



aktiv.

Rivenesvegen 41, 2436 VÅLER I SOLØR

**Stor, flott og innholdsrik enebolig
med høy standard og jordvarme!
Fine uteplasser, dobbeltgarasje,
uthus og lekestue.**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Turid Braa

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 310/413 kvm
Tomtstr.: 1850.8 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 38
Oppdragsnr.: 1211260005

Ditt nye hjem?

Velkommen til Våler og Rivenesvegen 41!

En stor og flott eiendom som er pent opparbeidet med belegningsstein, plen, variert beplantning, solrike uteplasser og utepeis. Eiendommen "Sannes" er bebygd med en enebolig fra 1954 som ble tilbygget i ca. 2012/13. Boligen holder en gjennomgående høy standard, og har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. et stort spisekjøkken, 4 stuer, 3/4 soverom, 2 bad, ekstra toalettrom og eget vaskerom. Dobbeltgarasje på 48m², uthus på 26m² og lekestue på 8m².

Eiendommen ligger fint til rett i utkanten av sentrumskjernen i Våler og i et lite nabolag med landlige omgivelser. Her bor du tilbaketrukket til, samtidig som du bor sentralt med kort gangvei til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Kort vei til Glomma hvor man finner badestrand og fine turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	60
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	92
Nabolagsprofil	99
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 310 kvm

BRA - e: 82 kvm

BRA - b: 21 kvm

BRA totalt: 413 kvm

TBA: 71 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 67 kvm

Beskrivelse: Kjellerrom, teknisk rom, bod og lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 147 kvm

Beskrivelse: Entré/gang, toalettrom, bad, stue, spisestue, tv-stue, kjøkken og vaskerom.

BRA-b: 21 kvm

Beskrivelse: Innglasset sommerstue.

TBA: 55 kvm

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 96 kvm

Beskrivelse: Loftstue, bad, gang/kontor, omklæringsrom og 3 soverom.

TBA: 16 kvm

Beskrivelse: Balkonger.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm

Beskrivelse: Garasje og varmebod.

Uthus

1. etasje

BRA-e: 26 kvm

Beskrivelse: Lagerrom.

Lekestue

1. etasje

BRA-e: 8 kvm

Beskrivelse: Bod/lekestue.

Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje.

To bodrom uten målverdig areal. Ca. areal: 20m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 850,8m². Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde. Uteplass belagt med belegningsstein og montert levegger. Utepeis.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt

kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til rett i utkanten av sentrumskjernen i Våler og i et lite nabolag med landlige omgivelser. Her er det adkomst fra privateid grusveg som tar deg frem til den koselige eiendommen. Her bor du tilbaketrukket til, samtidig som du bor sentralt med kort gangveg til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Det er også kort gangavstand til idrettsplass med aktiviteter for liten og stor.

Våler har gode muligheter for fritidsaktiviteter for barn og unge med Våler stadion hvor det er friidrettsbane, fotballbane og tennishall, samt Vålerhallen med håndballbane. I tillegg er det svømmebasseng tilknyttet ungdomsskolen og skitilbud i regi av skigruppe/Våler Idrettsforening. Det er oppkjørte skiløyper på jorden rett ved eiendommen, i tillegg til akebakke for barn. I tillegg har NAF trafikksenter racing bane for bla. go-kart.

Er du glad i jakt og fiske så er området kjent for å ha et rikholdig dyreliv for små- og storviltjegere med skogsområder og mange tjern, sjøer og elver hvor fiskelykken kan prøves ut. Flere elver og vann egner seg også for padling og kajakk. Det er fine turområder for små og store i området. Her kan vi bl.a. nevne Spulsåstoppen som har tilrettelagt uteplass og gapahuk.

Fra boligen er det også kort veg til Glomma hvor man finner badestrand og fine tur- og rekreasjonsområder. Langs Glomma finnes også luftelommer langs elvens bredd hvor man kan nyte stillheten og roen mens man kikker utover elva som renner stille forbi.

Det er ca. 13 km til Flisa som er et naturlig handelssted for beboerne i Våler. Elverum ligger ca. 30 min i bil fra hjemmet og her finner du byfasiliteter med to kjøpesentre, et stort utvalg av sentrumsbutikker, spisesteder, samt Sjukehuset Innlandet, videregående skole, Høgskole og alle øvrige servicetilbud. Fra eiendommen er det ca. 400 meter til bussholdeplassen "Vålertunet" med linjene 105, 769, 792 og 796.

Barnehage/Skole/Fritid

Furunabben barnehage (1-5 år) - ca. 1,4 km.

Nordhagen barnehage (1-5 år) - ca. 8 km.

Myrsnipa barnehage (1-5 år) - ca. 12,8 km.

Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) - ca. 1,2 km.

Solør vgs. avd. Våler - ca. 6,9 km.

Elverum videregående skole - ca. 30,7 km.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1954.

Byggegrunn med breelvvavsetning. Eldre del: Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Tilbygget del: På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Takrennevann føres ut på terreng. Eldre del: Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig. Tilbygget del mot øst: Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør. Fundamentert på støpt punktfundamenter. Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige. Tidligere oljetank er fjernet.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taktekking lagt i ca.2012/2013 og dels i 2016. Kilde: Tidligere salgsoppgave. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Skiftet enkelte takstein i 2023. Utført av: egeninnsats. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i overgang tak og vegg. Isbordsbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Eldre del: Yttervegger sannsynligvis av laftet tømmer -og eller bindingsverk. Utvendig påforet og tilleggsisolert med mineralull. Isolert med mineralull -og/eller flis. Yttervegg kledd med liggende panel. Tilbygget del mot øst: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med kutterflis. Tilleggsisolert med 15 cm mineralull i 2023. Utført av: egeninnsats. Ventil i gavlvegg. Loft besiktiget fra luke i himling, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Tilbygget del mot øst: Saltakkonstruksjon.mLukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Overbygget takkonstruksjon over veranda i eldste del. Lukket og kledd takkonstruksjon. Overbygget takkonstruksjon over veranda i tilbygget del. Lukket og kledd takkonstruksjon. Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra terreng og vaskerom. Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling. Understøttet med trestolper.

Eldre kjellervinduer. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2020 i kjeller. Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2010, 2016 og 2020. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. 1.etasje: Tofløyet ytterdør med to glassfelt. Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2010. Terrassedør med 3 lags isolerglass i TV-stue. Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst fra vaskerom til veranda. 2.etasje: Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003 i loftstue. Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2010 på soverom.

Terrasse ved inngang til 1.etasje. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 3m² Adkomst til innglasset sommerstue via TV-stue eller terrasse. Adkomst til fundamenter og bjelker under sommerstue via luke. På grunn av is/snø foran luke ble ikke området under sommerstue besiktiget. Ukjent fundamentering. Montert skyvedører av glass i 2025. Utført av: firma. Utført med terrassebord og malt liggende panel. Himling med panel. Innfelt downlight i himling. Skyvedører av glass. Lys og strøm. Adkomst til terrasse fra spisestue/kjøkken. Montert rekkverk i 2023/2024. Utført av: egeninnsats. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 15m². Adkomst til veranda fra vaskerom i 1.etasje. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord. Areal på ca. 24m². Terrasse ved inngang til sommerstue. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 13m². Adkomst til åpen balkong fra loftstue i 2.etasje. Understøttet med tresøyler. Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk. Areal på ca. 3m². Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje. Understøttet med tresøyler. Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk. Areal på ca. 12m². Utvendig beiset tretrapper.

Garasje - Byggeår: 2007.

Innvendig: Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk. Isolert med mineralull og kledd med OSB-plater siste 5 år. Utført av: egeninnsats. Himling med malte gipsplater. Ikke montert loftsluke. Vinduer med ettlags glass. Montert to stk leddpoter med motorstyring. Utført i 2021 av firma. Rommet varmes opp med panelovn. Malt panelt ytterdør. Lys og strøm. El.billader. Montert delevegger til varmebod. Utført siste 5 år.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.

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

Uthus - Byggeår: Ukjent.

Innvendig: Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Plassbygget takkonstruksjon.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Taket er ikke besikket på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Plassbygget porter.

Avvik: Ikke etablert undertak. Sprekker i gulv. Setningsskader. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besikket.

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

Lekestue - Byggeår: 2008.

Innvendig: Gulvflater med vinylbelegg. Trebjelkelag. Ukjent vedrørende isolasjon i gulv. Overflater med malte MDF-veggplater. Oppført i bindingsverk. Ukjent vedrørende isolasjon i vegg. Himling med malt panel. Lukket og kledd takkonstruksjon. Vinduer med 2 lags isolerglass.

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med stolper. Taket er ikke besikket på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Panelt ytterdør med glassfelt fra 2015. Terrasse ved inngang. Utført med malt rekkverk.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.02.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert istapper fra taket vinterstid. Det er påvist rim og svertesopp i undertak ved luke til loft. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier. Manglende dampsperre under panel i himling. I kombinasjon med manglende dampsperre i himling over 2.etasje og tilleggisolering på loft vil temperaturen senkes på loftet og varm fuktig luft fra 2.etasje vil kondensere på kalde flater. Mineralull ligger helt inntil undertak som hindrer luftgjennomstrømning. Synlige spiker igjennom undertak.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Krakkeleringer i utforing til vindu i stue. Krakkeleringer i utforing til to vinduer på ett soverom i 2.etasje. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier. Behov for justering av ett vindu i

stue.

* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist glippe i laminatskjøt på kontor i 2.etasje. Mangler overgangslist ved terskel i gang i 2.etasje. Fuktsvelling i skjøt på laminatgulv på ett soverom i 2.etasje. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Glippe mellom gulvlist/gulv på ett soverom i 2.etasje.

* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder i himling over kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca.2 cm i spisestue/kjøkken i 1.etasje. Målt høydeforskjell på ca.2 cm i gang i 2.etasje. TG 3: Det er påvist råteskade nederst i bærestolpe ved trapp til kjeller.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering. Det er påvist enkelte avskalinger i gulv i kjeller. Del av gulv er ikke støpt igjen.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er irr på rør.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss/avskalinger i murpuss i kjeller.

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Noe oppsprekking i himlingsplater.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er påvist avskaling i steinplate.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre

avvik: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Montert baderomsinnredning.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Ukjent, byttet av tidligere eier.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu i 2.etg. mot vest.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Arbeidet utført av eier med faglært assistanse, og Kjells markiser.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet garasjeporter. Satte inn inngangsdør mot nord.

Innvendig isolering og påslag av veggplater og tak. Montering av reoler. Satt opp

varmerom for oppbevaring frostfritt. Maling to strøk utvendig.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Bademiljø Elverum.

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gamle vannrør og gammel oljefyr i kjeller. Skiftet ny hovedstoppkran.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Byttet varmeveksler i fjernvarmeanlegg.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: YC Amundrud AS og Kuldeteknikkeren AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmeveksler og service på fyringsanlegget.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Urdahl Maskin.

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet gårds plass for parkering.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Eiendommen "Sannes" er bebygd med en enebolig fra 1954 som ble tilbygget i ca. 2012/13, en garasje fra 2007, et uthus fra ukjent byggeår og en lekestue fra 2008.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Gang med garderobe, gang/trapperom, stue, spisestue, tv-stue med utgang til innglasset sommerstue og terrasse, spisekjøkken med utgang til terrasse, bad, toalettrom og vaskerom med utgang.

2. etasje: Gang/trapperom, loftstue med utgang til balkong, gang/kontor, 3 soverom hvorav det ene med utgang til balkong, garderobesoverom, bad og 2 boder.

Kjeller: Kjellerrom, teknisk rom, bod og lagerrom.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 48m² som består av garasje og varmerom, et uthus på 26m² som består av ett lagerrom og en lekestue på 8m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 1954.

Huset er jevnlig og godt vedlikeholdt. Det meste av dagens innvendige og utvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Fleste oppgraderinger er utført etter tilbyggingsperioden i ca. 2012/2013. Tilbygget del med stue, entré/gang og bad mot sør. Tilbygg med kjøkken/spisestue og vaskerom i 1. etasje, samt 3 soverom og del med gang i 2. etasje, oppført i ca. 2012/13. Bygget veranda på fasade mot øst og bygget tak over eksisterende terrasse mot vest i 2016. Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2019.

Garasje - Byggeår: 2007.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Uthus - Byggeår: Ukjent.

Bygget har gjennomgående lav standard. Vedlikehold er greit ivarettatt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Lekestue - Byggeår: 2008.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen er isolert med mineralull og kledd med OSB-plater. Montert 2 stk leddpoter med motorstyring i 2021. Det er også montert elbil-lader, lys og strøm.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 19.03.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang den 22.06.2017. Tilsyn ble sist gang utført den 16.11.2011, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2026.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1. etasje utenom baderomsgulv. Montert panelovn i loftstue i 2. etasje. Varmekabler i baderomsgulv i 1. etasje og 2. etasje. Det er montert 2 stk. biopeiser i boligen. Vaillant jordvarmepumpe med innebygget varmtvannsbereder montert i kjeller. Skiftet varmeveksler i 2025, utført av firma. Fordelerstokk montert i himling over kjeller. Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Ikke tilkoblet ildsted. Pipe er ikke i bruk.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Oransje F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 13 290,56,- i 2025. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Årsgebyr vann: Kr. 2 123,-

* Målerleie: Kr. 193,-

* Årsavgift septikrenovasjon: Kr. 510,-

* Septik tømning: Kr. 1 320,-

* Årsavgift renovasjon: Kr. 58,-

* Renovasjon: Kr. 3 576,25,-

* Eiendomsskatt: Kr. 5 393,-

Forbruk vann beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 674 843 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 699 373 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 38 i Våler kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 05.09.2003, dagboknummer 2184. Avtale om nedlegging av privat planovergang. Bestemmelse om planovergang.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg bolig i 2013.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, for tidligere tilbygg eller for øvrig bygg (garasje, uthus og lekestue).

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

Det er mottatt byggetegninger av eneboligen og garasjen fra kommunen. I byggetegninger er deler av det største soverommet definert som walk-in-closet (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Dette arealet (ca. 4,7m²) er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Det er ikke mottatt byggetegninger av uthuset eller lekestuen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller

tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat avløp som føres ut i en kum.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Våler sentrum fra 2008, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligområde (1 680m²) og LNF-område (171m²).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,-, ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

10.02.2026



En stor og flott eiendom som er pent opparbeidet med belegningsstein, plen, variert beplantning, solrike uteplasser og utepeis.



Eiendommen "Sannes" er bebygd med en enebolig fra 1954 som ble tilbygget i ca. 2012/13, en dobbeltgarasje fra 2007, et uthus fra ukjent byggeår og en lekestue fra 2008.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med flott tofløyet ytterdør med glassfelt.



Når du entrer boligen, kommer du inn i en fin entré med plassbygget sittebenk og god oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap.



Høy standard med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og glatte lysmalte overflater med en kontrastvegg dekorert med fasadestein.



Fra entréen kommer du videre inn i en hyggelig forstue med biopeis.



Det flotte mørkebrune parkettgulvet tilfører boligen varme og gir en hyggelig atmosfære.



Fra forstuen kommer du videre inn til spisekjøkkenet og spisestuen.



Boligen har et stort, lyst og nydelig spisekjøkken. Det er lagt ny enstavs klikkvinyll på gulv i 2026.



Klassisk og flott plassbygget kjøkkeninnredning fra 2012/13 med heltre skrog.



Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med påkostet benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer som medfølger i handelen. Medfølgende hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, 2 stekeovner, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne.



På kjøkkenet er det god plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik sydvendt terrasse på ca. 15m². Terrassen er overbygd med innfelte downlights i himlingen, har terrassebord på gulv og malt rekkverk i som ble montert i 2023/24.



Fra terrassen er det trapp ned til en superkoselig uteplass med sittebank, levegger og utepeis.



Boligen har flere flotte og solrike uteplasser som er perfekte for lange og late sommerdager!



Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk, det ble lagt betongtakstein på taket i ca. 2012/13 og dels i 2016.



På østsiden av boligen er det en stor terrasse på ca. 24m².



I hagen er det et eldre uthus på 26m² som består av ett lagerrom.



Terrassen er overbygd med innfelte downlights i himlingen, har terrassebord på gulv og inngang til et praktisk vaskerom/grovkjøkken.



Vaskerom/grovkjøkken fra tilbyggingsårene ca. 2012/13. Lys innredning med profilerte fronter og benkeplate med to nedfelte kummer. Plass og opplegg for vaskemaskin under benkeplaten. 2 vegghegte tørkestativ.



Rommet har adkomst både utenfra og fra kjøkkenet. God standard med mørke fliser på gulv med vannbåren gulvvarme og lyse panelplater på veggene.



Boligen holder en gjennomgående høy standard, og har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. et stort spisekjøkken, 4 stuer, 3/4 soverom, 2 bad, ekstra toalettrom og eget vaskerom.



Fra forstuen kommer du videre inn til en flott spisestue.



Her er det god plass til et stort spisebord og du kan enkelt invitere venner og familie på hyggelige selskap.



Innerst i rommet er det fine plassbygde vitrineskap med god plass til servise etc.



Rommet har høy standard med nydelig mørkebrun parkett på gulv, glatte overflater malt i en innbydende farge og downlights i himlingen. Nydelig doble dører med glassfelt inn til stuen.



Stor og flott stue med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med tv og annet ønskelig møblement.



Den ene vegg i stuen er dekorert med fasadestein.



Fra stuen er det utgang til en innglasset sommerstue på ca. 21m².



Sommerstuen har terrassebord på gulv, innfelte downlights i himlingen og skyvedører av glass som ble montert i 2025.



Utenfor sommerstuen er det en sydvestvendt terrasse på ca. 13m². Her er det gode solforhold til sent på kveld!



Fra entréen er det adkomst til et stort og råklekkert baderom som ble pusset opp i ca. 2019.



Pen baderomsinnredning med store skuffer og benkeplate med to ovenpåliggende bolleservanter, tilpasset heldekkende speil over.



Ved vinduene er det et flott frittstående badekar. Fasadesteinen og biopeisen gir skikkelig spa-følelse!



Baderommet har store flotte fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler i gulv, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.





Stort dusjhjørne med tilpasset glassvegg, nydelige elvesten på gulv, innebygde armaturer med både hånd- og regnfallsdusj, samt hylle for såper.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et praktisk gjestetoalett. Rommet er utstyrt med vegghengt servant med speil over og vegghengt toalett med hylle over.



Vi tar turen opp til boligens 2. etasje.



Her kommer du opp til en ekstra stue med utgang til en solrik sydvendt balkong på ca. 3m².



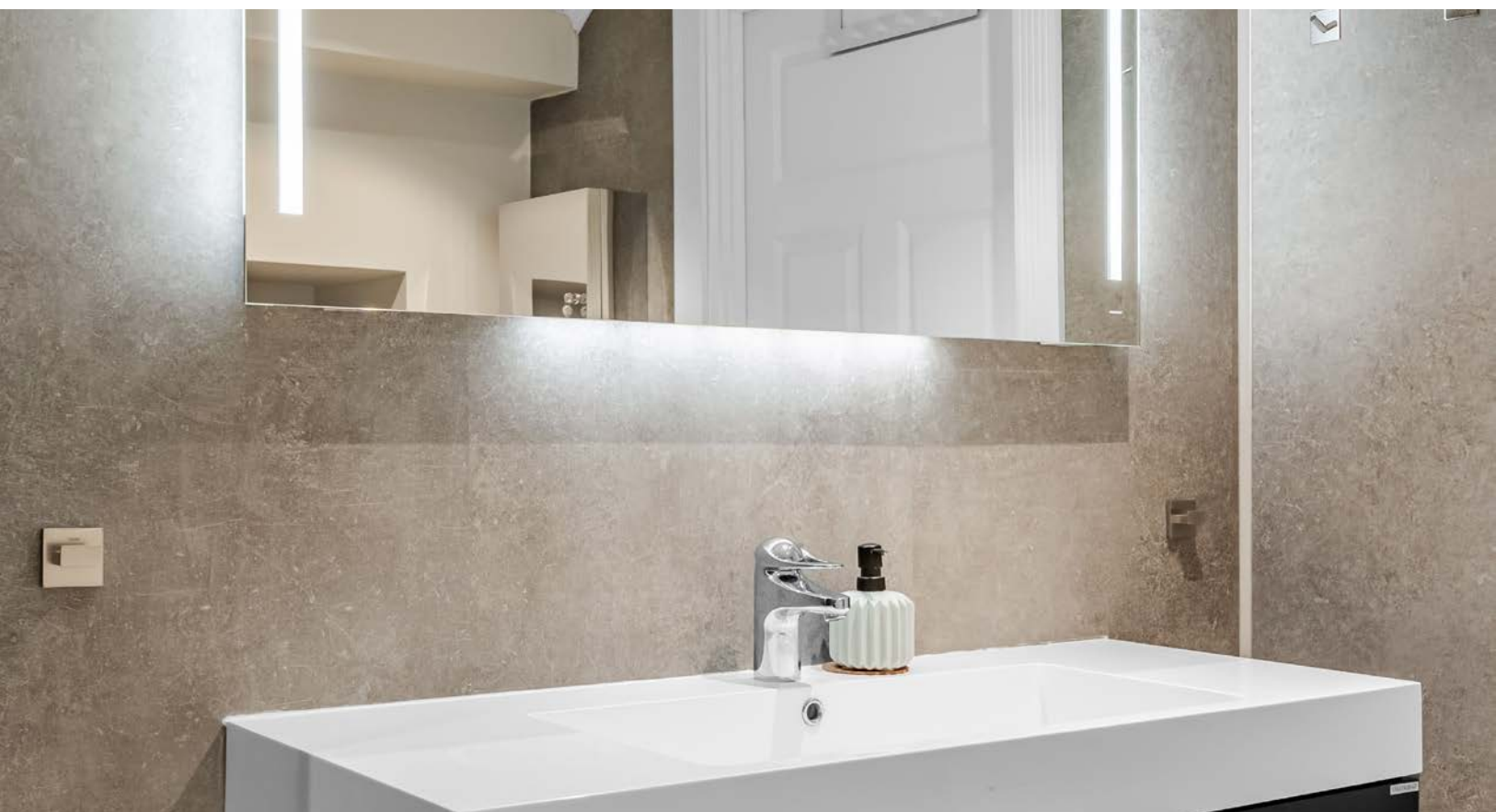
God standard med møkebrun pakrett på gulv, glatte overflater malt i en innbydende farge og downligts i himlingen.



I gangen er det en romslig plassbygget garderobe med god oppbevaringsplass.



Moderne baderom i 2. etasje med våtromsbelegg på gulv, elektriske varmekabler, overflater med våtromsplater og malte plater, downlights og elektrisk styrt vifte i himlingen.



Baderommet er utstyrt med moderne innredning, speil med integrert belysning, dusjkabinett og vegghengt toalett.



Gang innredet med kontor plass.



Boligen har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse.



Fra soverommet er det doble dører ut til en overbygget balkong på ca. 12m². Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold.



Fin utsikt over landlige jord- og skogbruksområder.



På soverommet er det god plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt kommoder.



Soverommet har god standard med mørkebrun parkett på gulv og lyse panelplater på veggene.



Soverom 2 er i dag innredet som et garderoberom.



God standard med parkett på gulv, lyse paneplater på veggene og et stort vindu som slipper inn fint lys.



Her har du rikelig med oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning med hyller og oppheng.



Soverom 3 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Soverom 4 er også et lyst og fint rom. Alle vinduene i boligens 1. og 2. etasje har 3-lags isolerglass fra 2010, 2016 og 2020.



Soverommet har god standard med mørkebrun parkett på gulv og lyse panelplater på veggene.



Eiendommen er også bebygd med en garasje på 48m² som består av garasje og varmebod.



Garasjen er isolert med mineralull og kledd med OSB-plater. Montert 2 stk leddpoter med motorstyring i 2021. Det er også montert elbil-lader, lys og strøm.



I hagen er det også en lekestue på 8m².



Eiendommen ligger fint til rett i utkanten av sentrumskjernen i Våler og i et lite nabolag med landlige omgivelser.



Her bor du tilbaketrukket til, samtidig som du bor sentralt med kort gangvei til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Kort vei til Glomma hvor man finner badestrand og fine turområder.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

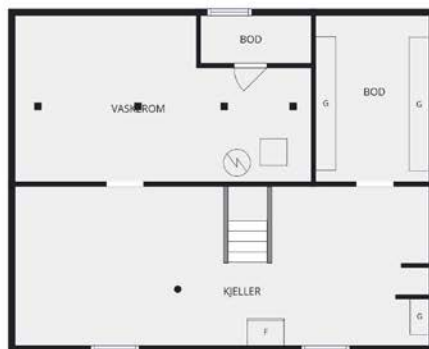
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rivenesvegen 41 , 2436 VÅLER I SOLØR



VÅLER (INNLANDET) kommune



gnr. 42, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 413 m² BRA-i: 310 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1956

Referansenummer: BZ2007

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Takteking lagt i ca.2012/2013 og dels i 2016. Kilde: Tidligere salgsoppgave. Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Skiftet enkelte takstein i 2023. Utført av: egeninnsats.

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beslag i overgang tak og vegg.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Eldre del:

Yttervegger sannsynligvis av laftet tømmer -og eller bindingsverk.

Utvendig påforet og tilleggsisolert med mineralull.

Isolert med mineralull -og/eller flis.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Tilbygget del mot øst:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med kutterflis.

Tilleggsisolert med 15 cm mineralull i 2023. Utført av: egeninnsats.

Ventil i gavlvegg.

Loft besiktiget fra luke i himling, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Tilbygget del mot øst:

Saltakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i eldste del.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i tilbygget del.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra terreng og vaskerom.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling.

Understøttet med trestolper.

Eldre kjellervinduer.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2020 i kjeller.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2010, 2016 og 2020.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:

Tofløyet ytterdør med to glassfelt.

Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2010.

Terrassedør med 3 lags isolerglass i TV-stue.

Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst fra vaskerom til veranda.

2.etasje:

Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003 i loftstue.

Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2010 på soverom.

Terrasse ved inngang til 1.etasje.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 3m²

Adkomst til innglasset sommerstue via TV-stue eller terrasse.

Adkomst til fundamenter og bjelker under sommerstue via luke. På grunn av is/snø foran luke ble ikke området under sommerstue besiktiget.

Ukjent fundamentering.

Montert skyvedører av glass i 2025. Utført av: firma.

Utført med terrassebord og malt liggende panel.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Skyvedører av glass.

Lys og strøm.

Adkomst til terrasse fra spisestue/kjøkken.

Montert rekkverk i 2023/2024. Utført av: egeninnsats.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 15m²

Adkomst til veranda fra vaskerom i 1.etasje.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord.

Areal på ca. 24m²

Terrasse ved inngang til sommerstue.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 13m²

Adkomst til åpen balkong fra loftstue i 2.etasje.

Understøttet med tresøyler.

Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk.

Areal på ca. 3m²

Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje.

Understøttet med tresøyler.

Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk.

Areal på ca. 12m²

Utvendig beiset tretrapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, parkett og laminatgulv.

Lagt klikkvinyl på kjøkken. Utført i 2026 av egeninnsats.

Overflater med malte plater, fasadestein, malte MDF-veggplater og panel.

Himlinger med panel, gipsplater, malte plater, malt MDF-takpanel og malt panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Det er utført standard hevinger i eldste del samtidig ved etablering av tilbygget. Utført i ca.2012/2013

Støpt gulv i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull -og/eller flis.
Det er foretatt forsterkning av bjelkelaget i eldste del over kjeller.
Understøttet med bjelker. Se bilde.
Tilbygget del:
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Ikke tilkoblet ildsted. Pipe er ikke i bruk.
Adkomst til sotluke via kjeller.
Støpt gulv. Sluk i gulv i kjellerrom.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Åpning i kjellervegg er murt med lettklinkerblokker.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør.
Fundamentert på støpte pilarer. Undersiden er kledd. Ingen adkomst mulighet.

Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med håndløper på en side.
Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med håndløper på en side.
Glassrekkverk rundt trappeåpning.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser, fasadestein og malte plater.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser. Rullestein i dusjonen.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Plastsluk i dusjonen.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Plastsluk under badekar.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med to stk servanter, veggmontert toalett, badekar, to stk ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, dusj i himling og glassvegg.
Montert baderomsinnredning på bad i 1.etasje i ca.2023. Utført av: egeninnsats.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i 1.etasje fra tilbygningsårene ca. 2012/2013. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.

Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.
Gulvflater med fliser.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Varmer i gulv.
Plastsluk.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgrep blandebatteri, to rustfrie kummer med benkebeslag, innredning og speil fronter.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 2.etasje med ukjent alder. Sannsynligvis modernisert siste 15-20 år.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater og malte plater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 28 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.
Bad med servant, skuffer, veggmontert toalett, dusjkabinett og ettgrep blandebatteri.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under veggghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte montert i himling.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygget kjøkkeninnredning fra 2012/2013.
Kjøkkeninnredning med steinplate, heltre benkeplate, ettgrep blandebatteri, heltre skrog, opplegg for vaskemaskin, speil fronter, del med glassdører og kjøkkenøy.
Integrert micro, to stk stekeovner, koketopp og kjø.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje:
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte plater.
Himling med malt panel.
Toalettrom med håndvask, ettgrep blandebatteri og veggghengt toalett.
Ikke ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Stoppekran skiftet i 2020.
Fordelerstokk montert i himling over kjellerrom.
Fordelerskap montert i vegg på bad i 2.etasje.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Skiftet større deler av røropplegg til rør i rør i 2021. Utført av: firma.
Eier opplyser: Flyttet utekran.
Eldre vannledninger i kjeller som ikke er i bruk.
Avløpsrør av støpejern og PVC (plastrør).

Beskrivelse av eiendommen

Kloakk luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1.etasje utenom baderomsgulv.

Montert panelovn i loftstue i 2.etasje.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje og 2.etasje.

Det er montert to stk biopeiser i boligen.

Vaillant jordvarmepumpe med innebygget varmtvannsbereder montert i kjeller.

Skiftet varmeveksler i 2025. Utført av firma.

Fordelerstokk montert i himling over kjeller.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i 2.etasje.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelvvavsetning.

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del:

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Takrennevann føres ut på terreng.

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Tilbygget del mot øst:

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør.

Fundamentert på støpt punktfundamenter.

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Tidligere oljetank er fjernet.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper

Balkonger

Rekkverkshøyde/sikkerhet på utvendige trapper og terrasser er ikke vurdert på grunn av snø.

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

Det er tegnet inn kjølerom i 1.etasje og Walk-in-closet i 2.etasje.

Garasje

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

Montert to delevegger til varmebod.

Uthus

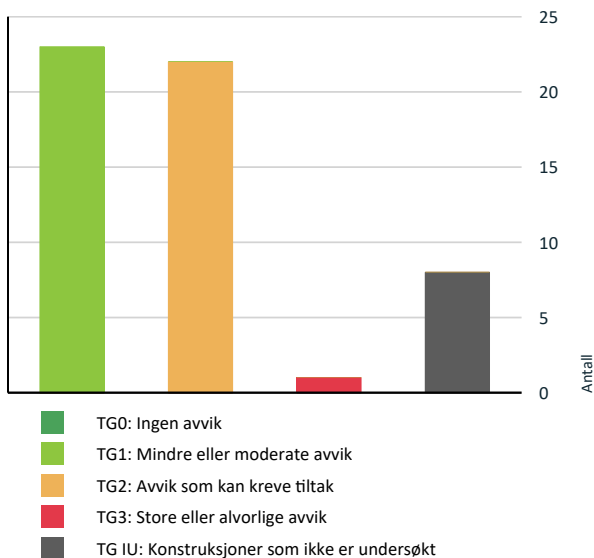
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lekestue

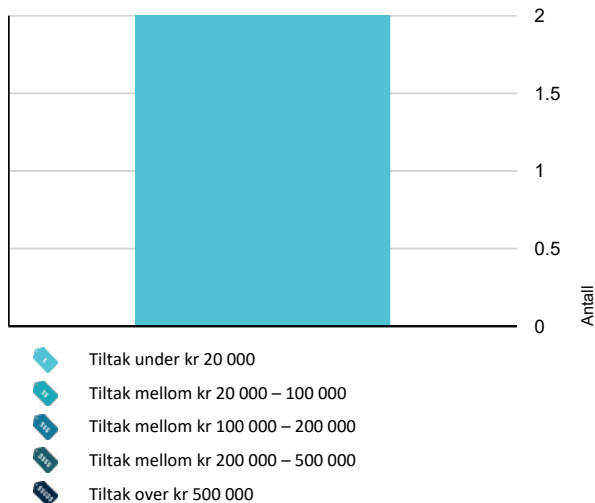
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.
Lekestue, uthus og garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

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

! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Terrenghold** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

Det meste av dagens innvendige og utvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Fleste oppgraderinger er utført etter tilbyggingsperioden i ca.2012/2013.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Huset er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Med kjøkken/spisestue og vaskerom i 1.etasje. Tre soverom og del med gang i 2.etasje. Oppført i ca.2012/2013. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør. Ukjent byggeår.
2016	Tilbygg	Bygget veranda på fasade mot øst og bygget tak over eksisterende terrasse mot vest. Kilde: tidligere salgsoppgave.
2019	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2019. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taktekking lagt i ca.2012/2013 og dels i 2016. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Skiftet enkelte takstein i 2023. Utført av: egeninnsats.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beslag i overgang tak og vegg.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Eldre del:

Yttervegger sannsynligvis av laftet tømmer -og eller bindingsverk.

Utvendig påforet og tilleggsisolert med mineralull.

Isolert med mineralull -og/eller flis.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Tilbygget del mot øst:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med kutterflis.

Tilleggsisolert med 15 cm mineralull i 2023. Utført av: egeninnsats.

Ventil i gavlvegg.

Loft besiktiget fra luke i himling, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Tilbygget del mot øst:

Saltakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i eldste del.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i tilbygget del.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over veranda med adkomst fra terreng og vaskerom.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i himling.

Understøttet med trestolper.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Tilstandsrapport

Det er påvist rim og svertesopp i undertak ved luke til loft. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier. Manglende dampsperre under panel i himling. I kombinasjon med manglende dampsperre i himling over 2.etasje og tilleggisolering på loft vil temperaturen senkes på loftet og varm fuktig luft fra 2.etasje vil kondensere på kalde flater. Mineralull ligger helt inntil undertak som hindrer luftgjennomstrømning. Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

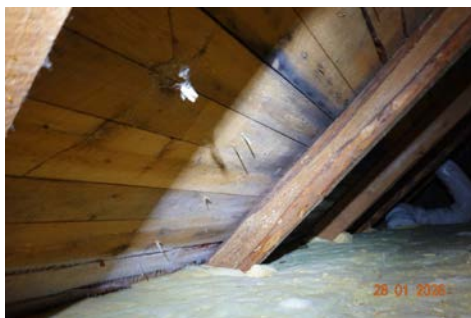
• Andre tiltak:

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp- og muggdannelse.

Det bør etableres dampsperre under panel i himling for å hindre at varm, fuktig luft fra underliggende etasje trenger opp på loftet og kondenserer på kalde flater.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for råte, soppvekst og skader på takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Ett rimligere tiltak vil være å montere vifte på loft for luftgjennomstrømning mot ventil i gavlvegg.



TG 2 Vinduer

Eldre kjellervinduer.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2020 i kjeller.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2010, 2016 og 2020.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krakkeleringer i utforing til vindu i stue.

Krakkeleringer i utforing til to vinduer på ett soverom i 2.etasje.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

Behov for justering av ett vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres krakkeleringer i utforing til vinduer for å hindre videre forringelse og sikre god estetisk og funksjonell tilstand.

Vinduet i stue bør justeres for å sikre korrekt funksjon.



TG 1 Dører

1.etasje:

Tofløyet ytterdør med to glassfelt.

Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2010.

Terrassedør med 3 lags isolerglass i TV-stue.

Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst fra vaskerom til veranda.

2.etasje:

Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003 i loftstue.

Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2010 på soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang til 1.etasje.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 3m²

Adkomst til innglasset sommerstue via TV-stue eller terrasse.

Adkomst til fundamenter og bjelker under sommerstue via luke. På grunn av is/snø foran luke ble ikke området under sommerstue besiktiget.

Ukjent fundamentering.

Montert skyvedører av glass i 2025. Utført av: firma.

Utført med terrassebord og malt liggende panel.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Skyvedører av glass.

Lys og strøm.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Tilstandsrapport

Adkomst til veranda fra vaskerom i 1.etasje.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 24m²

Terrasse ved inngang til sommerstue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 13m²

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Adkomst til åpen balkong fra loftstue i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler.
Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk.
Areal på ca. 3m²

Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler.
Utført med terrassebord og beiset-malt rekkverk.
Areal på ca. 12m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra spisestue/kjøkken.
Montert rekkverk i 2023/2024. Utført av: egeninnsats.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 15m²

TG II Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, parkett og laminatgulv.
Lagt klikkvinyl på kjøkken. Utført i 2026 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glippe i laminatskjøt på kontor i 2.etasje.
Mangler overgangslist ved terskel i gang i 2.etasje.
Fuktsvelling i skjøt på laminatgulv på ett soverom i 2.etasje. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Glippe mellom gulvlist/gulv på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte plater, fasadestein, malte MDF-veggplater og panel.

Himlinger med panel, gipsplater, malte plater, malt MDF-takpanel og malt panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Det er utført standard hevinger i eldste del samtidig ved etablering av tilbygget. Utført i ca.2012/2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i himling over kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sannsynligvis etter tidligere kondens på rør på røropplegg som ikke er i bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull -og/eller flis.

Det er foretatt forsterkning av bjelkelaget i eldste del over kjeller.

Understøttet med bjelker. Se bilde.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca.2 cm i spisestue/kjøkken i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca.2 cm i gang i 2.etasje.

TG 3: Det er påvist råteskade nederst i bærestolpe ved trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskade i bærestolpe ved trapp til kjeller må utbedres snarest for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Kostnadsestimat er satt for utskiftning av stolpe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv. Sluk i gulv i kjellerrom.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Åpning i kjellervegg er murt med lettklinkerblokker.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Det er påvist enkelte avskalinger i gulv i kjeller. Del av gulv er ikke støpt igjen.

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.



TG IU Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Ikke tilkoblet ildsted. Pipe er ikke i bruk.

Adkomst til sotluke via kjeller.

TG IU Krypkjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør.

Fundamentert på støpte pilarer. Undersiden er kledd. Ingen adkomst mulighet.

Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

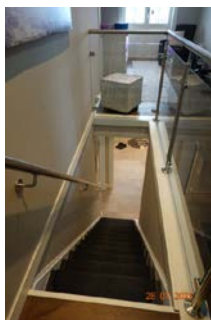
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med håndløper på en side. Adkomst til 2. etasje via tretrapp. Utført med håndløper på en side. Glassrekkverk rundt trappeåpning.



TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2019. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser, fasadestein og malte plater. Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene. Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran. Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker i himlingsplatene for å hindre videre oppsprekking og for å unngå at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Rullestein i dusjsonen. Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist. Varmekabler i baderomsgulv.

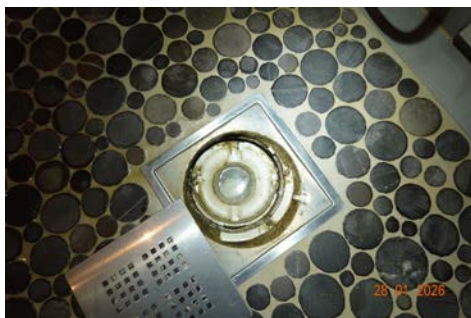
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk i dusjsonen.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk under badekar.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to stk servanter, veggmontert toalett, badekar, to stk ettgrens blande batteri, baderomsinnredning, dusj i himling og glassvegg. Montert baderomsinnredning på bad i 1.etasje i ca.2023. Utført av: egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

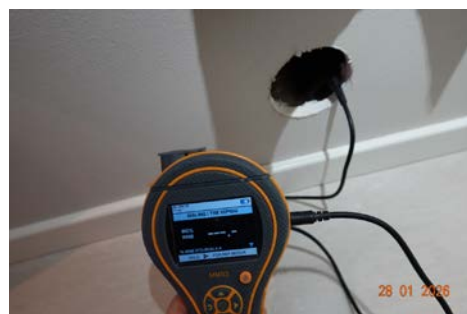
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje fra tilbygningsårene ca. 2012/2013. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar for å redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende fuktsikring kan føre til oppfukning og skade på veggmaterialer over tid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Varmer i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer med benkebeslag, innredning og speil fronter.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje med ukjent alder. Sannsynligvis modernisert siste 15-20 år. Ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater og malte plater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de har passert halvparten av forventet levetid.
Dersom det ikke gjennomføres nødvendige tiltak, kan det oppstå økt risiko for slitasje, fuktskader eller behov for omfattende oppgradering på sikt.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1.TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 28 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.

2.ETASJE > BAD

1.TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.

Vurdering av avvik:

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

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.



2.ETASJE > BAD

1.TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, veggmontert toalett, dusjkabinett og ettgrens blandebatteri.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

2.ETASJE > BAD

1.TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte montert i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2.ETASJE > BAD

1.TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1.TG 2 Overflater og innredning

Plassbygget kjøkkeninnredning fra 2012/2013.
Kjøkkeninnredning med steinplate, heltre benkeplate, ettgrens blandebatteri, heltre skrog, opplegg for vaskemaskin, speil fronter, del med glassdører og kjøkkenøy.
Integrert micro, to stk stekeovner, koketopp og kjøøl.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er påvist avskaling i steinplate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør utbedres avskaling i steinplaten for å hindre videre forringelse og sikre benkeplatens funksjon og levetid.
Skader i steinplaten kan føre til ytterligere oppsprekking.



1.ETASJE > KJØKKEN

1.TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

1.TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 1.etasje:

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malte plater.

Himling med malt panel.

Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebeholder og vegghengt toalett.

Ikke ventilert.

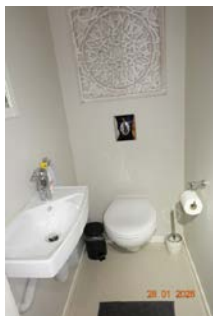
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Stoppekran skiftet i 2020.

Fordelerstokk montert i himling over kjellerrom.

Fordelerskap montert i vegg på bad i 2.etasje.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Skiftet større deler av røropplegg til rør i rør i 2021. Utført av: firma.

Eier opplyser: Flyttet utekran.

Eldre vannledninger i kjeller som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskifting for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer. Gjelder del med kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og PVC (plastrør).

Kloakk luftet over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å overvåke tilstanden på avløpsrørene jevnlig og vurdere utskifting av de rustskadde jernrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og driftsproblemer.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1.etasje utenom baderomsgulv.

Montert panelovn i loftstue i 2.etasje.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje og 2.etasje.

Det er montert to stk biopeiser i boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Vaillant jordvarmepumpe med innebygget varmtvannsbereder montert i kjeller.

Skiftet varmeveksler i 2025. Utført av firma.

Vurdering av avvik:

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

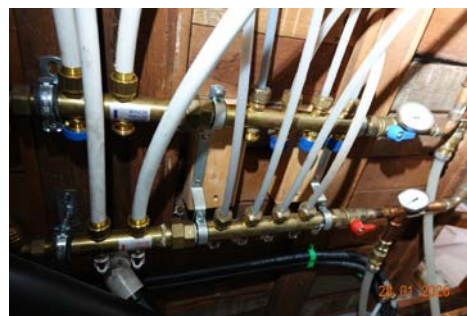
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



! TG 1 Vannbåren varme

Fordelerstokk montert i himling over kjeller.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i 2.etasje.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

Ukjent alder.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med breelavsetning.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG IU Fuksikring og drenering - 2

Tilbygget del:

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/avskalinger i murpuss i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og avskalinger i murpuss bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del mot øst:

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Tilbygget del med del av stue, entré/gang og bad mot sør.
Fundamentert på støpt punktfundamenter.

TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Septiktank

Privat. Føres ut i en kum.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

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 IU Oljetank

Tidligere oljetank er fjernet.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper

Balkonger

Rekkverkshøyde/sikkerhet på utvendige trapper og terrasser er ikke vurdert på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

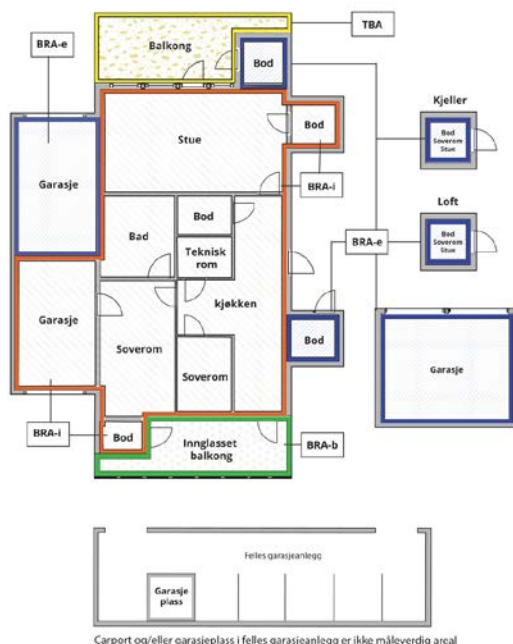
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	67			67			67
1.etasje	147		21	168	55		168
2.etasje	96			96	16	20	116
SUM	310		21		71	20	351
SUM BRA	331						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, teknisk rom, bod, lagerrom		
1.etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, stue, spisestue, tv-stue, kjøkken, vaskerom		
2.etasje	Loftstue, kontor, bad, gang, soverom, omklingsrom/soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

To bodrom uten måleverdig areal. Ca. areal: 20m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn kjølerom i 1.etasje og Walk-in-closet i 2.etasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, varmekbod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Montert to delevegger til varmekbod.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Lekestue

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Turid Braa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER (INNLANDET)	42	38		0	1850.8 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Rivenesvegen 41							
Hjemmelshaver 1/1 Hjemmelshaver: Turid Braa							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Våler sentrum.
Veletablert lite boligfelt med eneboliger.
Solrik og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasser/balkonger orientert mot sør.
Våler sentrum ca. 1 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat. Føres ut i en kum.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Delvis innhegnet med gjerde.
Uteplass belagt med belegningsstein og montert levegger. Utepeis.
Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2007

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk. Isolert med mineralull og kledd med OSB-plater siste 5 år. Utført av: egeninnsats.

Himling med malte gipsplater. Ikke montert loftsluke.

Vinduer med ettlags glass.

Montert to stk leddpoter med motorstyring. Utført i 2021 av firma.

Rommet varmes opp med panelovn.

Malt panelt ytterdør.

Lys og strøm.

El.billader.

Montert delevegger til varmebod. Utført siste 5 år.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

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

Uthus

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Plassbygget takkonstruksjon.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Plassbygget porter.

Avvik:

Ikke etablert undertak.

Sprekker i gulv. Setningsskader.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

Kun deler er besiktiget.

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

Lekestue



Anvendelse

Lekestue

Byggeår

2008

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med vinylbelegg.

Trebjelkelag. Ukjent vedrørende isolasjon i gulv.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Oppført i bindingsverk. Ukjent vedrørende isolasjon i vegg.

Himling med malt panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med stolper.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Panelt ytterdør med glassfelt fra 2015.

Terrasse ved inngang. Utført med malt rekkverk.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest på tilbygg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Turid Braa

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rivenesvegen 41

2436 Våler I Solør

3419-42/38/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1211260005

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Montert baderomsinnredning

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Ukjent, byttet av tidligere eier.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu i 2.etg. mot vest.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Arbeidet utført av eier med faglært assistanse, og Kjells markiser.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet garasjeporter. Satte inn inngangsdør mot nord. Innvendig isolering og påslag av veggplater og tak. Montering av reoler. Satt opp varmerom for oppbevaring frostfritt. Maling to strøk utvendig.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Bademiljø Elverum

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gamle vannrør og gammel oljefyr i kjeller. Skiftet ny hovedstoppkran

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Byttet varmeveksler i fjernvarmeanlegg.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: YC Amundrud AS og Kuldeteknikkeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmeveksler og service på fyringsanlegget.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Urdahl Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet gårdsplass for parkering.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Rivenesvegen 41

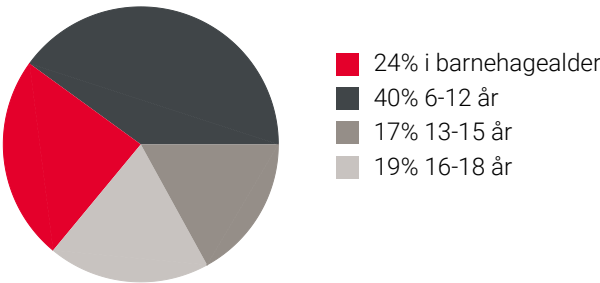
Offentlig transport

🚶 Vålertunet	5 min 🚶
Linje 105, 769, 792, 796	0.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 32 min 🚗

Skoler

Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	13 min 🚶
322 elever, 20 klasser	1.2 km
Solør vgs. avd. Våler	7 min 🚗
Elverum videregående skole	30 min 🚗
800 elever	30.7 km

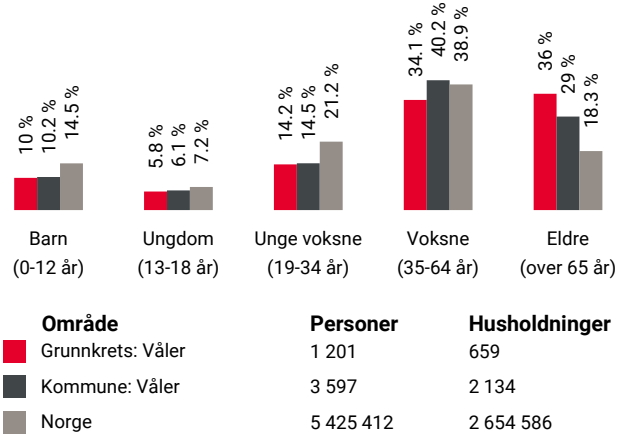
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

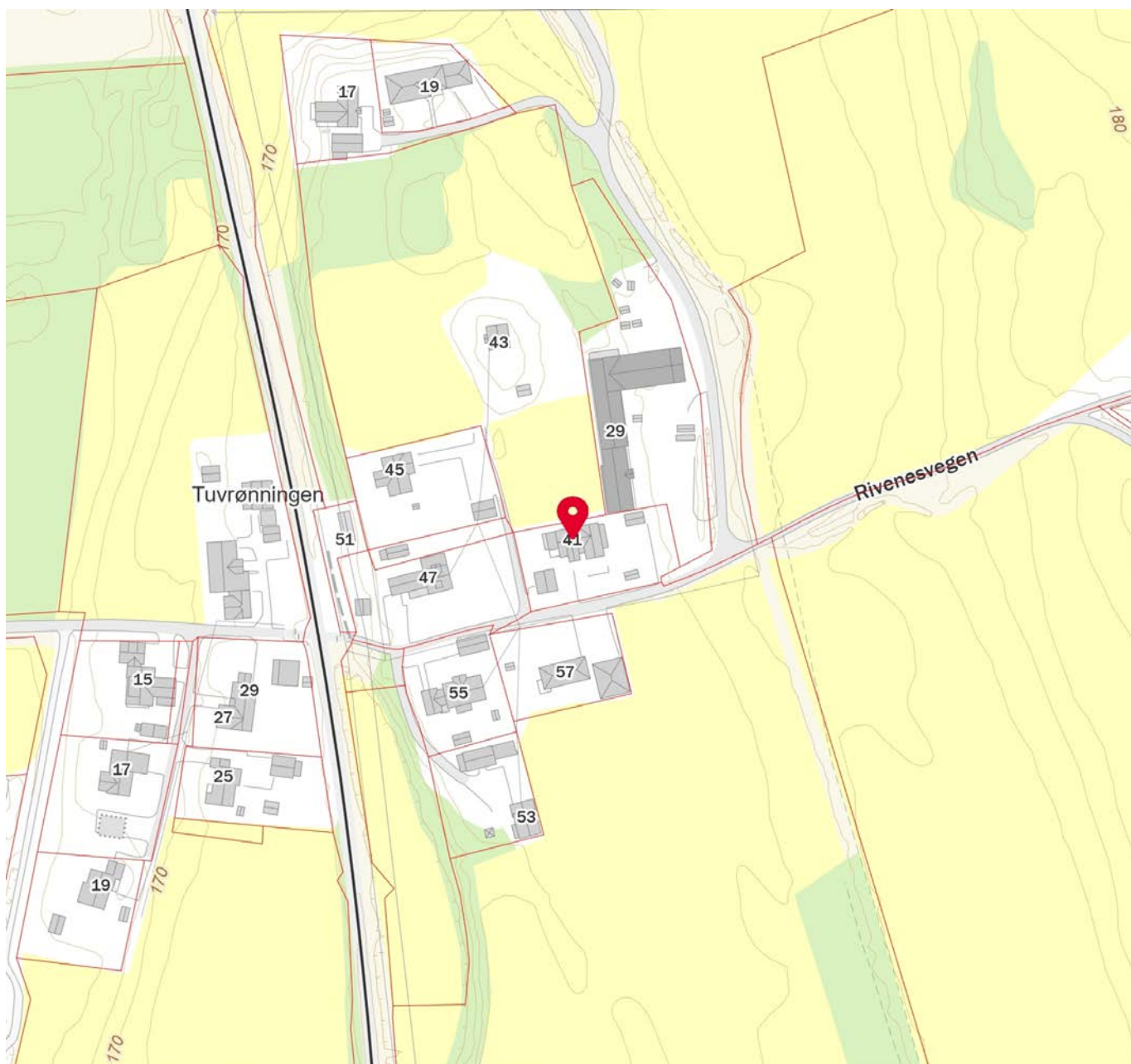
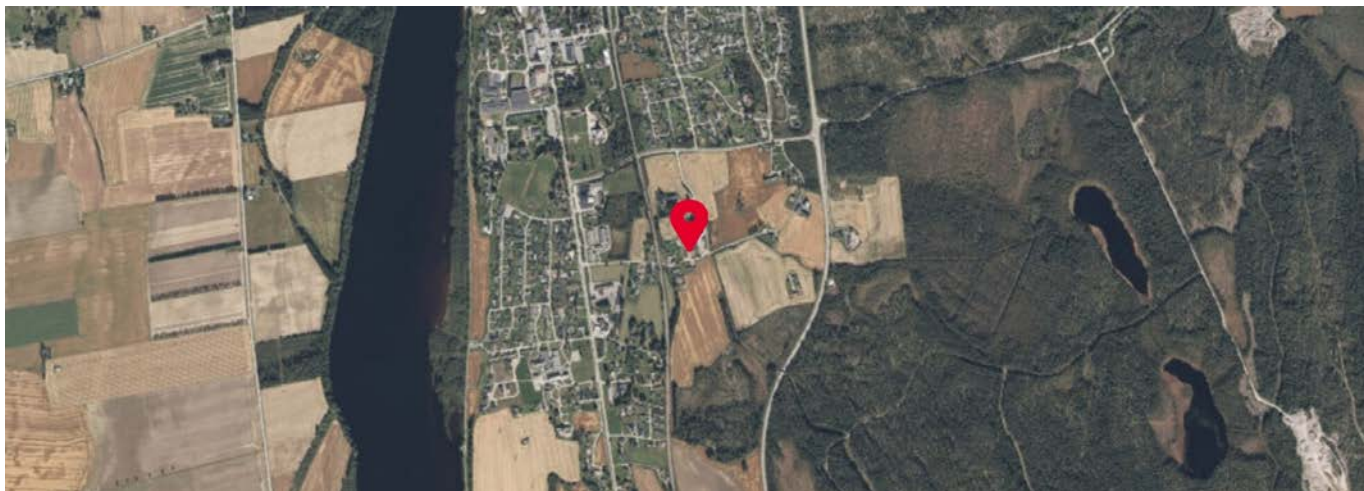
Furunabben barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
68 barn	1.4 km
Nordhagen barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
36 barn	8 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år)	12 min 🚗
41 barn	12.8 km

Dagligvare

Kiwi Våler	13 min 🚶
PostNord	1.2 km
Joker Braskereidfoss	9 min 🚗
Post i butikk, PostNord	7.4 km

Sport

🏆 Våler stadion	10 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1 km
🏆 Våler ungdomsskole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km
🏊 Solør Treningssenter	9 min 🚶





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Rivenesvegen 41
2436 VÅLER I SOLØR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre