



aktiv.

Rampevegen 8, 2436 VÅLER I SOLØR

VÅLER



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 650 000,-
Omkostn.:	Kr 42 600,-
Total ink omk.:	Kr 1 692 600,-
Selger:	Aud Henny B. Brodtkorb Evald Bekkevold
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1971
BRA-i/BRA Total	139/221 kvm
Tomtstr.:	1 067.7 m ²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 41, bnr. 210
Oppdragsnr.:	1212250056

Ditt nye hjem?

Rampevegen 8 er en praktisk enebolig med god beliggenhet på feltet i Spulåsen i Våler. Fra eiendommen er det kort gangveg til sentrum, skoler og barnehage. Huset er oppført i 1971 over en etasje med kjeller og består av blant annet entré, gang, romslig stue med utgang til innglasset veranda, kjøkken, to soverom (mulighet for tre), bad og toalettrom. Hyggelig hage med noe beplantning og med plass for både store og små. Dette er en bolig med gjennomgående standard fra 90-tallet/tidlig 2000 med muligheter og potensiale for modernisering over tid, men likevel en bolig du kan flytte rett inn i.

Merk deg dette:

- Enebolig med to soverom
- Hjørnetomt med hage og beplantning
 - Innglasset veranda
- Sidebygget garasje og flere boder
- Attraktiv og god beliggenhet på feltet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Nabolagsprofil	39
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	71
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 65 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 9 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 m² Inndelt i flere rom.

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, trapperom, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og bod.

BRA-e: 25 m² To utvendige boder.

BRA-b: 17 m² Innglasset veranda.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Garasje og to boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 067.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med hage og gruset gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 067,7 m² og et oppgitt areal på 1 068,3 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og fint til i et trivelig og attraktivt boligområde. Fra eiendommen er det kort gangveg til sentrum, skoler og barnehage. Området oppleves som veldig familievennlig og trygt. Like ved boligen ligger gang/-og sykkelveg som trygt tar deg til sentrum og nye Våler barne- og ungdomsskole. Det er kort veg til idrettsplass i sentrum med mange aktiviteter for hele familien. Det er også kort veg ned til Glomma med en flott badestrand og fine turområder med luftelommer hvor du kan nyte stillheten med fin utsikt over elva. Våler kan by på mange flotte turer i skog og mark. Spulsåstoppen med flott utsikt over store deler av Våler ligger en kort spasertur fra boligen.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Enebolig oppført i 1971. Ukjent løsning for drenering. Det kan ikke ses fuktsperre på grunnmur. Bolighus er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmurer. Taktekking med shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger. Ukjent oppbygging av opprinnelig takkonstruksjon. Saltakkonstruksjon av sperrer/takstoler. Ventilering med spalter i gesimser og ventiler i gavler. Vinduer av tre med isolertlass i 1. etasje og med enkle glass og varerammer i kjeller.

Vinduer med to lag enkle glass i bod og på bad. Entredør av tre med isolerglass. Tette dører til boder. Verandadør med isolerglass fra byggeår. Veranda ved entre er enkelt punktfundamentert med pilarer ned mot bakken. Bygget hovedsakelig i trekonstruksjoner. Innebygget veranda er fundamentert med pilarer av betong. Ukjent med isolering. Bærende konstruksjoner av tre. Tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner på konstruksjonen. Skyvedører og skyvevinduer av glass og aluminium. Adkomst med trapp av tre uten rekkverk. Innvendige overflater med laminat på gulv, MDF-plater på vegger og trepanel i himling. Åpen veranda på bakside er enkelt fundamentert med blokker av lettklinker rett på terreng. Bygget i trekonstruksjoner.

Garasje oppført på slutten av 1980-tallet. Ukjent type fundamentering, ligger lavt i bakken. Vegger av bindingsverk og tak av takstoler og sperrer. Stedvis fuktmerker på taktro. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med shingel. Vippeport av tre. Vinduer av tre med enkle glass. Adkomstdør av tre med glass. Innvendig er det dels betonggulv og dels tregulv. Delvis kledd og delvis pne konstruksjoner. Boddell er ikke innsisert, innlagt strøm. 40 m². Bodrom med teppe på tregulv, tapet på vegger og takesplater i himling. Slitasje på overflater og fuktmerker flere steder på vegg. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen er nær forventet brukstid. Det er stedvis begynnende mosevekst, vanskelig å tyde omfang grunnet sikt/vinkel. Det er utført reparasjon av utetthet etter at en takplate lendet på taket og skadet tekkingen.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke beslag i overgang mot garasje. Det er utett overgang mellom vegg og boder. Frostspreng på nedløp.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Stedvis slitasje på fasader. Stedvis ujevn fargebehandling.
- Takkonstruksjon/loft: Det er stedvis svertesopp på utvendige deler. Spinkelt takutstikk, består kun av taktro. Det er noe svai på konstruksjonen. Loft er innsisert fra område ved luke. Det er mørke felter etter fuktighet på taktro. Stammer fra beskrevet lekkasje/skade. Noe lysinnslipp rundt pipe.
- Vinduer: Vinduer med enkel glass har passert forventet brukstid. Vinduer har slitasje og oppsprekking i kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer. De fleste vinduer med isolerglass har passert halvparten av forventet brukstid, flere er nær forventet brukstid.

- Dører: Entredør: Tetter ikke helt mellom dørblad og karm nederst. Boder: Dører tetter ikke mellom dørblad og karm. Verandadør: Tetter ikke helt mellom dørblad og karm. Lås er noe treg.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda ved entre: Noe slitasje. Det er noen skjevheter på konstruksjoner. Innebygget veranda: Det er flere svake løsninger med tanke på fuktpåkjenninger. Som eksempel går undergulvsplate innunder bunnskinne for skyvedører og har begynnende råteskade. Det er skjevhet på begge dører og dører tetter ikke. Det er ikke beslag over vindskier. Vindskier heller utover, indikerer innfesting som begynner å løsne. Det er vridning på bjelke under veranda. Skjevheter på fundamenter og på deler av konstruksjoner. Enkel utførelse av innvendige overflater uten listverk.
- Overflater: Eksempler på avvik: Tapetborder løsner. Tapet folder seg i hjørner. Det er plassert garderobeskap mot yttervegg, medfører fare for skjulte fuktskader som følge av kondens. Slitasje og bølger i teppe. Glippe i noen laminatskjøter. Noen steder misfarging.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Kryp kjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er ikke fuktsperre på bakken. Stedvis tegn til svertesopp på overflater. Vann kan følge fjell.
- Innvendige dører: Kjeller: Flere dører tar kraftig i karm og kan ikke lukkes. Det kan finnes skjult råte nederst på karmen. 1. etasje: Enkelte dører har slitasje på overflater.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er stedvis korrosjon på skjøter.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Grunnmur og fundamenter: Det er stedvis avskalinger på overflater. Det er stedvis noen sprekker.
- Terrengforhold: Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Oljetank: Det anbefales fjerning av parafintanker som ikke er i bruk.
- Bad - Overflater vegger og himling: Det er noen skruehull i vegger og misfarging i himling.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke benyttet bunnlist i underkant av baderomsplater. Det er ikke silikonert i hjørner på baderomsplater. Utførelse av membran er ikke dokumentert.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Innredninger nærmer seg forventet brukstid.
- Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er noe slitasje på overflater. Noen skapdører står delvis åpne.
- Kjøkken - Avtrekk: Halvparten av forventet brukstid er passert. Testet OK.
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Noe slitasje på overflater. Det er malt rundt toalett. Innredninger er nær forventet brukstid.

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

- 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. Målte høydeforskjeller er inne i boligdel. Bjelkelag i bod er underdimensjonert, gynger kraftig. Råteskade i gulvkonstruksjon i bod nærmest entre.
- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Stedvis tegn til fuktpåkjenninger på muroverflater med misfarging, avskaling og saltutslag. Råte på hyller. Fuktskader på delevegger. Høyt fuktinnhold i utforede veggkonstruksjoner.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er råteskade nederst på trapp.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne.

Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, trapperom, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og bod. To utvendige boder. Innglasset veranda.

Kjeller: Inndelt i flere rom.

Eiendommen består også av garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Standard

Velkommen

Hyggelig, steinlagt uteplass ved inngangspartiet. Inngangsparti med overbygg som tar deg inn til entré og gang.

Stue

Lys og møbleringsvennlig stue med god plass til flere sittegrupper. Det er utgang til innglasset veranda som vender mot vest. I stuen er det peis og varmepumpe som sørger for jevne og gode temperaturer.

Kjøkken

Lys kjøkkeninnredning fra 90-tallet med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er også en liten spisekrok her. Fra kjøkkenet er det utgang til utvendig bod.

Soverom

I boligen er det to soverom med fin størrelse. Begge rommene har plassbygde skap. Innerste delen av stuen var opprinnelig soverom så her er det muligheter om man ønsker et soverom ekstra på samme etasje som de andre.

Bad

Lyst bad med baderomsplater på veggene og belegg på gulvet. Oppvarming med stråleovn. Servantinnredning og dusjkabinett. Vegg-i-vegg med badet er det toalettrom. Opplegg til vaskemaskin i kjeller.

Innbo og løsøre

Robotgressklipper og vaskemaskin medfølger.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I sidebygget garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2006, 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 2026.

Feiing ble utført siste gang i 2020. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

- Peis og varmepumpe i stuen.
- Stråleovn på badet.
- Panelovner på enkelte rom.

Det er parafintank i bod. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

Kommunale avgifter

Kr 9 786

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 9.786,- for 2025. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/ reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 2 999

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 379 061

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 516 243

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 210 i Våler (Innlandet) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

08.06.1955 - Dokumentnr: 1268 - Bestemmelse om gjerde: Inngjerding med flettverk eller et vanlig pent stakittgjerde innen 3 måneder fra skjøte er mottatt, den gang.

23.10.1959 - Dokumentnr: 2896 - Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om kloakkledning: Våler vannverk har tillatelse til å gå over min eiendom (gnr./bnr. 41/210 (Salgsobjektet), 41/107, 41/59 og 41/174) med vann og kloakkledning. Naboer skal også ha rett til å gå inn på ledningen, naboer som undertegner denne erklæring. Det skal av vannverket gis erstatning for den skade som påføres eiendommen enten ved legging eller ved reparasjoner av ledningen. Vannverket er ansvarlig for vannledningen og kommunen er ansvarlig for kloakkledningen.

Rettighetshaver: Våler vannverk.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg enebolig i 1971. Det er i denne anmerket at elektrisk opplegg i kjeller ikke fullført og utvendig finplanering gjenstår.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av spisekrok definert som carport. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som areal i tilstandsrapport. Terrasser fremkommer ikke på tegningene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Spulsåsen vest del, fra 1981. Reguleringsformål for eiendommen er boliger.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Våler sentrum, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivels

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

42 600 (Omkostninger totalt)
58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 708 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 711 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 42 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste

fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3,48 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedsplan (kr 23.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). 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.

Oppdragsansvarlig

Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

Vilde Lindhjem Stokke
Eiendomsmegler
vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no
Tlf: 993 33 138

Ansvarlig megler

Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, Kaffegata 9
2270 Flisa
Tlf: 954 34 787

Salgsoppgavedato

11.06.2025





































Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Rampevegen 8

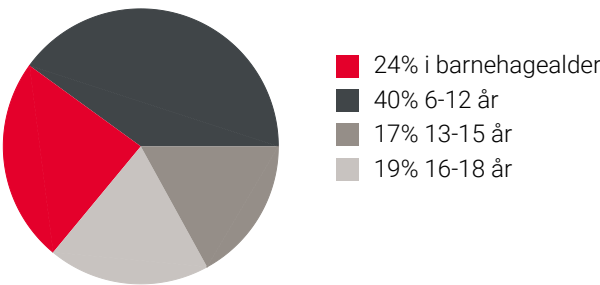
Offentlig transport

🚶 Våler sentrum	6 min 🚶
Linje 105, 769, 792, 797, 826	0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 32 min 🚗

Skoler

Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	8 min 🚶
322 elever, 20 klasser	0.7 km
Solør vgs. avd. Våler	7 min 🚗
Solør vgs avd. Flisa (nedlegges 2025)	13 min 🚗
250 elever	13.7 km

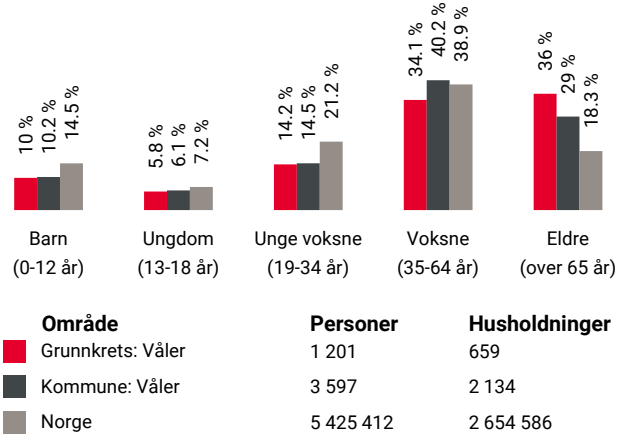
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

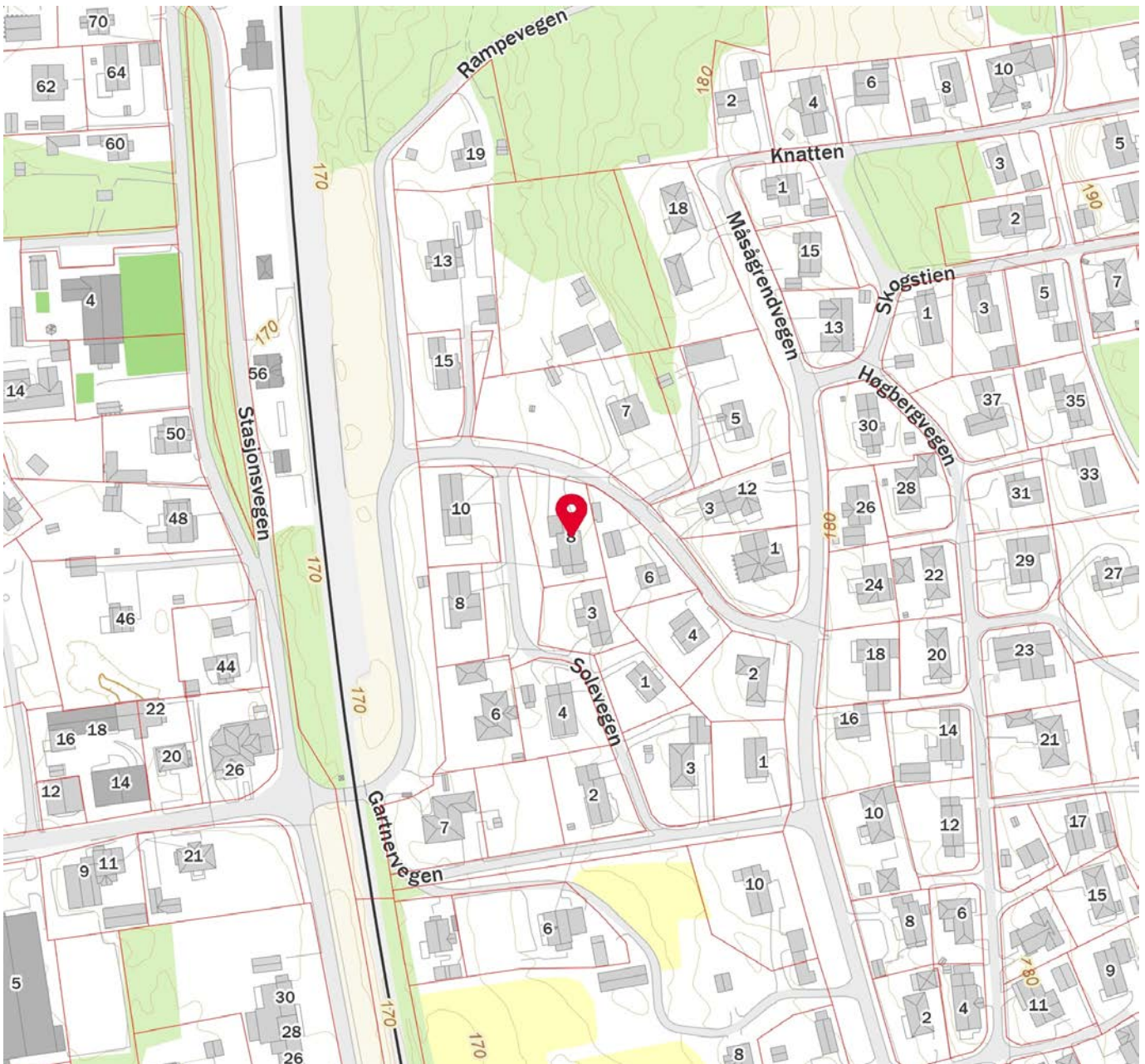
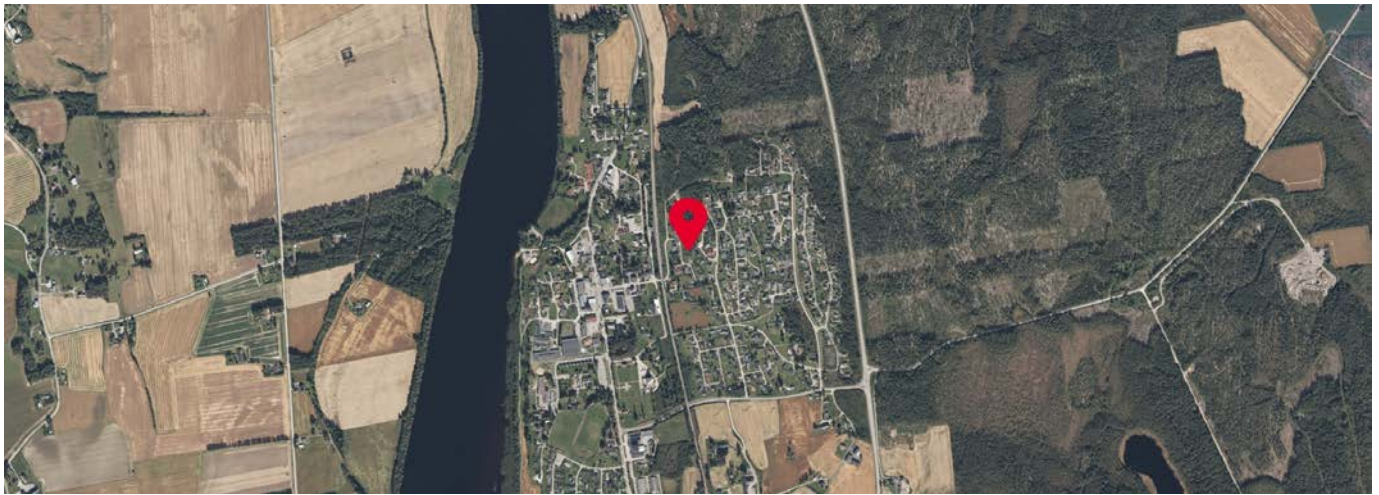
Furunabben barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
68 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Våler	4 min 🚶
------------	---------

Sport

⚽ Spulsåsen vest ballløkke	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
⚽ Våler ungdomsskole	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
🏊 Solør Treningssenter	13 min 🚶



Tilstandsrapport



Enebolig



Rampevegen 8, 2436 VÅLER I SOLØR



VÅLER kommune



gnr. 41, bnr. 210

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 20580-1719

Referansenummer: KD6656

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
anders@opastakst.no
414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger. Ukjent oppbygging av opprinnelig takkonstruksjon. Saltakkkonstruksjon av sperrer/takstoler. Ventilering med spalter i gesimser og ventiler i gavler. Vinduer av tre med isolertlass i 1. etasje og med enkle glass og varerammer i kjeller. Vinduer med to lag enkle glass i bod og på bad. Entredør av tre med isolerglass. Tette dører til boder. Verandadør med isolerglass fra byggeår. Veranda ved entre er enkelt punktfundamentert med pilarer ned mot bakken. Bygget hovedsakelig i trekonstruksjoner. Innebygget veranda er fundamentert med pilarer av betong. Ukjent med isolering. Bærende konstruksjoner av tre. Tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner på konstruksjonen. Skyvedører og skyvevinduer av glass og aluminium. Adkomst med trapp av tre uten rekkverk. Innvendige overflater med laminat på gulv, MDF-plater på vegger og trepanel i himling. Åpen veranda på bakside er enkelt fundamentert med blokker av lettklinker rett på terreng. Bygget i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat, gulvbelegg og teppe på gulv, plater, tapet og brystningspanel på vegger og plater i himlinger. Etasjeskiller i bolig av tre, ukjent med oppbygging og isolering. Pipe av elementer av lettklinker med sotluke i kryperom. Murt peis med innsats i stue. Overflater i kjeller med betonggulv, mur og plater på vegger og plater i himlinger. Enkel kjeller egnet for lagring. Bolighus har kryperom under bjelkelag av tre på deler av bygget. Det er stedvis fjell i dagen. Naturlig ventilering med ventiler i grunnmur. Trapp av tre med håndløper på en side. Dører i kjeller av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje av tre med speilfronter og slette fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad er oppgradert når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og plater i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100 i målt området. Ujevne hulkiler opp mot vegg. Normal slitasje. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg av eldre dato og baderomsplater. Dusjkabinett, servantinnredning og speilskap. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask med sidfelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, plater på vegger og plater i himling. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av kobber av eldre dato. Vannrør av plast til varmtvannsbereder. Avløpsrør av plast med stakepunkt i kjeller. Ukjent med bunnledning. Noen veggventiler i kjeller, ikke fra alle rom grunnet garasje. Vegg og vindusventiler i 1. etasje. Luft til luft varmepumpe fra ca. 2015. Sluk i gulv, vannkran og utslagsvask på ett rom i kjeller. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedsakelig porselenssikringer. Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning for drenering. Det kan ikke ses fuktsperre på grunnmur. Bolighus er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur. Grunnmur er pusset og malt over terreng. En del av kjøkken går inn i garasje og er fundamentert på blokker av lettklinker. Tilbyggede boder har grunnmur av blokker av lettklinker, hovedsakelig ubehandlet. Usikkert med fundamentering under grunnmur. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Stikkledninger fra byggeår. Det er parafintank i bod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

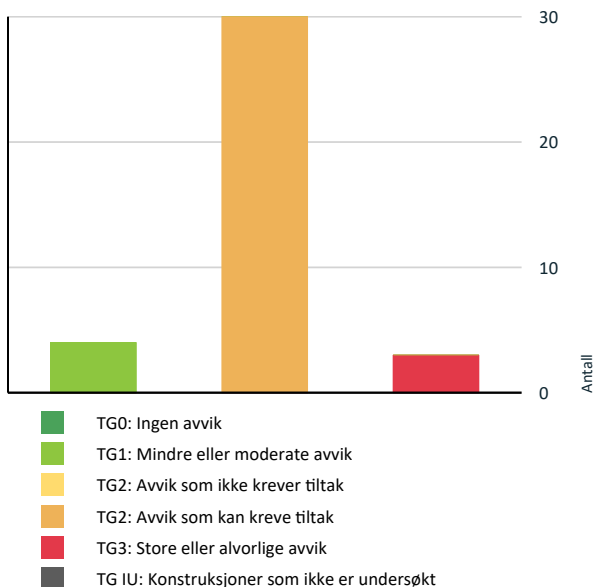
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

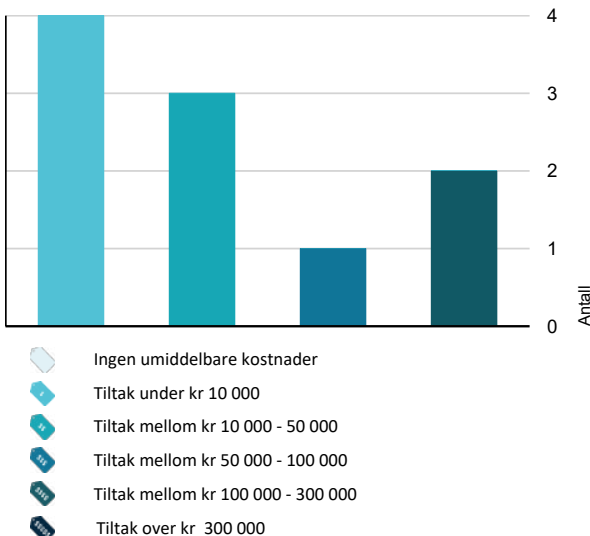
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1971

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Stedvis etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

	Utvendige boder er bygget på.
	Boligen hadde opprinnelig flatt tak. Bygget på med saltak på 1980-tallet.
	Skiftet kjøkkeninnredning rundt 1990.
	Bygget inn veranda til vinterhage på begynnelsen av 2000-tallet.
	Pusset opp bad på begynnelsen på 2000-tallet.
2015	Installert varmepumpe. Årstall er ca.
	Skiftet vinduer i stue, på soverom og på kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med shingel.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen er nær forventet brukstid.

Det er stedvis begynnende mosevekst, vanskelig å tyde omfang grunnet sikt/vinkel.

Det er utført reparasjon av utetthet etter at en takplate lendet på taket og skadet tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utskifting av taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke beslag i overgang mot garasje.
Det er utett overgang mellom vegg og boder.
Frostspreng på nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting av nedløp med frostspreng.
Det kan med fordel monteres beslag i overganger.



Det er ikke beslag i overgang mot garasje.



Det er utett overgang mellom vegg og boder.



Frostspreng på nedløp.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Stedvis slitasje på fasader.

Stedvis ujevn fargebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rengjøring og behandling av fasader.
Det anbefales etablering av musesikring.



Eksempel på misfarging/slitasje.



Eksempel på fargeforskjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ukjent oppbygging av opprinnelig takkonstruksjon. Saltakkonstruksjon av sperrer/takstoler. Ventilering med spalter i gesimser og ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis svertesopp på utvendige deler.

Spinkelt takutstikk, består kun av taktro.

Det er noe svai på konstruksjonen.

Loft er innsisert fra område ved luke.

Det er mørke felter etter fuktighet på taktro. Stammer fra beskrevet lekkasje/skade.

Noe lysinnslipp rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.



Det er mørke felter etter fuktighet på taktro



Det er mørke felter etter fuktighet på taktro

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med isolertlass i 1. etasje og med enkle glass og varerammer i kjeller. Vinduer med to lag enkle glass i bod og på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkel glass har passert forventet brukstid. Vinduer har slitasje og oppsprekking i kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer. De fleste vinduer med isolerglass har passert halvparten av forventet brukstid, flere er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med enkle glass er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass. Tette dører til boder. Verandadør med isolerglass fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør: Tetter ikke helt mellom dørblad og karm nederst

Boder: Dører tetter ikke mellom dørblad og karm.

Verandadør: Tetter ikke helt mellom dørblad og karm. Lås er noe treg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning. Dører nærmer seg tid for utskifting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre er enkelt punktfundamentert med pilarer ned mot bakken. Bygget hovedsakelig i trekonstruksjoner.

Innebygget veranda er fundamentert med pilarer av betong. Ukjent med isolering. Bærende konstruksjoner av tre. Tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner på konstruksjonen. Skyvedører og skyvevinduer av glass og aluminium. Adkomst med trapp av tre uten rekkverk. Innvendige overflater med laminat på gulv, MDF-plater på vegger og trepanel i himling.

Åpen veranda på bakside er enkelt fundamentert med blokker av lettklinker rett på terreng. Bygget i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Noe slitasje. Det er noen skjevheter på konstruksjoner.

Innebygget veranda: Det er flere svake løsninger med tanke på fuktpåkjenninger. Som eksempel går undergulvsplate innunder bunnskinne for skyvedører og har begynnende råteskade. Det er skjevhet på begge dører og dører tetter ikke. Det er ikke beslag over vindskier. Vindskier heller utover, indikerer innfesting som begynner å løsne. Det er vridning på bjelke under veranda. Skjevheter på fundamenter og på deler av konstruksjoner. Enkel utførelse av innvendige overflater uten listverk.

Åpen veranda bak: Misfarging og slitasje på overflater. Noen skjevheter på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av beskrevne avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stedvis slitasje på overflater.



Gulv stikker ut på undersiden av dører. Trekker inn fuktighet og har råteskade.



Vridning på bjelke under veranda.



Skjevhet på fundament.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat, gulvbelegg og teppe på gulv, plater, tapet og brystningspanel på vegger og plater i himlinger. I boder er det enklere standard med gulvbelegg, trepanel og åpne konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Tapetboder løsner.

Tapet folder seg i hjørner.

Det er plassert garderobeskap mot yttervegg, medfører fare for skjulte fuktskader som følge av kondens.

Slitasje og bølger i teppe.

Glippe i noen laminatskjøter.

Noen steder misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for utskifting/oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tapetboder løsner.



Slitasje og bølger i tepper.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i bolig av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

I boder er det gulvkonstruksjoner av tre.

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.

Målte høydeforskjeller er inne i boligdel.

Bjelkelag i bod er underdimensjonert, gynger kraftig.

Råteskade i gulvkonstruksjon i bod nærmest entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon av råteskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer av lettklinker med sotluke i kryperom. Murt peis med innsats i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.



Sotluke i kryperom.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i kjeller med betonggulv, mur og plater på vegger og plater i himlinger. Enkel kjeller egnet for lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilstandsrapport

Stedvis tegn til fuktpåkjenninger på muroverflater med misfarging, avskaling og saltutslag.

Råte på hyller.

Fuktskader på delevegger.

Høyt fuktinnhold i utforede veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktpåkjenninger på murvegger



Det er fuktskader på delevegger av tre.



Det er fuktskader på delevegger av tre



Høyt fuktinnhold i utforede vegger mot terreng.

TG 2 Kryp kjeller

Bolighus har kryperom under bjelkelag av tre på deler av bygget. Det er stedvis fjell i dagen. Naturlig ventilering med ventiler i grunnmur. Boder har kryperom som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke fuktsperre på bakken.

Stedvis tegn til svertesopp på overflater.

Vann kan følge fjell.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Etablering av fuktsperre.

Tilstandsrapport



Oversikt kryperom.



Oversikt kryperom.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre med håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er råteskade nederst på trapp.

Konsekvens/tiltak

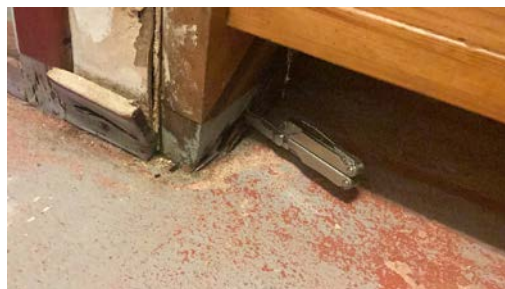
- Andre tiltak:

Reparasjon av råteskade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig trapp.



Råteskade nederst på trapp

TG 2 Innvendige dører

Dører i kjeller av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje av tre med speilfronter og slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: Flere dører tar kraftig i karm og kan ikke lukkes. Det kan finnes skjult råte nederst på karmen.

1. etasje: Enkelte dører har slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning.

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppgradert når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skruehull i vegger og misfarging i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100 i målt området. Ujevne hulkiler opp mot vegg. Normal slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg av eldre dato og baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet bunntett i underkant av baderomsplater.

Det er ikke silikoneret i hjørner på baderomsplater.

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, servantinnredning og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask med sidfelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på overflater. Noen skapdører står delvis åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, plater på vegger og plater i himling. Innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje på overflater.

Det er malt rundt toalett.

Innredninger er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av kobber av eldre dato. Vannrør av plast til varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis korrosjon på skjøter.

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med stoppekran i kjeller.



Stedvis korrosjon på skjøter.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med stakepunkt i kjeller. Ukjent med bunnledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

! TG 1 Ventilasjon

Noen veggventiler i kjeller, ikke fra alle rom grunnet garasje. Vegg og vindusventiler i 1. etasje.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Sluk i gulv, vannkran og utslagsvask på ett rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra ca. 2015.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedsakelig porselenssikringer.

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.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid 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, branntillop 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 synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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?
Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning for drenering. Det kan ikke ses fuktsperre på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bolighus er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur. Grunnmur er pusset og malt over terreng. En del av kjøkken går inn i garasje og er fundamentert på blokker av lettklinker.

Tilbyggede boder har grunnmur av blokker av lettklinker, hovedsakelig ubehandlet. Usikkert med fundamentering under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis avskalinger på overflater.

Det er stedvis noen sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater.



Eksempel på avskaling.



Fundamentering i garasje.



Eksempel på sprekker.

Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Det er parafintank i bod.

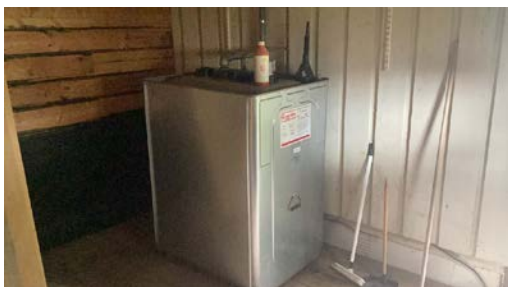
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fjerning av parafintanker som ikke er i bruk.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Kommentar

Oppført på slutten av 1980-tallet.

Beskrivelse

Ukjent type fundamentering, ligger lavt i bakken. Vegger av bindingsverk og tak av takstoler og sperrer. Stedvis fuktmerker på taktro. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med shingel. Vippeport av tre. Vinduer av trevmed enkle glass. Adkomstdør av tre med glass. Innvendig er det dels betonggulv og dels tregulv. Delvis kledd og delvis pue konstruksjoner. Boddell er ikke inspisert, innlagt strøm. 40 m2. Bodrom med teppe på tregulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Slitasje på overflater og fuktmerker flere steder på vegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	42			42	
1. etasje	97	25	17	139	9
SUM	139	25	17		9
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere rom.		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Toalettrom, Entré, Trapperom, Gang, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bod	Utvendig bod 1, Utvendig bod 2	Innlasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, Bod 1, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	96	85
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	41	210		0	1067.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rampevegen 8

Hjemmelshaver

Bekkevold Haldis Olea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på boligfeltet Høgberg, øst for Våler sentrum. Omgivelsene består av småhusbebyggelse. Gangavstand til Våler sentrum.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Rampevegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkeringsplass. Hage med plen og diverse beplantning rundt boligen.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1996	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD6656>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv eiendomsmegling SOLØR	Oppdragsnr.	121225
Adresse	Rampavegen 8		
Postnr.	2436	Sted	Våler i Solør
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 1971			
Hvor lenge har du bodd i boligen? 54 År Mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? FREMTIND			
Polise/avtalenr. 2931 42			
Selger 1 Fornavn	Aud Henny	Etternavn	Bekkevold Brodtkorb
Selger 2 Fornavn	Evald	Etternavn	Bekkevold

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

X a8B EB
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

x ABB EB

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar _____
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____ Siste målte radonverdi _____
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
- SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**
23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

x Initialer selger: **ABB EB**

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

X ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

X Dato 24-5-2025 X Sted Våler

Signatur selger 1:

X Aud Henny B. Brodtkorb

Signatur selger 2:

X Eivold Bekken



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rampevegen 8
2436 VÅLER I SOLØR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre