

aktiv.



Høgbergvegen 27, 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

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 050 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 52 490,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 102 490,-
<b>Selger:</b>	Ann Mari Skjøthaug
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1925
<b>BRA-i/BRA Total</b>	138/172 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	2 040.4 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 43, bnr. 8
<b>Oppdragsnr.:</b>	1212240138

## Din nye bolig?

Vi har gleden av å presentere denne hyggelige boligen i Høgbergvegen 27 med attraktiv beliggenhet midt på feltet i Spulåsen i Våler. Her bor du barnevennlig og fint til med gangavstand til sentrum og turområder. På tomta er det stor hage med gode solforhold og med boltreplass for store og små. Boligen er oppført i 1925, men det er blitt gjort vesentlige oppgraderinger fra 2010 og frem til i dag som nyere kjøkken, bad, bjelkelag, elektrisk anlegg, røropplegg, terrasse og overflater for å nevne noe. I boligen er det bl.a. to soverom, flere stuer, kjøkken, bad og vaskerom. Fra den ene stuen er det utgang til vinterhage hvor det er utsikt mot sentrum.

Merk deg dette:

- Sjarmerende standard og to soverom
- Kjøkken og bad fra 2010
- Sidebygget garasje og utvendig bod
- Sentral beliggenhet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	36
Nabolagsprofil .....	38
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	71
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 138 m<sup>2</sup>

BRA - e: 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 172 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Entré, tre stuer, kjøkken og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Stue, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m<sup>2</sup> Garasje, vedskjul og redskapsbod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Liten kjeller under kjøkken, lav takhøyde og areal er ikke målbart.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2 040.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset innkjøring og gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 2 040,4 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 867,3 m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

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 boligen ligger trygt til innerst i en blindvei. Like ved boligen ligger gang/-og sykkelveg som trygt tar deg til sentrum og nye Våler barneog 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**

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 1925. Byggegrunn er ikke kjent. Det antas ikke drenering rundt boligen. Grunnmur er pusset og malt over terreng. Takstein av eldre dato, antas fra 1960-tallet. Ukjent undertak. Takplater av metall over veranda. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått over tak. Vegger av reisverk/bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolering, men ut fra byggeår antas det isolering med flis, dette må ikke forstås som en sikker opplysning. Fasader er kledd med stående trekledning avsluttet ned på vannbrett ved grunnmur. Fasadekledningen er av ulik alder. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Vinduer av tre med isolerglass. Ut fra merking så er vinduer i det vesentlige fra 1979.

Entredør av tre med isolerglass fra 2010. Ytterdør av tre til veranda. Utvendig dør til veranda av tre med enkelt glass. Takoverbygget veranda mot vest. Fundamentert på grunnmur. Knevegger av tre kledd med tømmermannspanel. Søylar som bæring for takkonstruksjon av tre. Dør av tre med enkelt glass og vinduer i felt over knevegger på kortvegger. Nyere veranda mot sør. Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong. Bygget i trekonstruksjoner. Impregnerert gulv og rekkverk i malt utførelse. Takoverbygget trapp ved entre. Trapp av betong kledd med heller og rekkverk på en side. Takoverbygg av tre, tekking med shingel.

Garasje med ukjent byggeår. Fundamentering med ringmurer av betong. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med tømmermannspanel og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, taknedløp og beslag av metall. Vippeport av tre til garasjedel. Dører av tre til bodrom. Vindu av tre med enkelt glass. Innlagt strøm til bygget. Garasjedel har støpt gulv på terreng og plater på vegger og i himling. Vedskjul har jordgulv og ellers for det meste åpne konstruksjoner. Redskapsbod har bjelkelag med tregulv og ellers for det meste åpne konstruksjoner. Fuktmerker i himling og sprekker i gulv i garasje. Takplater har rust og manglende og mangelfull innfesting. Avskalinger og sprekker i grunnmur. Slitasje og oppsprekking på fasadekledning, det kan stedvis være råte.

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

- Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran eller overflater som tåler fuktbelastning på vegger.

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

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mosevekst på tekking mot øst.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Beslag mellom garasje og vegg er spikret utenpå kledning, sårbar løsning som lett kan føre til lekkasje mellom fasadekledning og beslag. Stedvis avskaling på vannbrettbeslag ned på grunnmur.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis avskaling av maling og sprekker i kledningsbord. Råte i flere kledningsbord mot nord. Det kan være punkter med råte over vinduer mot sør. Vegg mot garasje ser ut til å være malt på nederste del.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har skjevheter. Det kan ikke ses noen ventilering av loft. Slitasje og stedvis råte på vindskier. Det er svai på takkonstruksjonen. Oppsprekking i synlige taksperrer. Avskaling av maling på taktro i takutstikk ved råteskade på vindski. På dette sted kan det også være råte i taktroen. Det må forventes at råte går fra vindski og inn i sperre mot sør. Råte i taktro over entre. Ut fra oppsprekking så kan det finnes råte i synlige deler av taksperrer.

- Vinduer: Vinduer er nær sin forventede brukstid og punktering av glass kan oppstå ut fra alder. Omramming rundt vinduer er stedvis ført helt ned på vannbrett, løsningen gir økt fare for råteskader. Vinduer har generelt slitasje. Enkelte sprosser løsner.

- Dører: Entredør: Skade på pakning. Verandadør: Tar i karm. Ytre verandadør har utvendig slitasje og begynnende fuktskade på lamell.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takoverbygget veranda: Avskaling av maling fra grunnmur. Råte i kledning rundt søyler. Sprekker i noen kledningsbord på rekkverk. Kraftig slitasje på enkelte vinduer. Råte i kledningsbord på rekkverk inn mot sørvendt veranda. Råte i vindu. Sprekk i grunnmur. Glass i vindu mot sør sitter delvis løst, det er montert på ekstra list. Sørvendt veranda: Stedvis slitasje på overflater og avskaling av maling.

- 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/m<sup>3</sup> 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 oppbrukt på pipe. Rust på sotluke.

- Rom under terreng: Fuktmåling i treverk i kjeller viste under befarung i 2023 et fuktinnhold på tett opp mot 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader kan oppstå. Under befarung i oktober i 2024 ble fuktinnholdet målt til ca. 12 vektprosent. Dette viser at de klimatiske forholdene har bedret seg, eller at det er variasjoner gjennom året. Det var påsatt avfukter i kjeller under begge befaringer. Misfarging i himling. Kan være svertesopp, men dette er usikkert.

- Innvendige dører: Flere dører i 1. etasje er vanskelig å lukke. Dør mellom soverom i 2. etasje er blendet. Dør i 2. etasje tar i karm.

- Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet. Gulvbelegg løsner fra underlag mot dør ved vanninntak til rommet.

- Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen: Silikonfuge i underkant av plater slipper i dusj. Noe glippe i plateskjøter nederst i dusj. Overganger og tilslutninger i gjennomføringer er ikke dokumentert.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Armaturer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er ikke dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra skjult systerne. Membran bak innkassing for toalett er ikke kontrollert og ikke dokumentert.
- Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Irring på kobberrør og samlestokker. Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken og vaskerom.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Andre installasjoner: Halvparten av forventet brukstid er passert.
- Elektrisk anlegg: Åpent elektrisk anlegg. Varmekabler i gulv i begge stuer. Sikringssskap med jordfeilsautomater. Det er utvendige dobbelte stikkontakter på begge verandaer og på fasade ved garasje. Det er fremvist sluttkontroll og samsvarserklæring for arbeidene utført i 2010.
- Byggegrunn: Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.
- Drenering: Fuktig klima indikerer at det er fuktpåkjenninger fra terreng rundt bygget.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Stedvis riss og sprekker i grunnmur. Det er ikke kritiske omfang.
- Terrengforhold: Det er ikke fall på terreng fra bygget rundt det hele.
- 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.

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

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Mosevekst på taktekking.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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**

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



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

Svar: Ja, kun av faglært. Bygd nytt bad 2010. Nybygd vaskerom 2010. Arbeid utført av Kløften Gulvservice, Jørstad, Våler Elektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nytt bad 2010. Vaskerom 2010 - nyetablert sluk, skyllekum i stål, blandebatteri, våtromsbelegg, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel med foliert benkeplate over.

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

Svar: 2010 - Byttet bjelkelag, isolering og nye gulv i 3 rom -2 m/varmekabler. Spisestue, stue og rom. Støpt gulv m/varmekabler i gang.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. 2010 Nytt el-opplegg, nytt sikringsskap m/automatsikringer, nytt sprednett. Varmekabler stuer, gang og bad. Samsvarserklæring m/garanti, sluttrapport 2010. Arbeid utført av Våler Elektro.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd ny stor sydvendt terrasse i 2014 med leveg og rekkverk.

## **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, tre stuer, kjøkken og vaskerom. Garasje, vedskjul og redskapsbod.
  2. etasje: Stue, bad og to soverom.
- Kjeller.

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).

### **Standard**

#### **Velkommen**

Du ønskes velkommen inn i inngangen med plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Romslig skyvedørsgarderobe med downlights og speil.

#### **Stue**

Boligen har tre stuer ved siden av hverandre og kjøkkenet. Det er både varmepumpe og vedovn i stuen. En av stuenene kan fint benyttes som et ekstra kontor. Fra den ene stuen har du utgang til terrasse med sol hele dagen. Også i 2. etasje finner du en romslig ekstra stue.

#### **Kjøkken**

På kjøkkenet er det en vinkelinnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert platetopp og stekeovn. Plass til frittstående kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.

#### **Soverom**

Boligen har to romslige soverom, begge i 2. etasje. Hovedsoverommet har god plass til garderobe og det andre soverommet har skyvedørsgarderobe med speil og downlights.

#### **Bad**

Badet ligger i 2. etasje med praktisk nærhet til soverommene. Det er belegg på gulvet med varmekabler og baderomsplater på veggene. Rommet ble etablert i 2010 og har servantinnredning med underskap, sideskap, vegghengt wc, åpen dusj med glassvegger og badekar. Det er downlights over speil.

Boligen har eget vaskerom i 1. etasje med belegg på gulv og trepanel på veggene. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt er det utslagsvask.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **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.

## Energi

### **Oppvarming**

- Varmepumpe og vedovn.

- Varmekabler i gang, bad og to av stuene.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 050 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 162

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 14.162,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. Feie- og tilsynsgebyr utgjorde kr 650,- av disse og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 468

### **Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 499 246

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 897 135

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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 43, bruksnummer 8 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:

3419/43/8:

20.02.1954 - Dokumentnr: 528 - Jordskifte

Avløsning av havnerettigheter på Haslemoen og Våtmoen

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998.

Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er kun mottatt byggetegninger fra kommunen på tilbygget veranda, vedbod og garasje samt av kjelleren.

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

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

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

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Spulsåsen Vest 2000, fra 2000. Reguleringsformål for eiendommen er boliger, felles avkjørsel og turvei. Naboeiendommen øst for boligen er regulert til friområder.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Våler sentrum, fra 2008 hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde, veiareal og friområde.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke er kjent per i dag.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 050 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

51 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

52 490 (Omkostninger totalt)

67 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 102 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 117 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 120 390 (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 52 490

#### **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 deknings salg 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 kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.



### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,3 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-) og markeds pakke (kr 14.750). 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**

17.10.2024







































# Plantegning

1. ETASJE



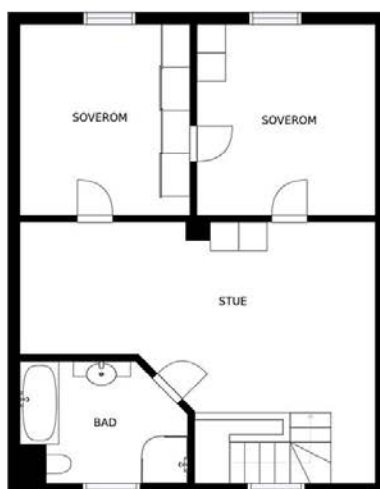
Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske Innredningen.

**INVISIO**

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

# Plantegning

2. ETASJE

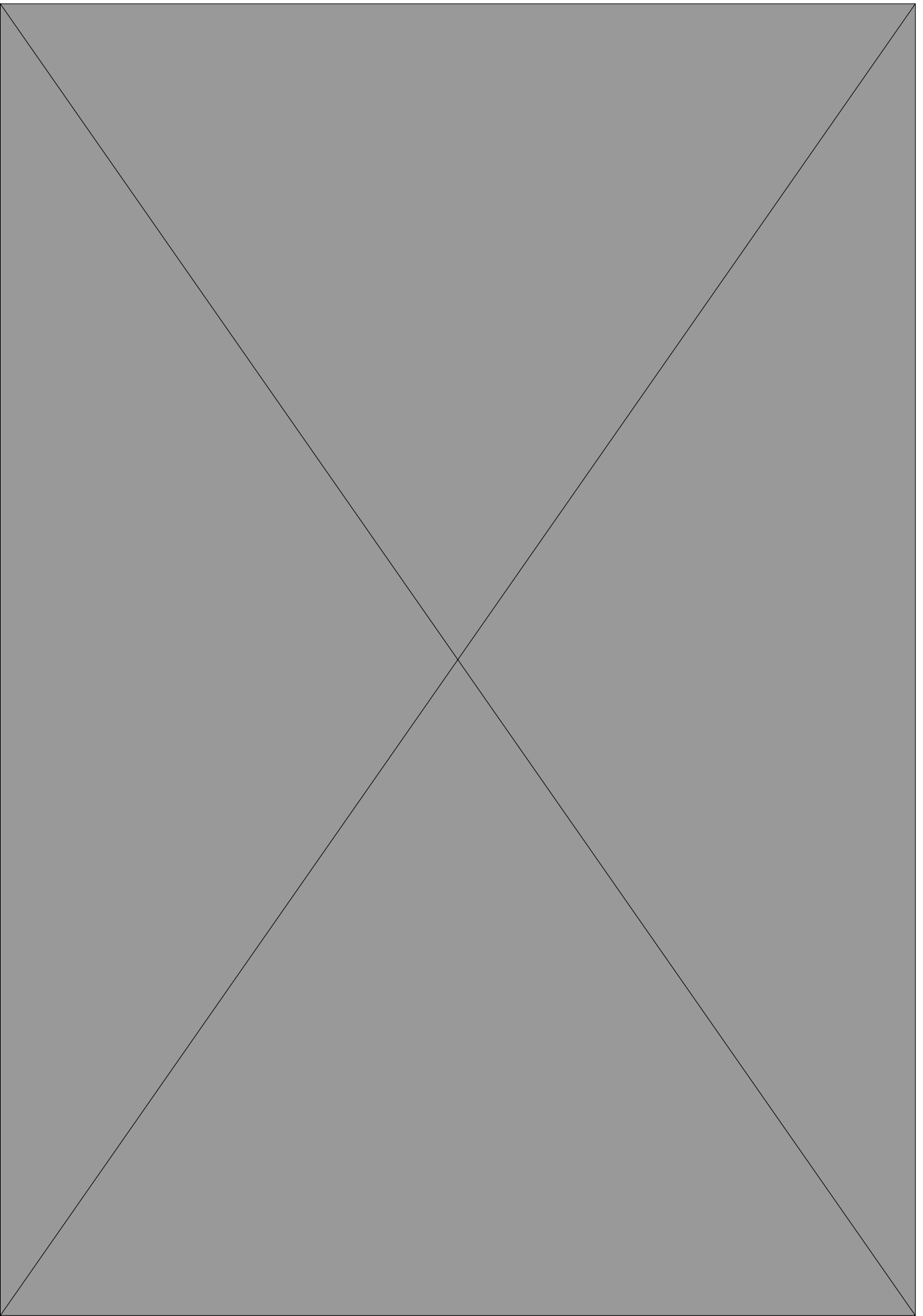


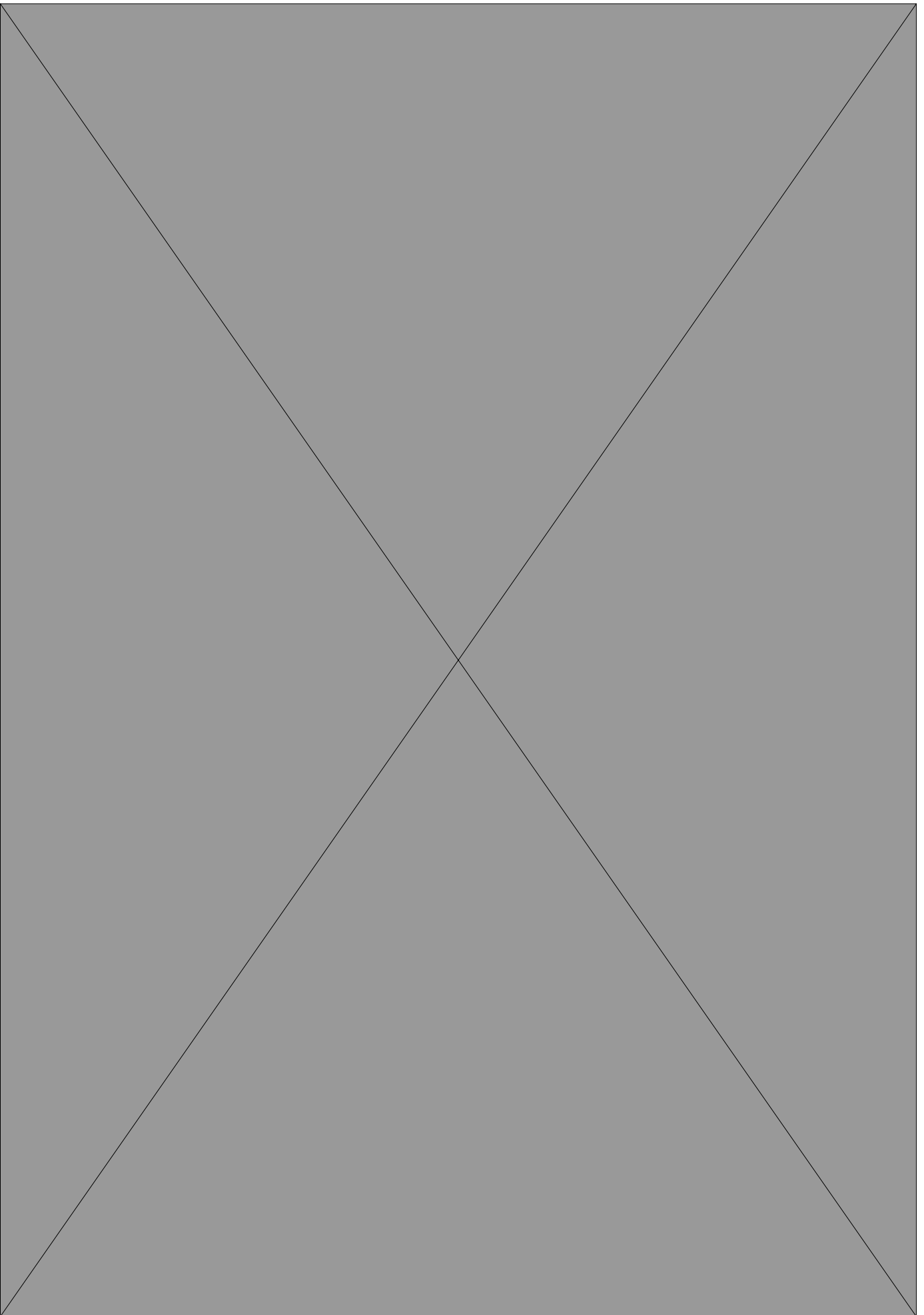
Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske Innredningen.

**INVISIO**





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

# Vedlegg





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Høgbergvegen 27, 2436 VÅLER I SOLØR  
 VÅLER kommune  
 # gnr. 43, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.10.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 20580-1111

Referansenummer: DV1818

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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: 1925

### UTVENDIG

Takstein av eldre dato, antas fra 1960-tallet. Ukjent undertak. Takplater av metall over veranda. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått over tak.

Vegger av reisverk/bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolering, men ut fra byggeår antas det isolering med flis, dette må ikke forstås som en sikker opplysning. Fasader er kledd med stående trekledning avsluttet ned på vannbrett ved grunnmur. Fasadekledningen er av ulik alder. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Vinduer av tre med isolerglass. Ut fra merking så er vinduer i det vesentlige fra 1979.

Entredør av tre med isolerglass fra 2010. Ytterdør av tre til veranda. Utvendig dør til veranda av tre med enkelt glass.

Takoverbygget veranda mot vest. Fundamentert på grunnmur. Knevegger av tre kledd med tømmermannspanel. Søylar som bæring for takkonstruksjon av tre. Dør av tre med enkelt glass og vinduer i felt over knevegger på kortvegger.

Nyere veranda mot sør. Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong. Bygget i trekonstruksjoner. Impregneret gulv og rekkverk i malt utførelse.

Takoverbygget trapp ved entre. Trapp av betong kledd med heller og rekkverk på en side. Takoverbygg av tre, tekking med shingel.

### INNVENDIG

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg, beiset/malt tregulv og laminat på gulv, malt trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og MDF-panel og malt trepanel i himlinger.

Etasjeskillere av bjelkelag av tre. Bjelkelag i 1. etasje er opplyst isolert med mineralull. Ukjent med isolering av bjelkelag mellom 1.- og 2. etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i stue med glassplate på gulv. Brannmur er slett malt og delvis kledd med skifer.

Overflater i kjeller av betonggulv, vegger av mur og isolasjon med klemlerker i himling.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under det meste av boligen..

Innvendig trapp av tre i malt og lakkert utførelse. Dører hovedsakelig av heltre med speilfronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Våtrommet er istandsatt når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Trepanel på vegger og MDF-panel i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Membran på gulv i form av gulvbelegg. Sluk av plast som er tilsluttet gulvbelegg med klemring. Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg. Naturlig ventilering.

### Bad

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Hovedsakelig flatt gulv og fall på gulv på ca. 1:50 i dusjsonen. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør er ca. 40 mm. Krav i TEK 10 er ikke tilfredsstilt, men løsningen tilfredsstiller kravene i dagens gjeldende teknisk forskrift TEK 17. Sluk av plast i dusj og sentrert under badekar med avløpsrør. Membran på gulv i form av gulvbelegg og på vegger i form av baderomsplater. Gulvbelegg er tilsluttet sluk med klemring. Åpen dusj med glassvegger og armatur på vegg. Badekar. Servantinnredning med underskap, speil og sideskap. Vegghengt toalett. Elektrisk avtrekksvifte.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask av rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt til oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ett skap med glassfronter og lys. Kitchenboard på vegg over benk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak med måler og stoppekran kjeller. Vannrør av plast (rør i rør). Vannrør av kobber til utevann. Avrenning fra eventuelt lekkasjevann fra rør i rør til gulv med sluk i kjeller. Synlige avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller. Veggventil i kjeller. 1.- og 2. etasje har ventiler i vinduer.

Utvendig frostsikker vannkran fra 2010. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2010. Koblet til strøm med stikkontakt. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2010. Åpent elektrisk anlegg. Varmekabler i gulv i begge stuer. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er utvendige dobbelte stikkontakter på begge verandaer og på fasade ved garasje. Det er fremvist sluttkontroll og samsvarserklæring for arbeidene utført i 2010. Brannvarsler i alle etasjer. Brannslukker i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.

Det antas ikke drenering rundt boligen.

Grunnmurer er pusset og malt over terreng.

Terreng er hovedsakelig flatt og med fall fra bygget, men stedvis lokale nedsenk mot.

Vannledning av plast (PEL). Ukjent materiale på stikkledning for kloakk.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

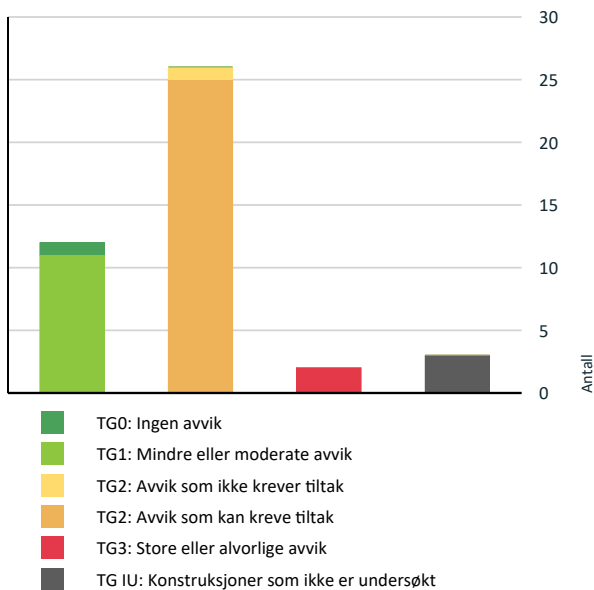
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

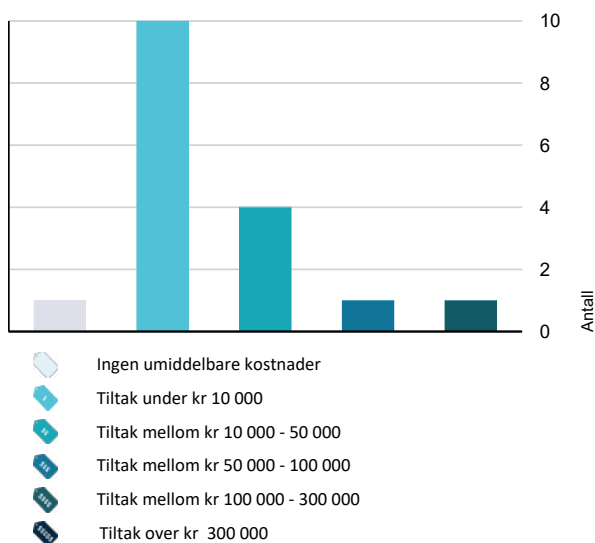
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. 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

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1925

**Kommentar**  
Årstall er ca.

### Standard

Normal boligstandard. Enkelte bygningsdeler av eldre dato.

### Vedlikehold

Boligen har hatt betydelige påkostninger i tiden som har gått. Det vil være ytterligere behov for tiltak i årene som kommer.

### Tilbygg / modernisering

2010	Etablering av vaskerom. Arbeider utført av M Kløften Gulvservice.
2010	Etablert bad. Arbeider utført av M Kløften Gulvservice. Rørleggerarbeider er utført av Jørstad.
2010	Oppussing av overflater.
2010	Installert varmepumpe.
2010	Skiftet entredør.
2010	Støpt gulv med varmekabler i entre. Støpearbeider og gulvbelegning utført av M Kløften Gulvservice. Varmekabler er lagt av Våler Elektro.
2010	Ny kjøkkeninnredning.
2010	Nye vannrør til alle installasjoner. Rør i rør.
2010	Nytt sikringskap og det meste av anlegget generelt. Utført av Våler Elektro.
2015	Bygget veranda.
2016	Nytt isolert bjelkelag og laminatgulv alle stuer i 1. etasje. Arbeider utført av M Kløften Gulvservice. Gulvvarme i to stuer.
2016	Ny vedovn.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takstein av eldre dato, antas fra 1960-tallet. Ukjent undertak. Takplater av metall over veranda.

#### Vurdering av avvik:

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

Mosevekst på tekking mot øst.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

Taket er modent for utskifting.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått over tak.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Beslag mellom garasje og vegg er spikret utenpå kledning, sårbar løsning som lett kan føre til lekkasje mellom fasadekledning og beslag. Stedvis avskaling på vannbrettbeslag ned på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag anbefales skiftet sammen med taktekkning.



Bildet viser beslag over garasje som er spikret utenpå kledning.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av reisverk/bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolering, men ut fra byggeår antas det isolering med flis, dette må ikke forstås som en sikker opplysning. Fasader er kledd med stående trekledning avsluttet ned på vannbrett ved grunnmur. Fasadekledningen er av ulik alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis avskaling av maling og sprekker i kledningsbord.

Råte i flere kledningsbord mot nord.

Det kan være punkter med råte over vinduer mot sør.

Vegg mot garasje ser ut til å være malt på nederste del.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold av overflater og utskifting av kledningsbord med råte og kraftige sprekker.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på råte i kledningen.



Eksempel på sprekk i fasadekledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det kan ikke ses noen ventilering av loft.

Slitasje og stedvis råte på vindskier.

Det er svai på takkonstruksjonen.

Oppsprekking i synlige taksperrer.

Avskaling av maling på taktro i takutstikk ved råteskade på vindski. På dette sted kan det også være råte i taktroen.

Det må forventes at råte går fra vindski og inn i sperre mot sør.

Råte i taktro over entre.

Ut fra oppsprekking så kan det finnes råte i synlige deler av taksperrer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskifting av vindskier.

Kontroll og eventuelt reparasjon av råte i taktro.

Etablering av ventilering fra loft.

Kontroll og utbedring av eventuell råte i sperrer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mørkt området på takutstikket kan inneholde råte.



Bildet viser råte i vindski og muligens videre inni sperre.

## TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass. Ut fra merking så er vinduer i det vesentlige fra 1979.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Vinduer er nær sin forventede brukstid og punktering av glass kan oppstå ut fra alder. Omramming rundt vinduer er stedvis ført helt ned på vannbrett, løsningen gir økt fare for råteskader. Vinduer har generelt slitasje. Enkelte sprosser løsner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold av overflater, men utskifting av vinduer må påregnes i årene som kommer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på omramming som er avsluttet direkte ned på vannbrett.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

## Dører

Entredør av tre med isolerglass fra 2010. Ytterdør av tre til veranda. Utvendig dør til veranda av tre med enkelt glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør: Skade på pakning.

Verandadør: Tar i karm.

Ytre verandadør har utvendig slitasje og begynnende fuktskade på lamell.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør: Utskifting av pakning.

Verandadør: Justering/tilpasning.

For komplett utbedring av ytre verandadør er det behov for utskifting av dør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Ytre verandadør har utvendig slitasje og begynnende fuktskade på lamell.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget veranda mot vest. Fundamentert på grunnmur. Knevegger av tre kledd med tømmermannspanel. Søyler som bæring for takkonstruksjon av tre. Dør av tre med enkelt glass og vinduer i felt over knevegger på kortvegger. Nyere veranda mot sør. Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong. Bygget i trekonstruksjoner. Impregnerert gulv og rekkverk i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takoverbygget veranda: Avskaling av maling fra grunnmur. Råte i kledning rundt søyler. Sprekker i noen kledningsbord på rekkverk. Kraftig slitasje på enkelte vinduer. Råte i kledningsbord på rekkverk inn mot sørvendt veranda. Råte i vindu. Sprekk i grunnmur. Glass i vindu mot sør sitter delvis løst, det er montert på ekstra list.

Sørvendt veranda: Stedvis slitasje på overflater og avskaling av maling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takoverbygget veranda: Vedlikehold av overflater. Utskifting av råteskadet treverk. Forsegling av sprekker i grunnmur. Utskifting av vindu med råteskade. Utskifting/restaurering av vindu med løst glass.

Sørvendt veranda: Vedlikehold av overflater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råte i kledning rundt søyle.



Avskaling på grunnmur på veranda.



Råte i vindu mot nord.



Vindu har løst glass.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Utvendige trapper

Takoverbygget trapp ved entre. Trapp av betong kledd med heller og rekkverk på en side. Takoverbygg av tre, tekking med shingel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mosevekst på taktekking.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om oppgradering med rekkverk iht. dagens krav.  
Rengjøring av takflater.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Gulvbelegg, beiset/malt tregulv og laminat på gulv, malt trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og MDF-panel og malt trepanel i himlinger.  
Stedvis noe slitasje på gulv.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av bjelkelag av tre. Bjelkelag i 1. etasje er opplyst isolert med mineralull. Ukjent med isolering av bjelkelag mellom 1.- og 2. etasje.  
Det er ikke målt høydeavvik ved stikkprøver. Det er stedvis knirk i gulv.

## 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/m<sup>3</sup> 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i stue med glassplate på gulv. Brannmur er slett malt og delvis kledd med skifer.

### Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Betonggulv, vegger av mur og isolasjon med klemler i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmåling i treverk i kjeller viste under befaring i 2023 et fuktinnhold på tett opp mot 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader kan oppstå.

Under befaring i oktober i 2024 ble fuktinnholdet målt til ca. 12 vektprosent. Dette viser at de klimatiske forholdene har bedret seg, eller at det er variasjoner gjennom året.

Det var påsatt avfukter i kjeller under begge befaringer.

Misfarging i himling. Kan være svertesopp, men dette er usikkert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De klimatiske forhold må holdes under oppsyn. Kjelleren har ett fuktig klima og det anbefales nye eiere og også benytte seg av avfukter i kjelleren.

# Tilstandsrapport



Misfarging i himling.



Fuktinnhold i treverk i kjeller på 19,7 vektprosent. Målt i 2023.



Fuktinnhold i treverk i kjeller på ca. 12 vektprosent. Målt i 2024.

## TG 1U Kryp kjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under det meste av boligen..

### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

## TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre i malt og lakkert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav, men det anbefales montering av rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Bildet viser manglende rekkverk på trapp.

## **TG 2** Innvendige dører

Dører hovedsakelig av heltre med speilfronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører i 1. etasje er vanskelig å lukke.  
Dør mellom soverom i 2. etasje er blendet.  
Dør i 2. etasje tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning av dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Våtrommet er istandsatt når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### **TG 1** Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og MDF-panel i himling.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### **TG 2** Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Gulvbelegg løsner fra underlag mot dør ved vanninntak til rommet.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utbedre innfesting av gulvbelegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv i form av gulvbelegg. Sluk av plast som er tilsluttet gulvbelegg med klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran eller overflater som tåler fuktbelastning på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men rommet må benyttes deretter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask på vegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er tilrettelagt for vannpåkjenninger direkte på overflater.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Hovedsakelig flatt gulv og fall på gulv på ca. 1:50 i dusjsonen. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør er ca. 40 mm.  
Krav i TEK 10 er ikke tilfredsstillt, men løsningen tilfredsstillter kravene i dagens gjeldende teknisk forskrift TEK 17.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusj og sentrert under badekar med avløpsrør. Membran på gulv i form av gulvbelegg og på vegger i form av baderomsplater. Gulvbelegg er tilsluttet sluk med klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er avvik:

Silikonfuge i underkant av plater slipper i dusj.

Noe glippe i plateskjøter nederst i dusj.

Overganger og tilslutninger i gjennomføringer er ikke dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk under badekar er ikke innsisert.

Påføring av ny silikon mellom bunnlist og baderomsplater i dusjsonen.

Forsegling av glipper i skjøter på baderomsplater med silikon.



Silikon mellom underkant på plate og bunnlist av aluminium begynner å slippe og gir en utett overgang.



Eksempel på liten glippe i plateskjøt inne i dusjsonen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusj med glassvegger og armatur på vegg. Badekar. Servantinnredning med underskap, speil og sideskap. Vegghengt toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

Armaturer har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er ikke dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra skjult sistene.

Membran bak innkassing for toalett er ikke kontrollert og ikke dokumentert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Topplate på innkassing for toalett kan muligens demonteres dersom fuger skjæres bort, slik at forholdet kan kontrolleres og følges med på.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking da en dusjvegg er mot yttervegg og den andre er mot trappeutsparing uten adkomst for hulltaking.

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask av rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt til oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ett skap med glassfronter og lys. Kitchenboard på vegg over benk.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran kjeller. Vannrør av plast (rør i rør). Vannrør av kobber til utevann. Avrenning fra eventuelt lekkasjevann fra rør i rør til gulv med sluk i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

# Tilstandsrapport

Irring på kobberrør og samlestocker.  
Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken og vaskerom.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Montere forsegling mellom vannrør og varerør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

## TG 1 Ventilasjon

Veggventil i kjeller. 1.- og 2. etasje har ventiler i vinduer.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig frostsikker vannkran fra 2010.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2010. Koblet til strøm med stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Andre installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Åpent elektrisk anlegg. Varmekabler i gulv i begge stuer. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er utvendige dobbelte stikkontakter på begge verandaer og på fasade ved garasje. Det er fremvist sluttkontroll og samsvarserklæring for arbeidene utført i 2010.

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.  
**2010**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2010.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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-taksmann 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.**

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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.*

Brannvarsler i alle etasjer. Brannslukker i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas ikke drenering rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktig klima indikerer at det er fuktpåkjenninger fra terreng rundt bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst for kontroll av de klimatiske forhold i kryperom og deretter vurdere om det er behov for drenerende tiltak rundt boligen.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er pusset og malt over terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Stedvis riss og sprekker i grunnmur. Det er ikke kritiske omfang.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.  
Forsegling av riss og sprekker.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

## TG 2 Terrengforhold

Terreng er hovedsakelig flatt og med fall fra bygget, men stedvis lokale nedsenk mot.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall på terreng fra bygget rundt det hele.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av fall på terreng fra bygget rundt det hele. Dette anses spesielt viktig da bygget har kryperom under bjelkelag av tre.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL). Ukjent materiale på stikkledning for kloakk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Etterslep på vedlikehold.

**Beskrivelse**

Fundamentering med ringmurer av betong. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med tømmermannspanel og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, taknedløp og beslag av metall. Vippeport av tre til garasjedel. Dører av tre til bodrom. Vindu av tre med enkelt glass. Innlagt strøm til bygget. Garasjedel har støpt gulv på terreng og plater på vegger og i himling. Vedskjul har jordgulv og ellers for det meste åpne konstruksjoner. Redskapsbod har bjelkelag med tregulv og ellers for det meste åpne konstruksjoner.

Fuktmerker i himling og sprekker i gulv i garasje. Takplater har rust og manglende og mangelfull innfesting. Avskalinger og sprekker i grunnmur. Slitasje og oppsprekking på fasadekledning, det kan stedvis være råte.



# 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

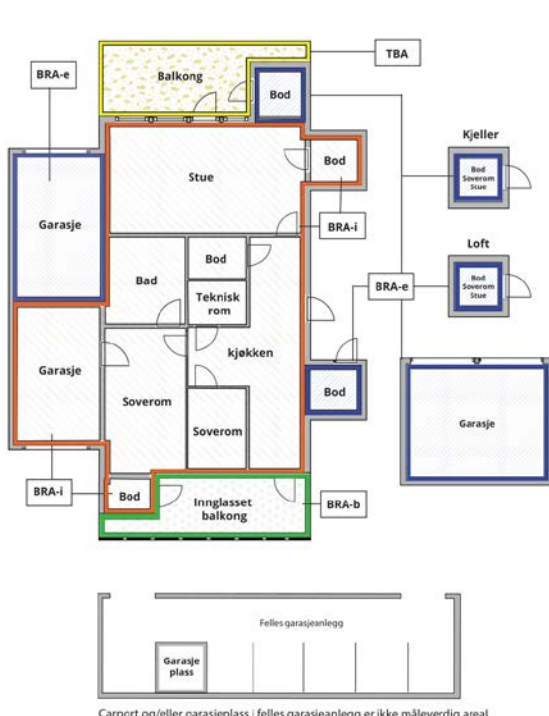
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						8	8
1. etasje	74			74	25		74
2. etasje	64			64			64
<b>SUM</b>	<b>138</b>				<b>25</b>	<b>8</b>	<b>146</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>138</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Ett kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken , Vaskerom , Entré , Stue 1, Stue 2, Stue 3		
2. etasje	Bad , Stue , Soverom 1, Soverom 2		

### Kommentar

Liten kjeller under kjøkken, lav takhøyde og areal er ikke målbart.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
En etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
En etasje	Garasje , Vedskjul, Redskapsbod		

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	138	0
<b>Garasje</b>	0	34

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Anders Austad	Takstingeniør
	Ann Mari Skjøthaug	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	43	8		0	2040.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Høgbergvegen 27

### Hjemmelshaver

Skjøthaug Ann Mari

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på et veletablert boligfelt øst for Våler sentrum. Avstand til sentrum er ca. 1 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Høgbergvegen.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen rundt boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

## Siste hjemmelovergang

### År

2010

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 fuktinnhold 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/DV1818>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Solør	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1212240138	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ann Mari Skjøthaug	
<b>Gateadresse</b>	
Høgbergvegen 27	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
VÅLER I SOLØR	2436
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1212240138

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AMS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd nytt bad 2010. Nybygd vaskerom 2010.
Arbeid utført av	Kløften Gulvservice, Jørstad, Våler Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nytt bad 2010. Vaskerom 2010 - nyetablert sluk, skyllekum i stål, blandebatteri, våtromsbelegg, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel med foliert benkeplate over.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	2010 - Byttet bjelkelag, isolering og nye gulv i 3 rom -2 m/varmekabler. Spisestue, stue og rom. Støpt gulv m/varmekabler i gang.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2010 Nytt el-opplegg, nytt sikringskapp m/automatsikringer, nytt sprednett. Varmekabler stuer, gang og bad. Samsvarserklæring m/garanti, sluttrapport 2010.
Arbeid utført av	Våler Elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja



15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd ny stor sydvendt terrasse i 2014 med levegg og rekkverk.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1212240138

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1212240138

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Mari Skjøthaug	04dab6877bd1848f3976a5 3a81ab414e4506e9f8	11.10.2024 12:13:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240138

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



## 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.


### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# 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 ikrafttredelse 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 gis.
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:** Høgbergvegen 27  
2436 VÅLER I SOLØR

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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