.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbruks-/skogsområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Skotterud barnehage har helt nye lokaler og er i samme bygg som Eidskog ungdomsskole, 4,1 km. Skotterud barnehage har trygge og gode læringsarenaer hvor alle barn skal ha mulighet for trivsel, læring og utvikling ut i fra alder, forutsetninger, interesser og behov.

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

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

Magnor skole ligger i landlige omgivelser nært tilknyttet skog, vann og idrettsanlegg. Hele nærmiljøet innbyr til lek og uteaktiviteter til alle årstider. Skolen har elever fra 1. til 7. trinn.

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

Videregående skoler med flere studievalg ligger på Kongsvinger.

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

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplass Sørpebøl med linjene 730, 733 og 734.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Spesiell arkitekttegnet enebolig i trekonstruksjoner og med sokkeletasje i murkonstruksjoner fra 1984.

Isolert støpte fundamenter/kjellergulv.

Sokkeletasje i 30 cm Leca.

Drenering fra byggeår.

Ved et punkt i kjellerstue er det et større saltutslag (symptom på fuktvandring).

15 cm bindingsverksvegger fylt med mineralull og kledd utvendig med grov behandlet tømmermannspanel.

Takkonstruksjon av sperrer/dragere isolert med mineralull.

Taktekking av dobbelkrummet betongtakstein.
Lakkerte metall renner, nedløp og beslag.
Vinduer og terrassedører med behandlede trerammer, 2-lags isolerglass og en del vinduer med egne lufteluker.
Stor skyvedør mot uteplassen fra stue med varmelist under.
Profilert lakkert og malt teak ytterdør.
Glass er fra byggeår og punkteringer kan ikke utelukkes.
Overbygde balkonger fra hovedsoverom mot nord på 1, 5 m2, kjøkken mot syd på 5 m2 og loftstue mot nord på ca 14 m2.
Nyere Møre Røyal impregnert rillede terrassebord på alle balkonger.
Rekkverk med stående malte bord.
Store arealer på ca 80 m2 med støpte plater belagt med skifer både vest- og østsiden (entré) av boligen.

Romslig garasje/uthus på 115 m2 fra 1991 med garasje, hobbyrom, isolert rom og vedbod i 1. etasje, samt hems med lagerrom.
Kjedet sammen med bolig via åpen carport i 45 graders vinkel.
Fundamentering av støpt plate på mark.
Yttervegger i 6" bindingsverk som er forberedt for isolering med asfalt vindtett-plater og isolerte hjørner.
Salet takkonstruksjon av sperrer/dragere.
Større overbygg over garasjeporter.
Utvendig kledninger, takstein og beslag som bolig.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Malte tredører og lakkerte tre leddporter.
Innvendig åpne konstruksjoner med unntak av siderom som er isolert med vinylbelegg på gulv og furupanel på vegger.
Hems/2. etasje med adkomst via vindeltrapp fra garasje.
Rom på side er påbegynt isolert, men ikke innvendig kledd.

Tradisjonell håndlaftet stabbur på 8 m2 fra 1985.
Isolert gulv og tak.
Innvendig furugulv og furupanel i himling.
Taktekking som bolig.
Ikke takrenner.
Det påpekes at døren tar i lampe og karm ved åpning/lukking.

Søppelhus fra 2000 på ca 3 m2 (ikke måleverdig da det er en åpen vegg).
Håndlaftet søppelbu fundamentert på skiferbelagt betongplate.
Taktekking som bolig.
Ikke takrenner.

Innhold

1. etasje: Vindfang, trapp/gang, trapperom kjeller, gang, kjøkken, spisestue/stue, tre soverom, bad, toalettrom.

2. etasje: Loftstue, soverom, kontor/soverom, toalettrom, bod.

Kjeller: Gang/trapperom, trapperom/utgang, matbod, uferdig peisestue, trimrom, bod, garderobe, vaskerom, uinnredet rom (planlagt bad).

Standard

Unik og spesiell arkitekttegnet enebolig i 1 1/2 etasje med kjeller, men med entré og toalettrom på egen "halvetasje".

Innvendige overflater:

Innvendige vegger av bindingsverk og noe murverk i sokkel.

Veggflater med trepanel, beiset furupanel, malte plater/tapet/strie og fliser. Kjeller har pusset/malt mur og en gangvegg forblendet med skifer.

Gulvflater med vinylplank/laminat, korkfliser, eikeparkett, furugulv, vinylbelegg og fliser.

Sponplater i bod. Betonggulv i uferdig kjellerstue og i matbod.

Himlinger med panel/malt panel og malt glassfiberstrie.

Spesielle vinduer fra loftsrom ned i gang med høy himling.

Åpne/skrå og stedvis høye himlinger.

Furu speildører med solide hengsler.

Dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue.

Vindeltrapp i lakkert furu mellom hovedplanene.

Til kjeller er det to trapper i betong/murverk som er belagt med skifer i trinnene.

Kjøkken

Innholdsrik kjøkkeninnredning i profilert heltre fra Finnskog møbler som senere er sprøytemalt, takhøye overskap, furu benkeplate med nedfelt rustfri kum samt flislagt plate ved koketopp, fliser over kjøkkenbenk, frittstående ventilatorhette i børstet stål, samt integrert induksjonstopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bad

Pent flislagt bad med gulvstående toalett, nyere heldekkende dobbelservant i skuffeinnredning, speil, lys og dusjkabinett med skyvedører. Spilevegg ved tidligere dør til soverom som er avblendet.

Planlagt bad i kjeller

Uferdig, men påbegynt flislagt gulv med sokkelflis.

Ellers murpuss og åpen isolering i himling.

Wc-rom i 1. etasje

Toalettrommet har to downlights i himling, vegghengt toalett med skjult systerne og servant med underskap og speil. Veggventil og spalte under dør.

Wc-rom i 2. etasje

Toalettrommet har gulvstående toalett og servant med speil. Ventil til luftehatt og spalte under dør.

Vaskerom

Flislagt vaskerom med opplegg for vaskemaskin, rustfritt vaskekar, møbelsnekret helvegg med garderobeskap, samt skittentøy-sjakt fra hovedplanet.

Varmtvannsbereder er også plassert her.

Rom i kjeller med synlig fjell som opplyses å ha et naturlig kjølig klima- "naturlig kjølerom".

Tekniske installasjoner:

200 l varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Påvist kobber vannrør samt plastrør i/til toalettrom i 1. etasje.

Sluk og avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon, en del vinduer med lufteluker.

Avtrekk fra kjøkken via ventilator.

Avtrekk fra bad via takventil antatt basert på termisk oppdrift, samt til-luft spalte under dør.

Sikringsskap med automatsikringer, eldre, men to nyere kurser.

Hovedsakelig skjult anlegg.

Batteridrevne røykvarslere i alle etasjer.

2 stk 6 kg pulverslukkere (begge av eldre type/over 10 år).

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Branntekniske forhold

Brannslukkingsapparater er over 10 år.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Anfører takstein mot vegg for carport har ikke tak/vegg-beslag og noen stein har glidd ned her.

Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Panelen fremstår av god kvalitet (tykk) og normal stand, men det påpekes at overflatebehandling er krakelert, pløset og flasset en del steder (mest solutsatte steder).

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist et punktert vindu i stort rom 2. etasje. Flere kan ikke utelukkes (dette kan være vanskelig å avdekke da det krever spesielle lysforhold) evt. i nær fremtid.

2 balkongdører tar litt i terskel 1. etasje og håndtak på liten soveromsbalkong er løst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Det er ved entréside og kjellerentré noe løsnete steinfliser i ytterkant.

Det er stedvis sprekkdannelser og løsninger i fuger og enkelte steinflis (symptom på bevegelser eller frostspreng og mulig løsning i fliser).

Overflater

Det er avvik:

Det er naturlig noe bruksmerker/slitasjer. Påvist større oppsprekk/oppkuving i parkett noen steder i stue/spisestue, men også noe mindre i soverom med parkett. Det mangler lister i bod samt en fotlist mot glassrekkverket i gang. Riss/løsning i strie himling over peis.

Radon

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

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast stein har sprekker.

Ildfast plate/hvelvet i kjellerovnen har en avsprekt bit og det er litt sprekk over røykrørsinnføringen ved denne vedovnen. Det er litt rennestriper under sotluker (tyder på vann ned pipe enten i form av nedbør eller kondens).

Brannplater innvendig i vedovn gang er slitt/mangelfull med deformasjon og sprekk.

Peis med innsats har også sprekk i bakre brannplate (mindre) samt tettetråden rundt luker er noe mangelfull/løs. Ene døren tar litt i peishyllen ved åpning. Mindre riss i peishylle/kant.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Et sted i kjellerstue har større saltutslag (fuktvandring), ellers noen mindre i nedkant vegger som gang/trapperommet til ytterdøren og hjørnet av bad. Stedvis noe forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn gjelder vindeltrapp. Håndløper på vegg gjelder trapper kjeller og entré. Høyde rekkverk gjelder mur-rekkverk mot trappehull i loftstuen som er kun 84 cm og rekkverk mot stue/entréplan hvor krav i dag er 1m (90cm i selve trapp). Åpninger i rekkverk mot stue er også for store iht dagens krav (mtp. fare for klatring av barn).

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom tar litt i terskel. Dør til uinnredet kjellerstue går noe trått i karmen. Anfører også dør fra soverom til bad er blendet (satt plate foran i bad). Det mangler listverk rundt noen dører i kjeller (men kjeller er ikke ferdig innredet).

Andre innvendige forhold

Det er avvik:
Rommet må ferdigstilles. Det kan i likhet med de andre rom som har sluk ikke synes noe tettesjikt.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Påpekes at vannstoppventilen ikke har fast opplagt stikk (benyttet skjøtekabel).

Avløpsrør

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

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Opplyst ikke vært service på varmepumpe i nåværende eiers eie og pumpen har litt sprekker i ribber på innedelen. Varmekilder er ikke funksjonsprøvd.

Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Elektrisk anlegg

Det mangler kursfortegnelse, en lapp/notat i bunn av skap, men heller ikke dette komplett. Ikke kursfortegnelse i eget skap for garasje. Mangler deksler på bryter/stikk i wc og gang 1. etasje. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført og deksler på brytere/stikk i WC/gang må monteres.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det kan synes komme frem en fuktsperre/knotteplast på mur i lavere bed ved innerhjørnet mot toalett samt at topplisten så vidt kan synes på et terrassehjørne, men ellers er det usynlig da den går innunder terrenget og kan derav ikke verifiseres rundt hele (optimalt skal den også gå over terreng).

Terrengforhold

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

Plattingene ved kjelleryttervegger er uten spesielt fall og gir ikke spesiell bortledning av vann/som kan bidra til å belaste muren (synlig noe fuktvandring/saltutslag i kjellerse pkt. "rom under terreng". Ideelt sett bør det 3 m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes, men kan være vanskelig å utføre hvor det er plattinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran kan ikke verifiseres ved sluk, rørgjennomføringer eller terskler.

Ukjent om finnes og om det evt er en underliggende type (vanlig på eldre hus, men kan også være fraværende).

Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Toalettrom > 1. etasje > Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er synlig at vanntilførsel for sisternen er lagt som rør-i-rør frem til servantskapet og en Aqua alarm/vannstoppventil er montert for rørkursen, men ikke funnet drenering fra sisternens evt. lekkasjevann. Det finnes sealingbag systemer for innbygnings-sisterner, men det er ikke kjent utførelse her- ingen dokumentasjon.

Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Innredningen mangler passbit/sokkel under stekeovn (evt. også over kjøleskap) og en knott for brødfjøl. Slitasjegrad i benkeplate/fronter med en del bruksmerker samt noe slitasje i hengsler slik at dører ikke lukker helt (påvist ved siden av kjøleskap og stekeovn).

Bad > 1. etasje > Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er en lengre horisontal oppsprekk i flisfuge ved hjørne under baderomsinnredningssymptom at det er vært en bevegelse/setning i konstruksjonen her.

Vindu er i våtsonen, imidlertid er dette skjermet med kabinett. Spilevegg er i våtsone for servant- ukjent om denne er egnet for våtsone, men naturlig liten belastning her.

Noen utettede skruer etter tidligere utstyr innredning (også i våtsoner) samt påvist et lite avskall på flis bak toalettet.

Bad > 1. etasje > Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger har forvitring med sprekker i fuger (mest i område mellom sluk og kabinett).

Bad > 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt kan ikke verifiseres verken ved rørgjennomføringer eller sluk.

Det kommer frem en plastfolie i sluket, men dette er neppe tettesjiktet (i så fall uegnet).

Bad > 1. etasje > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bad > 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
Påvist plastfolie i konstruksjonen mot våtsone.

Toalettrom > 2. etasje > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje, samt carport.

Solforhold

Meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

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

Diverse

Planlagt kjellerstue har ikke dagens krav til dagslysflate.
To soverom i 1. etasje har kun fastkarmer med lufteluke (ikke bredde rømningsvei), det samme for to store soverom oppe (ikke tilstrekkelig bredde som rømningsvei), men det er to utganger fra etasjen via balkong og internt trapp. Imidlertid er soverom godkjent for 1. etasje via tegningskontroll, men rommene i 2. etasje er ikke markert som soverom/oppholdsrom på tegning (er kaldt loft her).

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på bad, entréplan med toalettrom, kjellergang, vaskerom og fremtidig bad.

Varmepumpe luft-luft på kjøkken.

Peis med innsats i stue og stor åpen peis i fremtidig kjellerstue.

Vedovn i gang 1. etasje og i kjeller. Varmluftskanaler i forbindelse med vedovner.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 14 939

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt 5 678,-

Feie- og tilsynsavgift kr 1 360,-

Renovasjon normalab. kr 4 363,75

Septiktømming kr 3 125,-

Kontrollgebyr spredt avløp kr 412,50

Vann fra Kroksjøen vannverk kommer i tillegg.

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

For ytterligere informasjon se <https://www.kvsa.no/hvordan-faktureres-jeg/>

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

Formuesverdi primær

Kr 695 295

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 781 181

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 19 i Eidskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3416/55/19:

06.06.1984 - Dokumentnr: 2850 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1999 - Dokumentnr: 4456 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:55 Bnr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1928 - Dokumentnr: 900098 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3416 Gnr:55 Bnr:1

Ed. er også utskilt fra bnr. 2, 3, 5, 6 og 7 samt gnr. 54
bnr. 4 og 5.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1842605 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0420 Gnr:55 Bnr:19

12.11.1982 - Dokumentnr: 6025 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:3416 Gnr:55 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3416 Gnr:55 Bnr:70

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Enebolig

Tilbygg, 11.01.1996

Garasje

Det foreligger tegninger på boligen, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Plantegninger har noe avvik fra planløsning og loftsetasjen er benevnt som kaldt loft, men er innredet.

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

Vei, vann og avløp

Direkte adkomst fra asfalterte Bergervegen og ca 60 m inn på grusede Sørpebølvegen.

Tilknyttet vann fra Kroksjøen vannverk via private stikkledninger.

Privat avløp/septik opplyst med synkegrøfter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (2004) i et LNF-område sone B, landbruks-/natur- og friluftsområde, som åpner for at spredt fritids- og boligbebyggelse kan tillates etter nærmere regler.

Området er ikke regulert.

Kommuneplaner

Id: 59

Navn: Kommuneplan 2004-2015

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.03.2004

Kommuneplaner under arbeid

Id: 201501

Navn: Kommuneplan

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Endring av kommuneplanens arealdel pågår. Her kan det bli stilt krav iht dagens regelverk om undersøkelser knyttet til sikker byggegrunn for nye tiltak.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 04.06.2025.

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Eiendommen ligger delvis (fra veg til husfasade) i gul sone i støyutsatt område for vegtrafikkstøy. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, og der det ved bygging kan stilles krav til avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold (skjerming, isolering etc.).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 350 (Omkostninger totalt)

132 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 732 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 735 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 300,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Nicolai Bratås

Eiendomsmegler MNEF

nicolai.bratas@aktiv.no

Tlf: 975 30 716

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986 629 874

Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

08.07.2025

















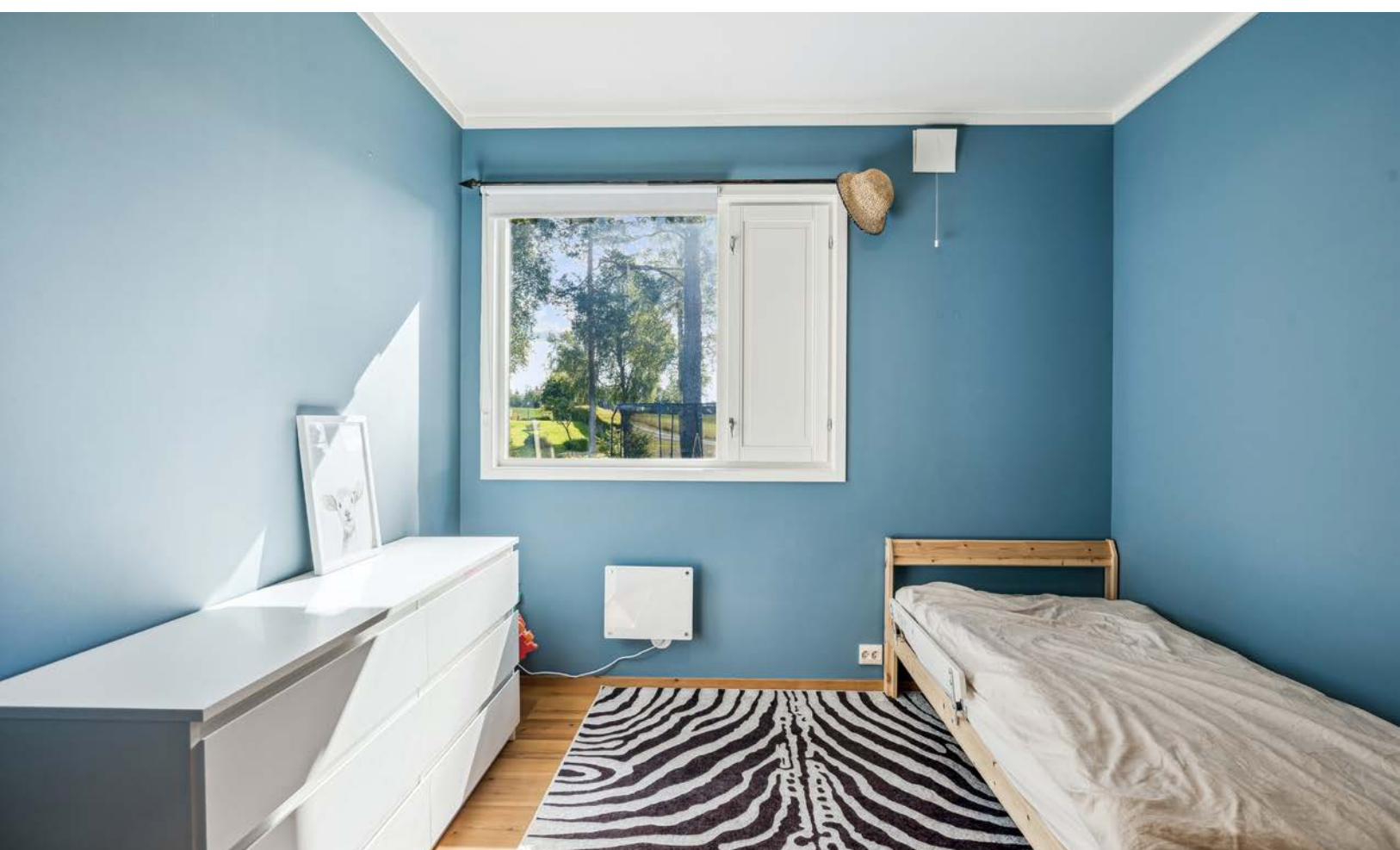






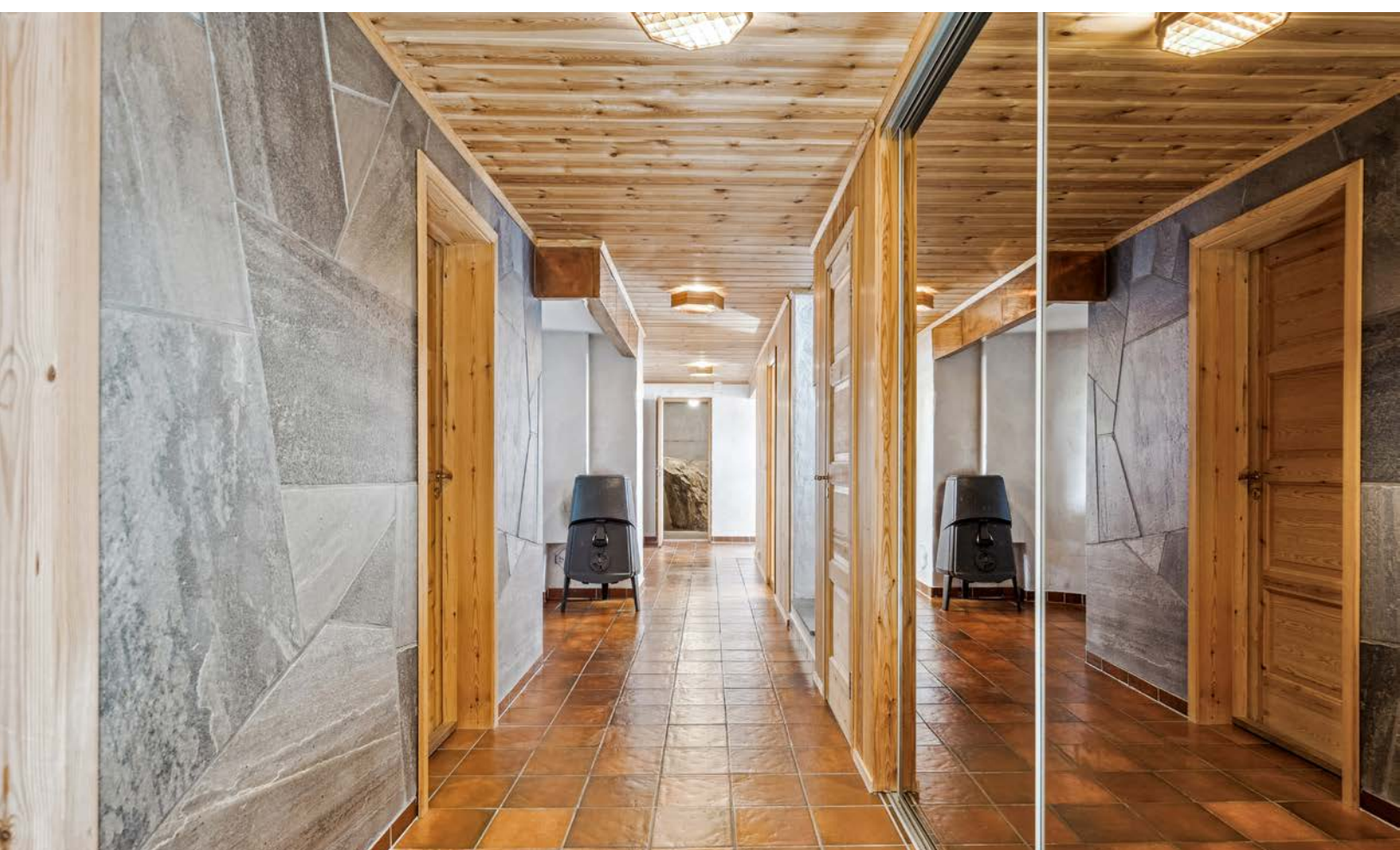










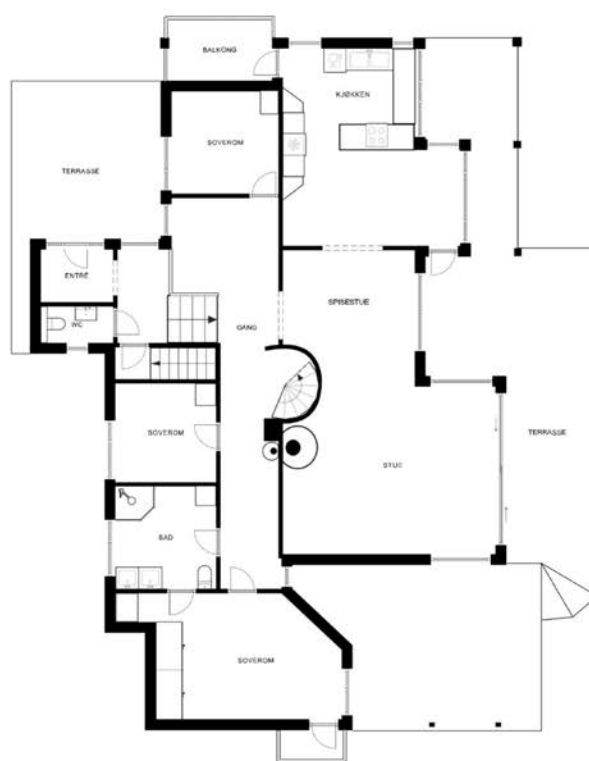








Plantegning

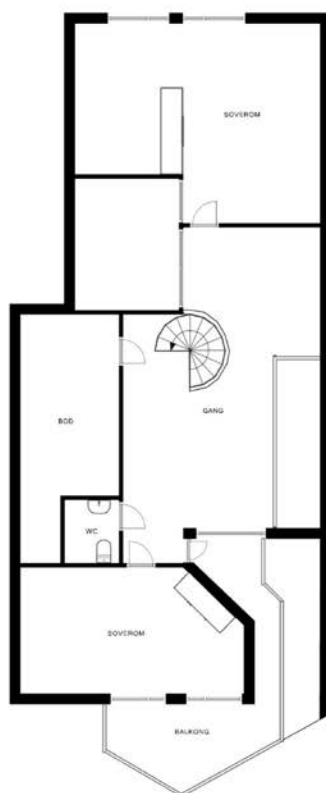


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

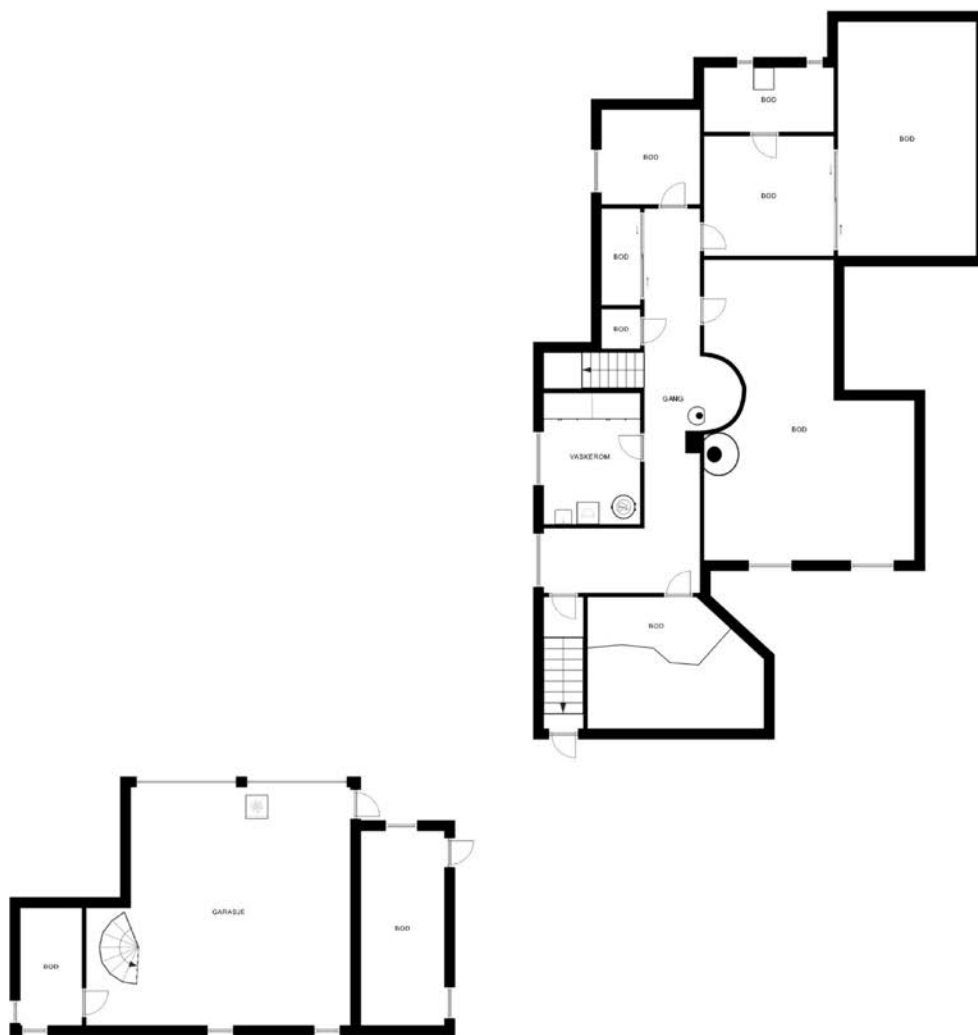


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

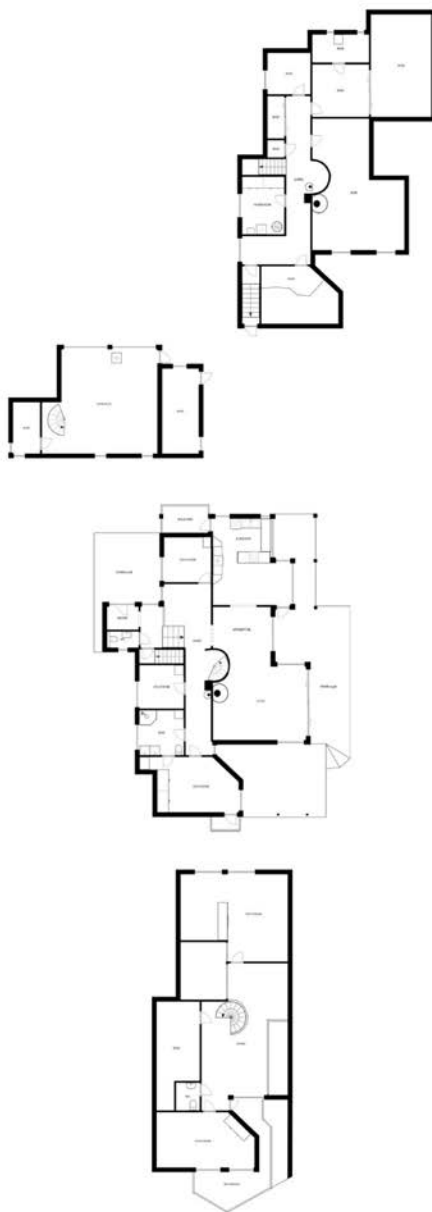


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sørpebølvegen 6, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 55, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 458 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 05.07.2025

Oppdragsnr.: 13377-1796

Referansenummer: AE1183

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



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

Norsk takst

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



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

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

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

Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En spesiell arkitekttegnet bolig i trekonstruksjoner med sokkeletasje i murkonstruksjoner. Støppe fundament/gulv på fjellgrunn. Etasjeskillere og saltak i trekonstruksjoner. I hovedsak 1 1/2 etg. m/kjeller, men entre og WC på eget "halvetasje"

Isolert støpte fundamenter/kjellergulv. Sokkeletasje i 30cm leca. Drenering fra byggeår. Ved et punkt i kjellerstue er det et større saltutslag (symptom på fuktvandring). 15cm bindingsverksvegger fylt med mineralull og utv. kledd med grov behandlet tømmermannspanel. Vinduer og terrassedører med behandlede trerammer, 2-lags isolerglass og en del vinduer m/egne lufteluker. Stor skyvedør mot uteplassen fra stue m/varmelist under. Profilert lakkert og malt teak ytterdør. Glass er fra byggeår og punkteringer kan ikke utelukkes. Takkonstruksjon av sperrer/dragere isolert med mineralull. Takteking av dobbelkrummet betongstein. Lakkerte metall renner, nedløp og beslag. TERRASSER: Overbygde balkonger fra hovedsoverom mot nord 1,5m², kjøkken mot syd 5m² og loftstue mot nord ca. 14m². Nyere Møre Royal impregnert rillede terrassebord på alle balkonger. Rekkverk m/stående malte bord. Store arealer (ca. 80m²) med støpte plater belagt med skifer både på vestsiden og østsiden (entre) av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Inv. vegger av bindingsverk og noe murverk i sokkel. Inv. furu speildører m/solide hengsler. Dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue. Imellom hovedplanene er det vindeltrapp i lakkert furu. Til kjeller er det 2 trapper i betong/murverk som er belagt m/skifer i trinnene. GULV: Kjeller er flislagt i gang og trimrom. Vinylbelegg i bod. Ellers betonggulv uferdig kjellerstue og matbod. Entreplanet med WC har vinylplank/laminat. Korkfliser i kjøkken. Eikeparkett i gang, et soverom og stue. Furugulv på 2 soverom i hovedplan. Loftsetasjen har furugulv samt parkett i kontor og vinylbelegg i WC. Sponplater i bod. VEGG: Kjeller har pusset/malt mur og en gangvegg forblendet med skifer. Enkelte vegger med trepaneler samt åpen leca i uinnredede rom. Beisede furupaneler i vindfang, hall og gang. Malte plater/tapet/strie på WC, soverom, arbeidsrom, gang og stue. Spesielle vinduer fra loftsrom ned i gang m/høy himling. HIMLING: I hovedsak furupaneler (malt i kjøkken) samt noe malt glassfiberstrie i flate tak 1.etg. Åpne/skrå og stedvis høye himlinger. MATBOD: Huset har et rom i kjeller m/synlig fjell som opplyses naturlig ha et kjølig klima - "naturlig kjølerom".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Planlagt bad i kjeller: Uferdig, men påbegynt flislagt gulv m/sokkelflis. Ellers murpuss og åpen isolering i himling. BAD 1.etg: Flislagt bad fra byggeåret. Spilevegg ved tidl. dør til soverom som er avblendet. Malt strie i himling. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr (var tidligere badekar). Nyere baderomsinnredning m/heldekkende dobbel servant, skuffer,

speil og lys.

VASKEROM: Flislagt fra byggeårene (mulig noe etter 1984). Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Møbelsnekret hel vegg m/garderobeskap. Skittentøy-sjakt fra hovedplanet. VV-bereder er også plassert her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hesteskoformet pluss rettvegg kjøkkeninnredning i profilert heltre (Finnskog møbler) som senere er sprøytemalt. Furu benkeplate m/nedfelt rustfri kum samt flislagt plate v/koketopp. Flisfelt over benk. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Børstet stål frittstående ventilatorhette fra tak. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC 1.ETG: Toalettrom. Vegghengt toalett m/skjult sistene. Servant m/underskap og speil. Vinylplank gulv og ellers malte plater. 2 downlights i himling. Veggventil og spalte under dør. WC 2.ETG: Toalettrom. Gulvstående toalett og servant m/speil. Vinylbelegg på gulv. Trepanel himling og en vegg, ellers malt strie. Ventil til luftehett og spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING: Elektrisk oppvarming. Opplyst varmekabler i bad, entreplan m/WC, kjellergang, vaskerom og fremtidig bad. Luftvarmepumpe i kjøkken. Ellers enkelte panelovner. Pipe m/4 ildsteder hvorav det er 2 peiser- stor åpen peis i fremtidig kjellerstue og peis m/innsats i stue. Vedovn i gang 1.etg. og kjeller. Varmluftskanaler ifbm. vedovner. VENTILASJON: Naturlig ventilasjon, en del vinduer m/lufteluker. Avtrekk fra kjøkken via ventilator. Avtrekk fra bad via takventil antatt basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) samt tiluft-spalte under dør. RØR: Påvist kobber vannrør samt plastrør i/til toalettrom 1.etg. Sluk og avløpsrør av plast. 200L VV-bereder i vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegninger har noe avvik fra planløsning og loftsetasjen er benevnt som kladd loft, men er innredet.

Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sjøppelhus

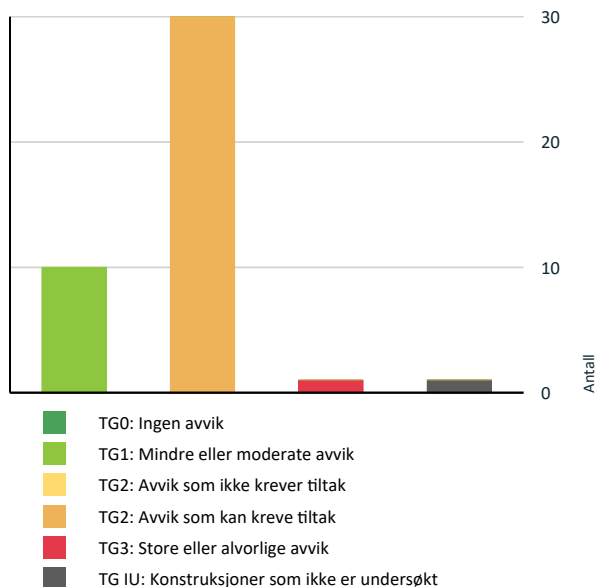
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

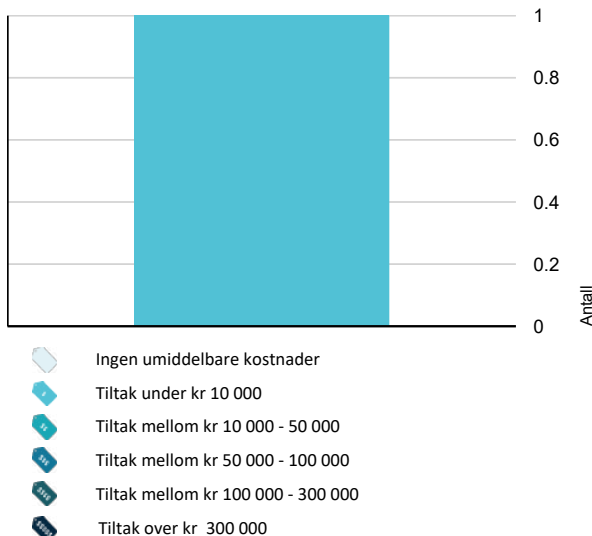
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1984

Kommentar

Rekvirent/tidl. eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

God boligstandard for sitt byggeår.

Vedlikehold

Normalt

UTVENDIG

1 TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av dobbelkrummet betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Anfører takstein mot vegg for carport har ikke tak/vegg-beslag og noen stein har glidd ned her.

Konsekvens/tiltak

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

Tak/vegg-beslag bør monteres der takflate går mot vegg.



1 TG 1

Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Pipefotbeslag i metall. Luftehatt. Det ser ut å være takstein av ru type (forutsatt dette som snøsikring, men noe usikkert).



Litt tendenser til utettehet i skjøter av renner (mose)

1 TG 2

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel på liggende tynnere lekt (utlektet/luftet, men betydelig mindre enn hva som er vanlig idag).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

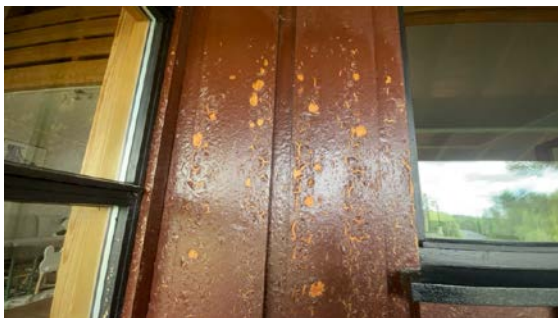
Panelen fremstår av god kvalitet (tykk) og normal stand, men det påpekes at overflatebehandling er krakilt, pløset og flasset en del steder (mest solutsatte steder).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatebehandling står foran utbedring med skraping/maling. Flassing kan oppstå som årsak av at veggen er malt med uegnet maling ifht. tidligere behandling.



Krakilering/flass



Panel er luftet med tynnere sløyfelekt.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

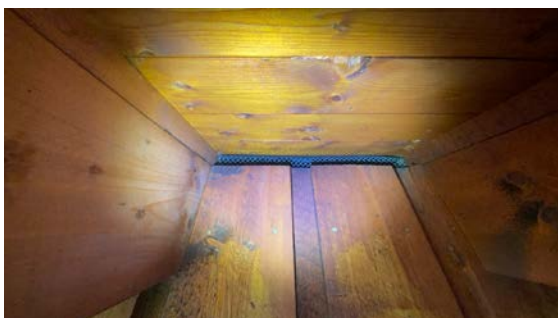
Takkonstruksjon av sperrer/dragere. Iflg. tidligere prospekt isolert med mineralull. Synlig at det er luftinger mellom veggpanel og taktro, men ingen tilkomst til loftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Synlig lufting i takkonstruksjon ved topp av panel



Åpen himling/ikke tilkomst til loft

! TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedører med behandlede trerammer, 2-lags isolerglass og en del vinduer m/egne lufteluker. Stor aluminiumskyvedør mot uteplassen i fra stue m/varmelist under. Glass er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist et punktert vindu i stort rom 2.etg. Flere kan ikke utelukkes (dette kan være vanskelig å avdekke da det krever spesielle lysforhold) evt. i nær fremtid. 2 balkongdører tar litt i terskel 1.etg. og håndtak på liten soveromsbalkong er løst.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Påregnelig å utbedre håndtak på balkongdør.



Kondensslitasje



Håndtak falt av

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Fabrikkmalt moderne hovedytterdør m/isolerglass. - subber marginalt i øvre hjørne som krever en mindre justering.
Tredør m/panelet beiset panel til kjellertrapp fra byggår. - ikke beslag i underkant, men vurderes av liten betydning da den er overbygget av carport og murverk under terskel.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygde balkonger fra hovedsoverom mot nord 1,5m2, kjøkken mot syd 5m2 og loftstue mot nord ca. 14m2. Nyere Møre Royal impregnert rillede terrassebord. Rekkverk m/stående malte bord i 85-90cm høyde. Store arealer (ca. 80m2) med støpte plater belagt med skifer både på vestsiden og østsiden (entre) av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved entreside og kjellerentre noe løsne steinfliser i ytterkant. Det er stedvis sprekke-dannelser og løsninger i fuger og enkelte steinflis (symptom på bevegelser eller frostspreng og mulig løsning i fliser).

Konsekvens/tiltak

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

Noe utbedringer av fuger/fliser påregnelig.



Løsning i steinflis



Sprekk flis



Sprekk fuger

INNSENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Kjeller er flislagt i gang og trimrom. Vinylbelegg i bod. Ellers betonggulv uferdig kjellerstue og matbod. Entreplanet med WC har vinylplank/laminat. Korkfliser i kjøkken. Eikeparkett i gang, et soverom og stue. Furugolv på 2 soverom i hovedplan. Loftsetasjen har furugolv samt parkett i kontor og vinylbelegg i WC. Sponplater i bod.
VEGG: Kjeller har pusset/malt mur og en gangvegg forblendet med skifer. Enkelte vegger med trepaneler samt åpne leca i uinnredede rom. Beisete furupaneler i vindfang, hall og gang. Malte plater/tapet/strie på WC, soverom, arbeidsrom, gang og stue. Spesielle vinduer fra loftstue ned i gang m/høy himling.
HIMLING: I hovedsak furupaneler (malt i kjøkken) samt noe malt glassfiberstrie i flate tak 1.etg. Åpne/skrå og stedvis høye himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er naturlig noe bruksmerker slitasjer. Påvist større oppsprekk/oppkuving i parkett noen steder i stue/spisestue, men også noe mindre i soverom med parkett. Det mangler lister i bod samt en fotlist mot glassrekkverket i gang. Riss/løsning i strie himling over peis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avhengig av individuelle krav. Fungerer med avvik.



Eksempel oppsprekk/oppkuving i parkett



Bruksmerke heltregulv



Manglende list



Riss/løsning strieskjøt

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Dobbel elementpipe m/4 ildsteder hvorav det er 2 peiser- stor åpen peis i fremtidig kjellerstue og peis m/innsats i stue. Vedovn i gang 1.etg. og kjeller. Varmluftskanaler ifbm. vedovner.

Vurdering av avvik:

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

Ildfast plate/hvelvet i kjellerovnen har en avsprekt bit og det er litt sprekk over røykrørsinnføringen ved denne vedovnen. Det er litt rennestriper under sotluker (tyder på vann ned pipe enten i form av nedbør eller år kondens).

Brannplater inv i vedovn gang er slitt/mangelfulle med deformasjon og sprekk.

Peis med innsats har også sprekk i bakre brannplate (mindre) samt tettetråden rundt luker er noe mangelfull/løs. Ene døren tar litt i peishyllen ved åpning. Mindre riss i peishylle/kant.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Tettetråd rundt vedluke peis bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



Skadet hvelv oven



Riss røykrørsinnføring



Rennemerke etter fukt ned pipe under sotluke



Skadede brannplater i ovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har fliser i gang og belegg i bod.
Konstruksjonene i kjeller har åpen betong/mur, men påforet med trepanel i garderobe ved sikringsskapet. Hulltaking er foretatt her uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Et sted i kjellerstue har større saltutslag (fuktvandring), ellers noen mindre i nedkant vegger som gang/trapperommet til ytterdøren og hjørnet av bad. Stedvis noe forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapillærsug fra grunn.

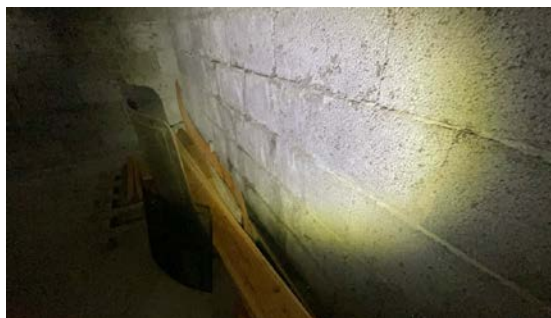
Konsekvens/tiltak

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

Av mindre betydning som en kjeller slik den er idag med "uorganiske" materialer, men skal man kle inn konstruksjonene med f.eks. trepaneler må det påregnes tiltak mot fuktvandringen.



Hulltagning

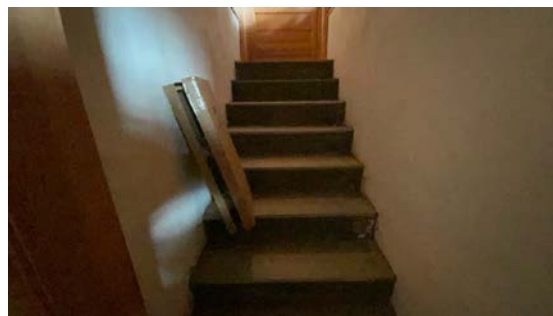


Saltutslag

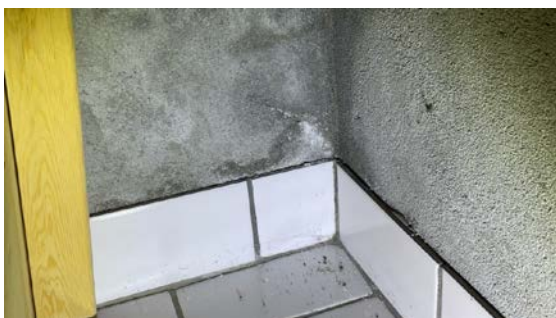
Tilstandsrapport



Forhøyninger enkelte steder ved fuktsøk på muroverflater



Kjellertrapp



Saltutslag



Vindeltrapp

TG 2 Innvendige trapper

Imellom hovedplanene er det vindeltrapp i lakkert furu. Åpning ned mot stue fra loftstue har rekkverk av liggende løpere på 92cm høyde og i overkant 7cm åpninger. Til kjeller er det 2 trapper i betong/murverk som er belagt m/skifer i trinnene. Imellom «halvetasje» entre og gangen er en furutrapp med 92cm sotet glassrekkverk i nivåskillet/åpningen.

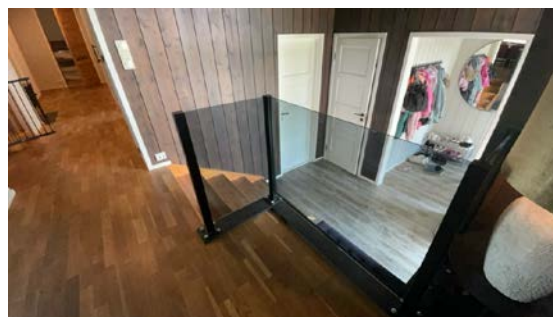
Vurdering av avvik:

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

Åpninger mellom trinn gjelder vindeltrapp. Håndløper på vegg gjelder trapper kjeller og entre. Høyde rekkverk gjelder mur-rekkverk mot trappehull i loftstuen som er kun 84cm og rekkverk mot stue/entreplan hvor krav idag er 1m (90cm i selve trapp). Åpninger i rekkverk mot stue er også for store iht dagens krav (mtp. fare for klatring av barn).

Konsekvens/tiltak

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



Trapp/repo i entre mellom halvetasjer

TG 2 Innvendige dører

Inv. furu speildører. Dobbel skyvedør mellom kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til soverom tar litt i terskel. Dør til uinnredet kjellerstue går noe trått i karmen. Anfører også dør fra soverom til bad er blendet (satt plate foran i bad). Det mangler listverk rundt noen dører i kjeller (men kjeller er ikke ferdig innredet)

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Dør som tar i terskel

! TG 2 Andre innvendige forhold

Uinnredet rom (planlagt bad): Uferdig, men påbegynt flislagt gulv m/sokkelflis. Ellers murpuss og åpen isolering i himling. Rommet har ingen installasjoner som et bad og er aldri anvent som dette, derfor heller ikke vurdert med alle sjekkpunkt for våtrom da det krever ferdigstilling.

Vurdering av avvik:

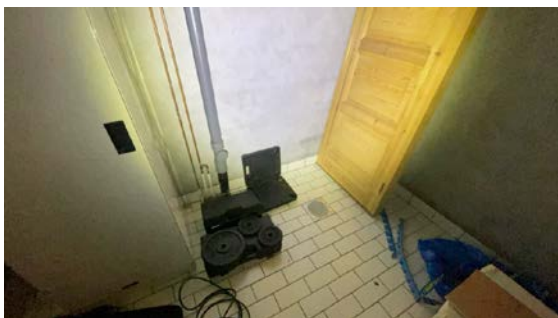
- Det er avvik:

Rommet må ferdigstilles. Det kan i likehet med de andre rom som har sluk ikke synes noe tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må ferdigstilles. Membran må verifiseres om det skal nyttes som et bad.



Rom planlagt for fremtidig bad



Kan ikke verifiseres membran (glippe mellom fliser i overgang mot trimrom)

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

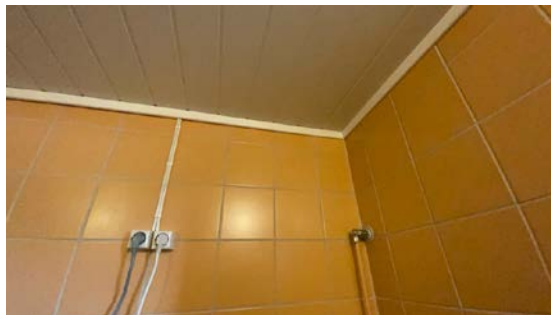
Flislagt fra byggeårene (mulig noe etter 1984). MDF-panel i himling. Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Møbelsnekret hel vegg m/garderobeskap. Skittentøy-sjakt fra hovedplanet. VV-bereder er også plassert her.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har MDF-panel. En rørrinnkassing av panel i hjørnet.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt m/sokkelflis. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra dørterskel til sluk er målt 32mm. Gulvet er i største del flatt og fallet er lokalt rundt sluket som ligger ved vaskemaskin/vaskekar. Ikke spesiell fallkrav for byggeåret på vaskerom.

Påvist enkelte mindre avskall i flis (salagskade) samt påpeker sementbadert fuge mot i innerhjørne mot 2 vegger, men disse vegger er mur. Mindre krymp i silikon.

Tilstandsrapport



Fallnivellering



Ikke synlig membran ved røroppstikk



Små avskallinger

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

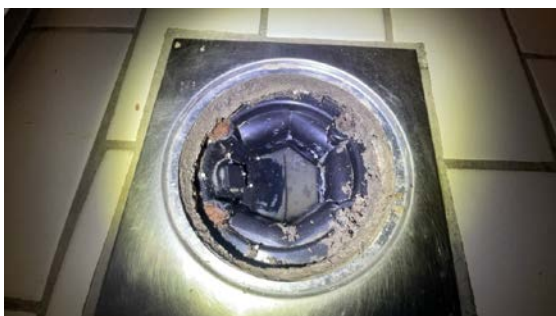
Vurdering av avvik:

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

Membran kan ikke verifiseres ved sluk, rørgjennomføringer eller terskler. Ukjent om finnes og om det evt er en underliggende type (vanlig på eldre hus, men kan også være fraværende).

Konsekvens/tiltak

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



Sluk- ikke synlig membran



Ikke synlig membran ved terskel

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Møbelsnekret hel vegg m/garderobeskap. Skittentøy-sjakt fra hovedplanet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering kun via lufteluke i vindu og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang da de andre vegger var mur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Det er plastfolie i veggen, men dette er ikke direkte mot våtsone og derav ikke sikkert at det er et inv. tettesjikt, usikkert om avvik (påvisning av 2 tette sjikt gir imidlertid avvik).

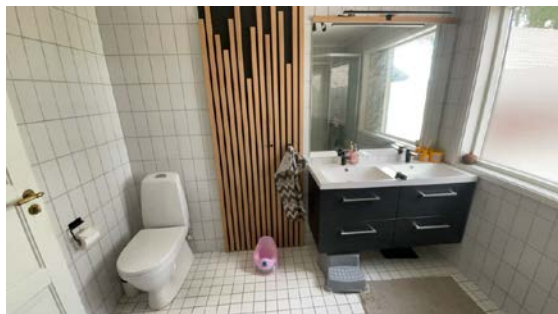
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Flislågt bad fra byggeåret. Spilevegg ved tidl. dør til soverom som er avblendet. Malt strie i himling. Gulvstående toalett. Duskabinett m/glassdører og dusjgarnityr (var tidligere badekar). Nyere baderomsinnredning m/heldekkende dobbel servant, skuffer, speil og lys.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt strie.

Vurdering av avvik:

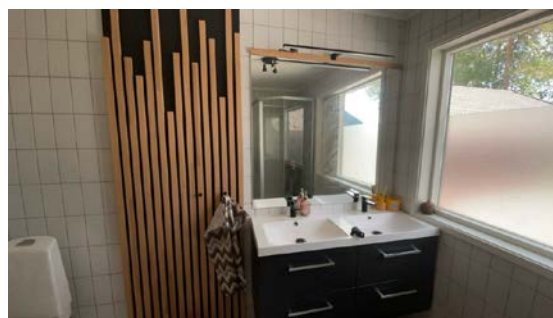
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er en lengre horisontal oppsprekk i flisfuge ved hjørne under baderomsinnredning- symptom at det er vært en bevegelse/setning i konstruksjonen her.

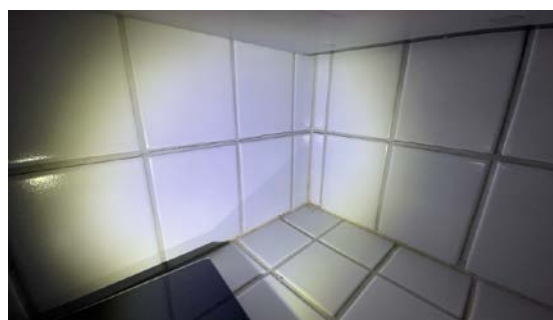
Vindu er i våtsonen, imidlertid er dette skjermet med kabinett. Spilevegg er i våtzone for servant- ukjent om denne er egnet for våtzone, men naturlig liten belastning her. Noen uttette skruehull etter tidl. utstyr innredning (også i våtsoner) samt påvist et lite avskall på flis bak toalettet.

Konsekvens/tiltak

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



Vindu og spilevegg i våtzone



Sprekk i fuge under innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt 25mm fra terskel til topp slukrist (noen millimeter mindre på fliskanten ved sluk). Fallet er ved stikkprøver målt over 1:100, men det var ikke spesielle krav til fall byggeåret. Imidlertid egner ikke badet seg til annet en kabinett (evt. badekar) mtp. slukplassering midt på gulvet og det er lagt rør i gulv for tilkopling av kabinett i hjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger har forvitring med sprekker i fuger (mest i område mellom sluk og kabinett).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike riss/sprekker bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Fallnivellering

Tilstandsrapport



Litt småsprekker/forvitring i fuger

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

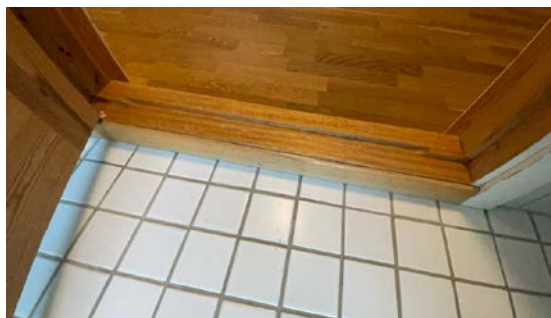
Tettesjikt kan ikke verifiseres verken ved rørgjennomføringer eller sluk. Det kommer frem en plastfolie i sluket, men dette er neppe tettesjiktet (isåfall uegnet).

Konsekvens/tiltak

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



Rørgjennomføring servant



Terskel



Sluk

1. ETASJE > BAD

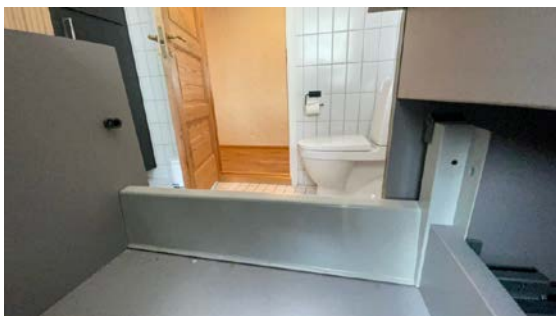
TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr (var tidligere badekar). Nyere baderomsinnredning m/heldekkende dobbel servant, skuffer, speil og lys. Høyskap m/skittentøysjakt til vaskerom. Dusjdøren glipper litt i øverst i lukket posisjon (justering). Et stag inv. på skuff mellom front og bakstykke mangler.



Litt justeringsbehov av dusjdør

Tilstandsrapport



Stag på skuff mangler

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra bad via takventil antatt basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) samt tilluft-spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.

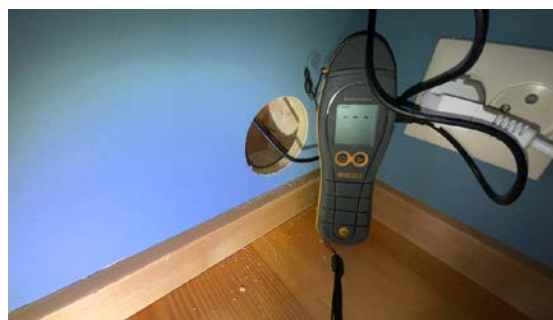
Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
- Påvist plastfolie i konstruksjonen mot våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man bør være obs på dette da det ikke skal være 2 tette sjikt (plast + innvendig tettesjikt i rommet som det bør være siden det er dusjsone). Ene side skal være diffusjonsåpen for til en viss grad kunne ventilere ut evt. innestengt fukt. Observeres over tid.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Hesteskoformet pluss rettvegg kjøkkeninnredning i profilert heltre (Finnskog møbler) som senere er sprøytymalt. Furu benkeplate m/nedfelt rustfri kum samt flislagt plate v/koketopp. Flisfelt over benk. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Børstet stål frittstående ventilatorhette fra tak. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen mangler passbit/sokkel under stekeovn (evt. også over kjøleskap) og en knott for brøfjøl. Slitasjegrad i benkeplate/fronter med en del bruksmerker samt noe slitasje i hengsler slik at dører ikke lukker helt (påvist ved siden av kjøleskap og stekeovn).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik. Utbedring vil avhenge av individuelle krav.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Manglende del under stekeovn

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Vegghengt toalett m/skjult systerne. Servant m/underskap og speil. Vinylplank gulv og ellers malte plater. 2 downlights i himling. Veggventil og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er synlig at vanntilførsel for systerne er lagt som rør-i-rør frem til servantskapet og en Aquaalarm/vannstoppeventil er montert for rørkursen, men ikke funnet drenering fra systerens evt. lekkasjevann. Det finnes sealingbag systemer for innbygnings-systerne, men det er ikke kjent utførelse her- ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulvstående toalett og servant m/speil. Vinylbelegg på gulv. Trepanel himling og en vegg, ellers malt strie. Ventil til luftehett og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, men 2 rørkurser er fra kjellerhimling i vaskerom av plast m/varerør går sannsynlig til toalett som er kjent ble utbedret i regi av forsikring etter en vannskade like før eierskiftet 2022.

Vurdering av avvik:

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

Påpekes at vannstoppventilen ikke har fast opplagt stikk (benyttet skjøtekabel).

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.

Vannstoppventilen bør ha fast opplagt stikkontakt.



Vannstoppventil- ikke fast stikkontakt



Eldre rør med litt irr

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, en del vinduer m/lufteluker.

TG 2 Varmesentral

Elektrisk oppvarming. Opplyst varmekabler i bad, entreplan m/WC, kjellergang, vaskerom og fremtidig bad. Luftvarmepumpe i kjøkken. Ellers enkelte panelovner. Varmelist under skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Opplyst ikke vært service på varmepumpe i nåværende eiers eie og pumpen har litt sprekker i ribber på innedelen. Varmekilder er ikke funksjonsprøvd.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

194L VV-bereder i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap m/automatsikringer (eldre, men 2 nyere kurser).
Hovedsakelig skjult el-anlegg.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Rønning innstallasjon på skiftet termostat bad og koblet på utebelysning i vårt eie. Ukjent før eierskiftet.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Fremvist samsvarserklæring 2022-11-09: Satt opp 2 lamper i kjeller og satt på deksel til stikk og bryter på toalett. Bygde Elektrikeren. Ellers ingen dokumentasjoner/samsvarserklæringer.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler kursfortegnelse, en lapp/notat i bunn av skap, men heller ikke dette komplett. Ikke kursfortegnelse i eget skap for garasje. Mangler deksler på bryter/stikk i wc og gang 1.etg. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført og deksler på brytere/stikk i WC/gang må remonteres.



Mangler deksler på bryter og stikk i toalett 1.etg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap bolig.



Umerket skap i garasje



Åpen boks over speil på bad

TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Batteridrevne røykvarslere i alle etasjer (kjellergang, soverom i 1.etg., loftstue og stort rom 2.etg.) og 2stk 6kg pulverslukker, men begge av eldre type/over 10 år.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under hele, men det er synlig fjell kommer opp i kjellerbod.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Original drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det kan synes komme frem en fuktsperre/knotteplast på mur i lavere bed ved innerhjørnet mot toalett samt at topplisten såvidt kan synes på et terrassehjørne, men ellers er det usynlig da den går inn-under terrenget og kan derav ikke verifiseres rundt hele (optimalt skal den også gå over terreng).

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Observert fuktsperre, men kan ikke verifiseres rundt hele

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv. Ikke funnet sprekker etc. av betydning. Noen små riss i puss i kjeller samt et lite under ytterdør til kjellertrapp.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er noe kuppert, men nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Plattingene ved kjelleryttervegger er uten spesielt fall og gir ikke spesiell bortledning av vann/som kan bidra til å belaste muren (synlig noe fuktvandring/salutslag i kjeller- se pkt. "rom under terreng").

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes, men kan være vanskelig å utføre hvor det er plattinger.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

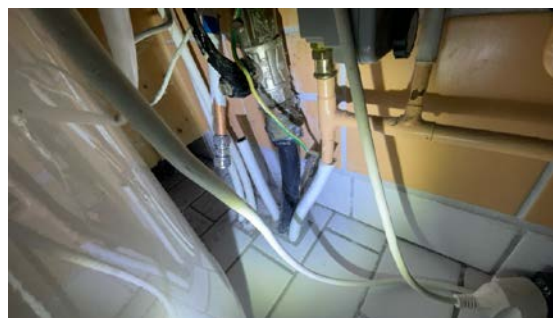
Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeåret, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Septiktank

3-kammer septiktanken av glassfiber. Opplyst av tidl. eier med synkegrøfter.

Tilstandsrapport

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.

Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.



Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1985

Kommentar

Rekvirent/tidl. eier.

Standard

Standard for sitt bruk.

Vedlikehold

Alminnelig

Beskrivelse

Tradisjonellt håndlaftet stabbur. Isolert gulv og tak. Innvendig furugulv og furupanel i himling. Takteking som bolig. Ikke takrenner.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men påpeker føren tar i lampe og karm ved åpning/lukking.

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

Søppelhus

**Anvendelse**

Søppelbod

Byggeår

2000

Kommentar

Rekvirent/tidl. eier.

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Håndlaftet søppelbu fundamentert på skiferbelagt betongplate. Takteking som bolig. Ikke takrenner.

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

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring/hobby

Byggeår

1991

Kommentar

Rekvirent/tidl. eier.

Standard

Normal. Et tsolet rom.

Vedlikehold

Alminnelig

Beskrivelse

Romslig garasje/uthus kjedet sammen med bolig via åpen carport i 45 graders vinkel. Fundamentering av støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk (6") som er forberedt for isolering m/asfalt vindtett-plater og isolerte hjørner. Salet takkonstruksjon av sperrer/dragere. Større overbygg over garasjeporter. Utvendige kledninger, takstein og beslag som bolig. Vinduer m/2-lags isolerglass. Malte tredører og lakkerte tre leddporter for adkomst. Innvendig åpne konstruksjoner med unntak av siderom som er isolert med vinylbelegg på gulv og furupanel på vegger. Hems/2.etg. m/adkomst via vindeltrapp fra garasje. Rom på side er påbegynt isolert, men ikke inv. kledd.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

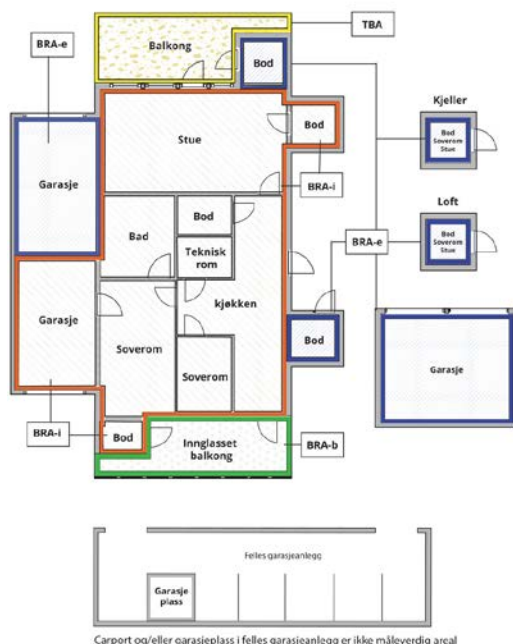
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	116			116	
1. Etasje	140			140	6
2. Etasje	79			79	14
SUM	335				20
SUM BRA	335				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, Trapperom/utgang, Matbod, Uferdig peisestue, Trimrom, Bod, Garderobe, Vaskerom, Uinnredet rom (planlagt bad)		
1. Etasje	Vindfang, Toalettrom, Trapp/gang, Trapperom kjeller, Gang, Spisestue/stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
2. Etasje	Loftstue, Soverom, Kontor/soverom, Toalettrom, Bod		

Kommentar

Kjeller: Matbod/kjølerom er beregnet med kun ca. 5m2 gulvareal (fjell går opp). Vaskerom, trimrom og gang imellom samt trapp/utgang er medregnet som P-rom

1. etasje: Halvetasje med entre og WC er medregnet i areal for 1.etg.

2. etasje: Deler av areal under skrå himling og er ikke måleverdig iht. NS3940 pga. lav høyde. Toalettrom har ikke måleverdig høyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en kompleks utforming og areal er beregnet fra tegninger (fremvist av tidligere eier) komplettert med målinger på plass. Avvik i areal kan forekomme på slike komplekse planløsninger. Oppmåling med laserscanning anbefales på denne boligen for eksakt areal pga. av den komplekse utformingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger har noe avvik fra planløsning og loftsetasjen er benevnt som klat loft, men er innredet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Planlagt kjellerstue har ikke dagens krav til dagslysflate.

2 soverom 1.etg har kun fastkarm med lufteluke (ikke bredde rømningsvei), det samme for 2 store soverom oppe (ikke tilstrekkelig bredde som rømningsvei), men det er 2 utganger fra etasjen via balkong og internt trapp. Imidlertid er soverom godkjent for 1.etg. via tegningskontroll, men rommene 2.etg. er ikke markert som soverom/oppholdsrom på tegning (er kaldt loft her).

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6	2	8	
SUM		6	2		
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Søppelhus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Plass for avfallsbeholdere	

Kommentar

Ca 3m², men ikke målverdig da det er en åpen vegg

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		79		79	
Hems		36		36	
SUM		115			
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Vedbod, Garasje, Hobbyrom, Isolert rom	
Hems		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	272	63
Stabbur	0	6
Søppelhus	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Julianne Tollefsbøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	55	19		0	3794.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørpebølvegen 6

Hjemmelshaver

Tollefsbøl Julianne, Rapstad Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Sørpebøl/Berger ca. 4km nord for kommunesentret Skotterud i Eiskog kommune. Landlig og fredelig område. Omkringliggende spredt boligbebyggelse samt jord og skogarealer. Skotterud har de fleste fasiliteter som forretninger, bank, legesenter, apotek, bussholdeplass, skoler og barnehage.

Ca. 25km til Kongsvinger som er nærmeste by og ca. 98km til Oslo.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra asfalterte Bergervegen og ca. 60m inn på grusede Sørpebølvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp/septik opplyst m/synkegrøfter.

Regulering

Ikke regulert iflg. digitalt kartverk. Kommuneplanens arealdel gjelder. Arealformål for eiendommen: Landbruks-, natur- og friluftsområde sone B

Om tomten

Stor eiendomstomt på ca 3,8da. flatt rundt bygningene og ellers vestvendt svakt hellende og gode solforhold. Singlet gårdsplass. Naturstein i skille singel/gress. Hage med gress og eng i skråning. Pent beplantet med prydbusker og bed m/stablede belegningsstein og skiferplater rundt samt hekker. Noen større trær.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger	27.06.2025	Videresendt 20 filer via megler	Gjennomgått	20	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AE1183>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250095	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julianne Tollefsbøl	Morten Rapstad
Gateadresse	
Sørpebølvegen 6	
Poststed	Postnr
SKOTTERUD	2230
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1202250095

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250095

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julianne Tollesbøl	34d5013b6a54b4e59cf12 b8291fe62236fee60b7	16.06.2025 11:28:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Rapstad	3fdeedb5bc71e983db220 f9f25deae2a1bca7a9c	16.06.2025 11:05:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1202250095

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

Nabolagsprofil

Sørpebølvegen 6

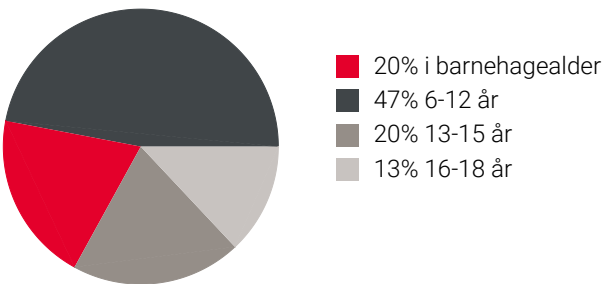
Offentlig transport

🚶 Sørpebøl	2 min 🚶
Linje 730, 733, 734	0.1 km
🚆 Charlottenberg station	20 min 🚆
Linje F1	20.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 24 min 🚆

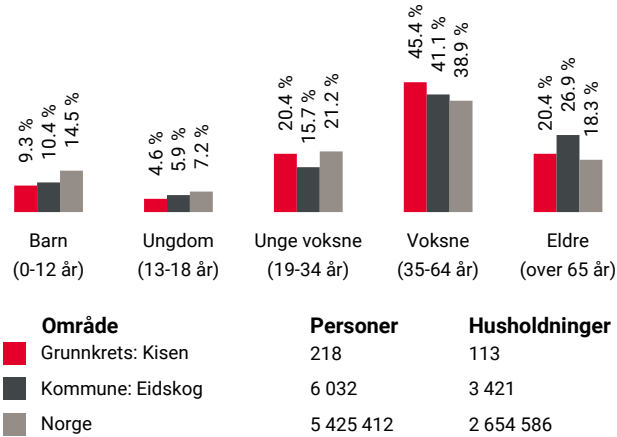
Skoler

Skotterud skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
199 elever, 13 klasser	4.9 km
Magnor skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
101 elever, 8 klasser	8.5 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
190 elever, 9 klasser	4.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	27 min 🚶
90 elever, 3 klasser	26.1 km
Sentrum videregående skole	27 min 🚶
600 elever, 39 klasser	26.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

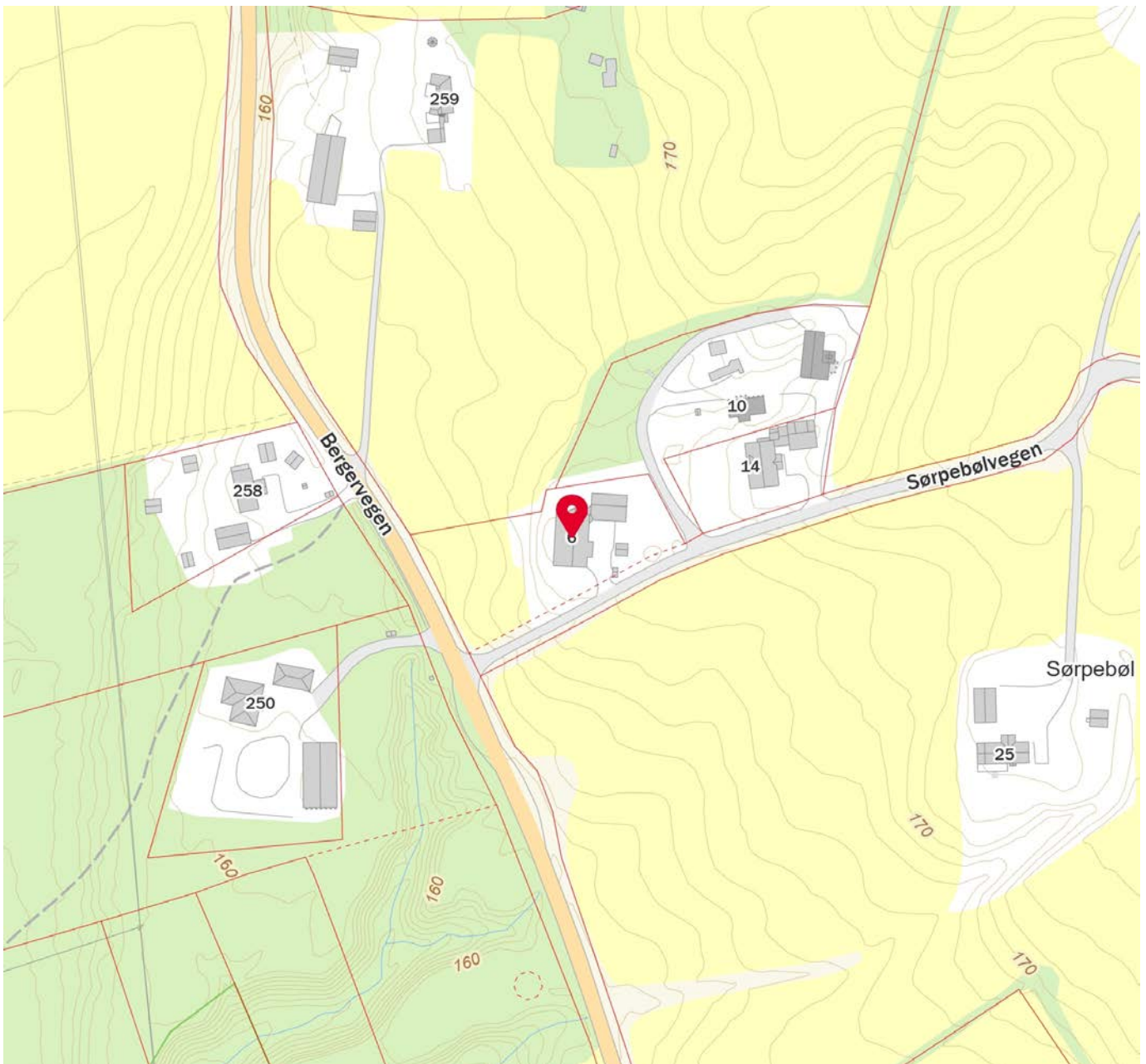
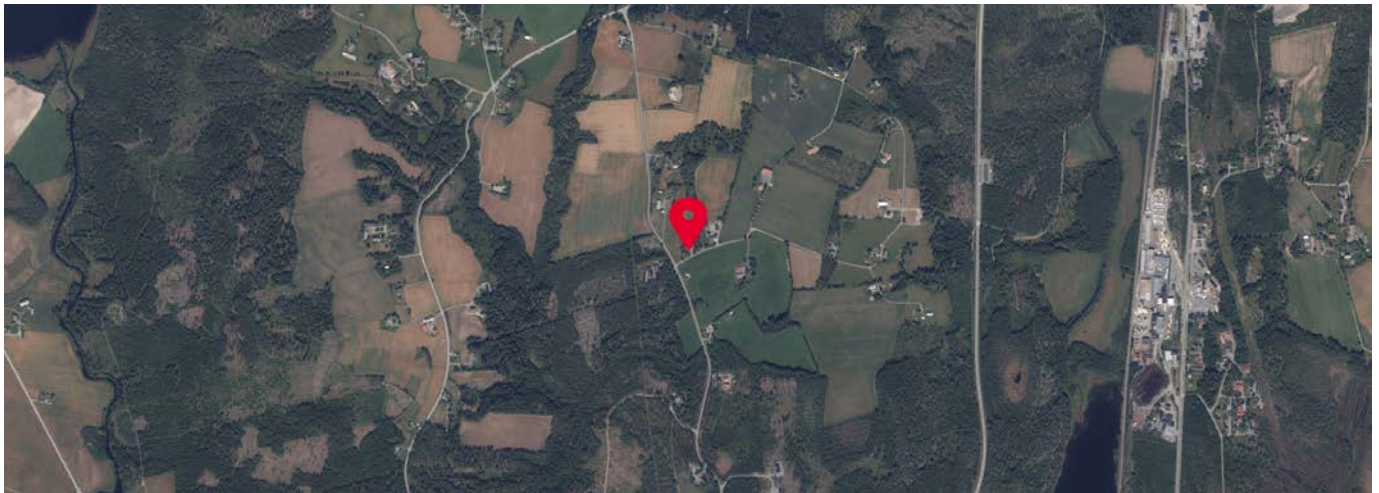
Matrand barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
32 barn	4.7 km
Skotterud barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
67 barn	4.1 km
Skotterudløkka barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
24 barn	4.4 km

Dagligvare

Kiwi Skotterud	6 min 🚶
PostNord	4.1 km
Coop Extra Skotterud	6 min 🚶
Post i butikk	4.1 km

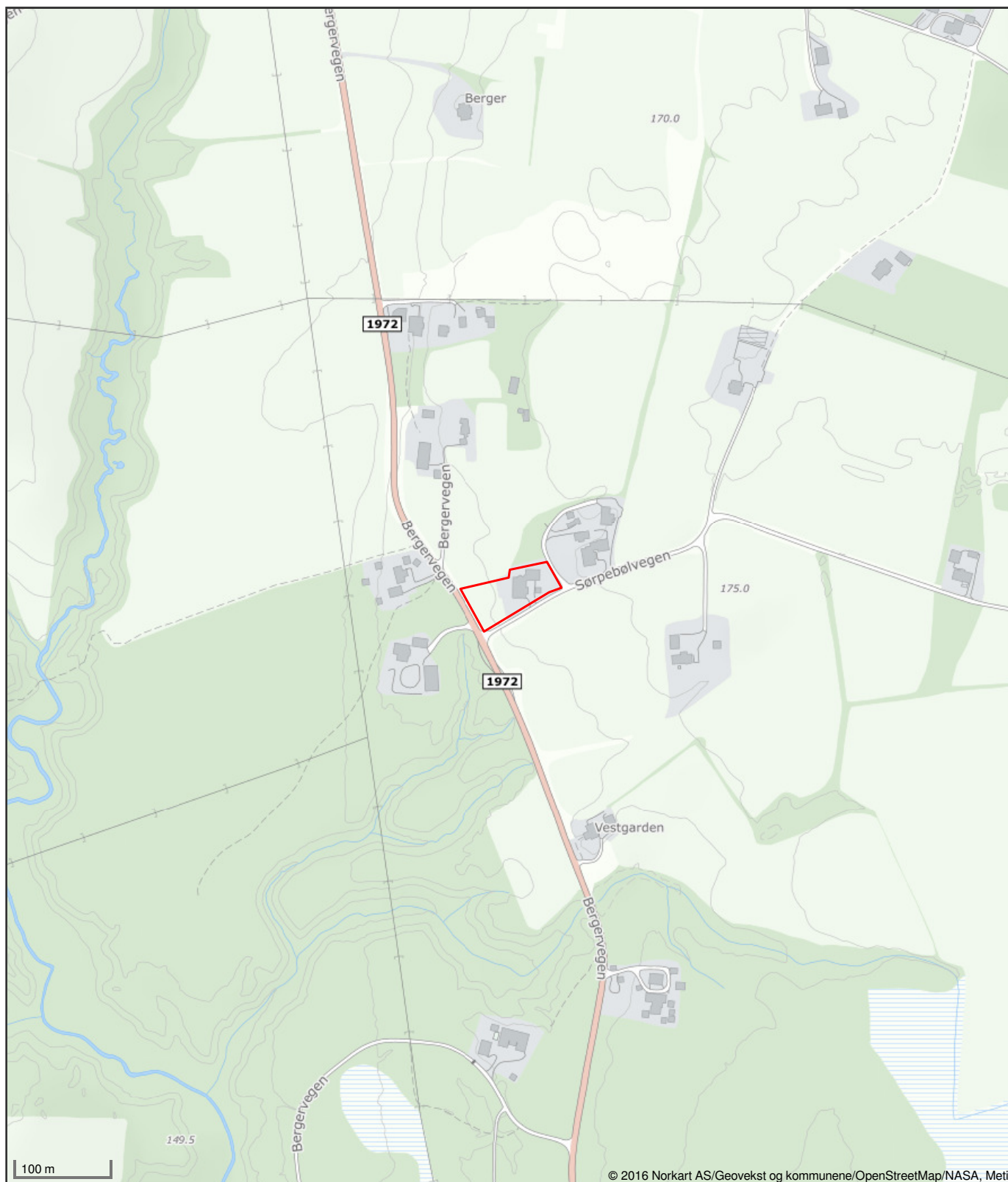
Sport

⚽ Skotterud stadion	3 min 🚶
Fotball, friidrett	2.9 km
⚽ Skotterud, Eidskog	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	3.8 km
🏊 EidskogAktiv	7 min 🚶
🏊 Sportica Rasta	21 min 🚶

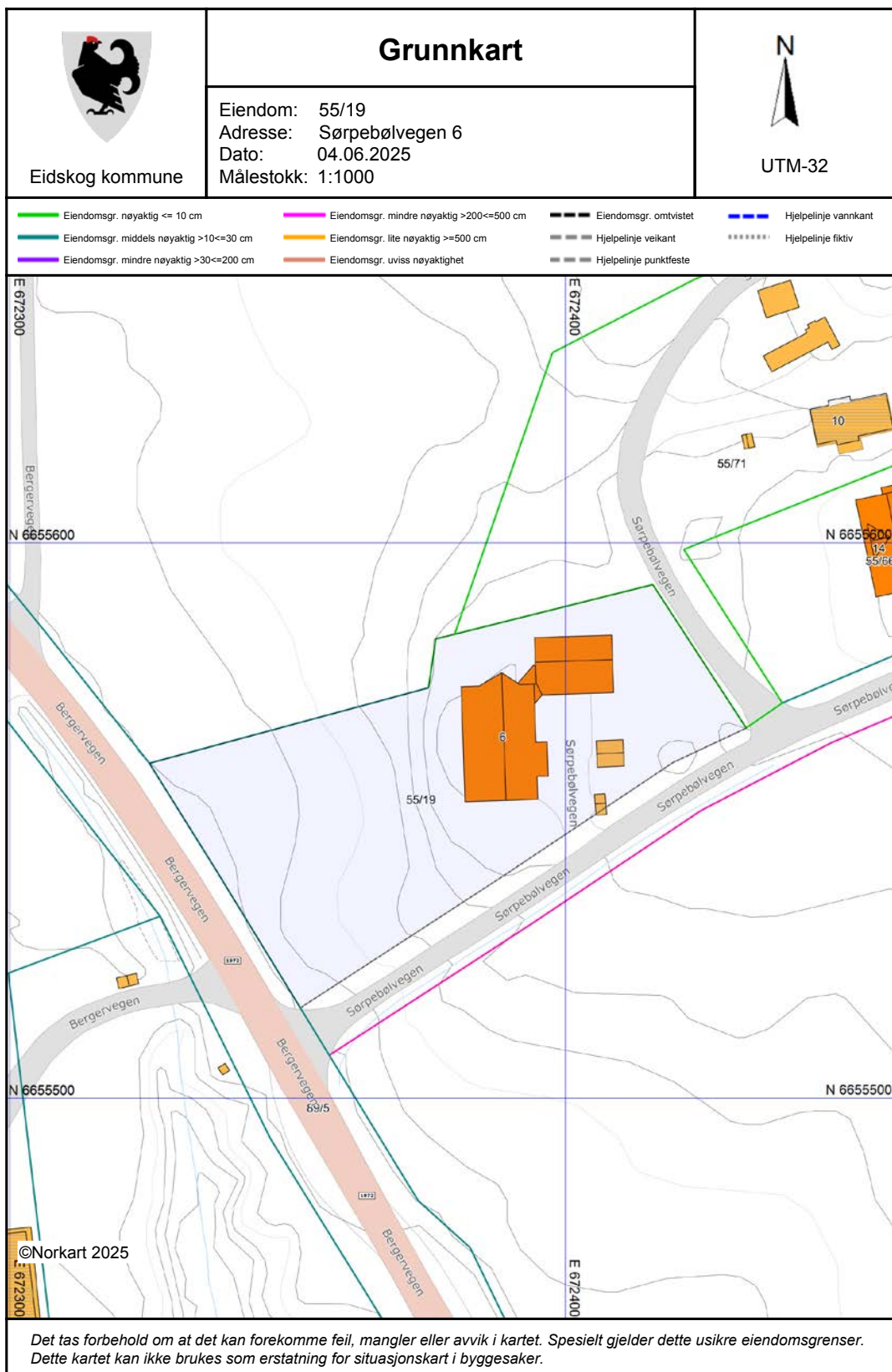




Oversiktskart for eiendom 3416 - 55/19//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Sørpebølvegen 6
2230 SKOTTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre