

A wooden terrace with a glass table and wicker chairs overlooking a lake. The terrace is covered by a wooden roof with a corrugated metal gutter. A hanging lantern is visible under the roof. The view shows a large body of water and distant hills under a blue sky.

aktiv.

Grevskapet 512 og 513, 2335 STANGE

STANGE VESTBYGD



Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner

Fredrik Lien

Mobil 472 54 889

E-post fredrik.lien@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 Hamar. Tlf. 62 55 58 20



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Strandgata 61
2317 Hamar

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Grevskapet 512 og 513 og denne fantastiske eiendommen!

Eiendommen ligger i Rotlia i Stange Vestbygd med en fantastisk beliggenhet og utsikt over Mjøsa og omgivelsene rundt. Herfra er det kun en liten gåtur ned til vannkanten, hvor man også disponerer et båthus. Eiendommen består forøvrig av en stor enebolig, kårbolig, låve, stabbur og uthus. Eneboligen inneholder blant annet et stort kjøkken, fire soverom, to bad og flere romslige stuer med utgang til herlige uteplasser. Her har du god boltreplass både ute og inne.

Merk deg dette:

- Nydelig mjøsutsikt
- Båthus hyggelig samlingsrom og terrasse
- Enebolig med store rom
- Låve på over 400 m²
- Flotte turområder rett utenfor døra

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 900 000,-	Oppdragsnr.:	1213240054
Omkostn.:	Kr 213 840,-		
Total ink omk.:	Kr 8 098 740,-		
Selger:	Torkild Skau og Ulla Irene Sørensen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1929		
BRA-i/BRA Total:	340 m ² /882 m ²		
Tomtstr.:	4433 m ²		
Soverom:	4		
Gnr./bnr.	Gnr. 139, bnr. 4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Nabolagsprofil	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	84
Energiattest	89
Andre vedlegg	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 340 m²

BRA - e: 542 m²

BRA totalt: 882 m²

TBA: 36 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 172 m² Gang, kjøkken, to stuer, bibliotek, bad, vaskerom, kjølerom og bod.

2. etasje

BRA-i: 98 m² To stuer, fire soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse.

Kårbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 276 m² Stall, fjøs, bodrom og lagerrom.

2. etasje

BRA-e: 190 m² Bod/lager

Båthus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 24 m² Båthus.

1. etasje

BRA-e: 17 m² Båthus og innredet rom.

Stabbur

1. etasje

BRA-e: 12 m² Stabbur.

Uthus

1. etasje

BRA-e: 23 m² Uthus.

Tomt

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og prydbusker. Tomten er dels flat og dels skrånet, orientert mot vest. Gruset innkjøring og gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 4 433,6 m² og et oppgitt areal på 4 436 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og idylliske omgivelser i Rotlia i Stange Vestbygd. Den har fantastisk utsikt over Mjøsa og det er kun en liten spasertur ned til vannet hvor man kan nyte både båt- og badeliv i sommerhalvåret. Eier av eiendommen disponerer et båthus som ligger helt i vannkanten litt bortenfor eiendommen. Ellers er det et naturskjønt og barnevennlig område bestående av spredt bebyggelse, skog og turområder.

Det er ca. 11 km til Stange sentrum hvor det blant annet er dagligvarebutikker, bank, apotek og vinmonopol. Her ligger også jernbanestasjonen med hyppige avganger både nordover mot Hamar og sørover mot Gardermoen og Oslo. Til Hamar sentrum er det ca. 19 km. Her finner du en rekke butikker, kaféer, restauranter og kulturliv.

Byggemåte

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Yttervegger på eldste del er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med stående panel i beiset utførelse. 1999: Ny utvendig kledning. Yttervegger er utført i laftet tømmer. Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde taksperer. Kompakt takkonstruksjon. Vinduer med 2-lags isolerglass. Hvitmalte vinduskarmer. Vinduer med 2-lags isolerglass. Grønnlakkert tredør, med glass. Utgang fra stue til takoverbygd terrasse på 36 m². Spaltegulv med impregnerte terrassegulv, malt/beiset trekkverk. Tretrapp fra terrasse og ned på terreng.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Hamar Takst og Byggvurdering.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

Enebolig:

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Taktekking: Det er registrert noe knekt takstein i gradrenner og i overgang mot vegg.
- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Deler av kledningen har ikke lufting.
- Takkonstruksjon - tilbygg: Konstruksjonene har skjevheter. Det er registrert skjevheter/ svanke i takkonstruksjonen. Antatt forårsaket av at tømmervegger har sunket/ krympet når bygget var nytt.
- Vinduer: Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.
- Takvindu: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Kondensering på glass, fuktmerker på karm/ utforing.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Malingslitt rekkverk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevheter i stuegulv i eldste del på 25 mm, og 15 mm på kjøkkengulv. Skjevheter på 10mm skjevheter i gulv på tilbygd stue
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er registrert forhøyede fuktverdier i kjeller.
- Kryp kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Overflater vegger og himling på bad 1. etasje: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Overflater gulv på bad 1. etasje: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/ tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Sanitærutstyr og innredning på bad 1. etasje: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på sanitærutstyr er passert.

- Overflater og innredning på kjøkken: Bruks og- aldersslitasje på innredningen.
- Varmesentral: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpa er passert.
- Elektrisk anlegg: Det eksisterer ikke samsvarserklæring.
- Drenering: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder eldste del.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmur og fundamenter - tilbygd stuedel: Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Generell på bad 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Generell på vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
- Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning. Det er fall mot bygning på siden mot gårdsplass.

Kårbolig:

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Taktekking: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking er passert.
- Vinduer: Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter.
- Himling baderom: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Fuktskade i himling.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevheter i gulv på stue på 20 mm.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Kryp kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Varmesentral: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpa er passert.
- Varmvannstank: Det er avvik.
- Drenering: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Generell på bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
- Elektrisk anlegg: Hull i skap rundt kabelgjennomføringer. Hull på tettes med godkjente tettemansjetter eller tettemasse.
- Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning.

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:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?: Ja, sprekk i skjøt gulvbelegg langt unna vannkran og dusjkabinett. Er nå reparert av kyndig person.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja, blir rått i kjelleren ved mye nedbør.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, nytt opplegg på låve. Arbeid utført kun av faglært. Stange elektriske.

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

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

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, tømmerarbeid etc)?: Oppretting av stabbur.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?: Liten sidebygning.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja, byggetillatelse gitt på 1970-tallet.

Innhold

Eiendommen omfattes av både Grevskapet 512 og 513. Eiendommens bygningsmasse består av enebolig oppført i 1929 på 270 m², kårbolig oppført i 1972 på 70 m², låve med ukjent årstall på 466 m², båthus med ukjent årstall på 41 m², stabbur med ukjent årstall på 12 m² og uthus med ukjent årstall på 23 m².

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 340 m²

BRA-e: 542 m²

BRA totalt: 882 m²

TBA: 48 m²

GUA: 464 m²

ALH: 48 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

Enebolig:

1. etasje

BRA-i: 172 m². Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, bod.

2. etasje

BRA-i: 98 m². Stue, fem soverom, bad og bod.

Boligens øvrige areal:

TBA: 36 m². Terrasse.

GUA: 318 m².

ALH: 48 m². Areal i kjeller og 2. etasje.

Kårbolig:

1. etasje

BRA-i: 70 m². Gang, kjøkken, to stuer, bad, vaskerom, kjølerom, bod og bibliotek.

Boligens øvrige areal:

TBA: 12 m². Terrasse.

GUA: 70 m².

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 542 m². Låve, båthus, stabbur og uthus.

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.

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

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

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

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport ved låven eller på eiendommen forøvrig.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2014, 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 2034.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 20_18, uten pålegg om utbedringer. Det ble anmerket følgende:

Brennbart materiale skal ikke komme nærmere sotluken enn 300 mm. Alternativt kan det benyttes en sotlukestein for å redusere avstandskravet ut til brennbart materiale betraktelig. Service eller nytt pulverapparat. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Vedfyring:

- Peis på kjøkken
- Vedovn på kjøkken
- Peis i stue
- Peis i stue 2

Elektrisitet:

- Luft-til-luft varmepumpe i enebolig og kårbolig.
- Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.
- Panelovner i enkelte rom.

Energimerking

Rød G

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 14.447,- i 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Renovasjon: Kr 4.356,- (middels beholder - 140 liter).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 881,- (feieing 1 pipeløp hvert 2 år).
- Slam: Kr. 2.914,- (per tømning).
- Eiendomsskatt: Kr 6.822,-

Slamtømming avhenger av forbruk og hvor ofte den må tømmes. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 88 566 per 2022

Info formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på at registrert formuesverdien er lav og det må påregnes at denne vil kunne bli satt høyere.

Formuesverdien settes i utgangspunktet etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal. For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/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 139, bruksnummer 4 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 101021, tinglyst den 02.03.1971. Gjelder fredningsvedtak om ca. 70 dekar edellauskog som ligger inntil eiendommen som er fredet som naturreservat.
- Dagboknr. 9301, tinglyst den 27.08.1998. Bestemmelse om veg. Eier av hytta med gnr. 139, bnr. 1, fnr. 1 som ligger sør for salgsobjektet, har rett til å kjøre over gårdsplassen til salgsobjektet for å komme til sin hytteeiendom.
- Dagboknr. 573270, tinglyst den 05.06.2023. Bestemmelse om veg og parkering. Naboeiendom med gnr. 139, bnr. 9 har rett til parkering av 2 biler bak stabbur på eiendommen til salgsobjektet. Vegrett gjennom gårdstun til samme parkering.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen

- Dagboknr. 9300, tinglyst den 27.08.1998. Gjelder erklæring/avtale. Bestemmelse om båt/byggeplass. Rett til vann fra brønn, samt vedlikehold av brønnen. Nåværende og fremtidig eiere av salgsobjektet skal ha rett til å bruke stranden og båthuset nedenfor eiendommen. Stranden og båthuset ligger på eiendommen gnr. 139, bnr. 1. Evt. vedlikehold av båthuset blir eier av salgsobjektet sitt ansvar. Eier av salgsobjektet skal også ha rett til vann fra brønn som ligger på eiendommen gnr. 139, bnr. 1. Brønnen ligger like utenfor tomtegrensen sydøst for bebyggelsen. Eier av salgsobjektet har ansvaret for drift og vedlikehold av brønnen. Eier av gnr. 139, bnr 1 forplikter seg til ikke å foreta handlinger som vil forurense brønnen.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for ombygging av uthus til bolig (kårboligen) i 1976. Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen eller øvrig bygningsmasse.

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

Det er mottatt byggetegninger for eneboligen og kårboligen fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er ikke mottatt plantegning over 2. etasje i eneboligen og man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av 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, via privat skogsbilveg. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Eiendommen har privat vann- og avløpsanlegg. Vann fra borrevann og brønn. Avløp med 3-kamret slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter. Avløpskummen er på 3 m³. De to husene har felles infiltrasjon, men hver sin slamavskiller i følge renovatør.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Det er mottatt informasjonsskriv fra Stange kommune angående eiendommens private avløpsanlegg. Dette er et generelt skriv, da det er registrert at levetiden til eiendommens avløpsanlegg er vesentlig passert, at kommunen er kjent med at det er feil på anlegget eller at det av andre grunner ikke oppfyller dagens krav til avløpsanlegg. Det kan være påregnelig med utskiftning av hele anlegget. Kontakt Stange kommune for mer informasjon.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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 skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

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

7 900 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

197 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

198 740 Omkostninger totalt

213 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

216 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 740 Totalpris. inkl. omkostninger

8 113 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

8 116 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 213 840,-

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 32.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

Eiendomsmegler

Katrine Bakken Larsen
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
katrine.bakken.larsen@aktiv.no
Tlf: 404 84 799

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

23.05.2024



Velkommen til Rotlia og denne fantastiske eiendommen!



Eiendommen ligger i Stange Vestbygd med en landlig og meget idyllisk beliggenhet. Kun få meter skiller eiendommen fra Mjøskanten.



Eiendommen består av en romslig enebolig, kårbolig, låve, stabbur, uthus og et båthus nede ved vannkanten.



I hagen er det flere frukttrær og blomsterbed.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Hyggelig, steinbelagt inngangsparti med plass til sittegruppe.



Du kommer videre inn i entréen med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Herfra er det adkomst til både bod, bad, vaskerom og kjøkken.



Boligen har et meget stort kjøkken kombinert med spiseplass.



På kjøkkenet er det både vedovn og peis.



Innredningen består av laminerte skrog med glatte fronter i lakkert utførelse. Laminert benkeplate med oppvaskkum i stål. Det er plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og en stor komfyr.



Det er god plass til et romslig spisebord med plass til venner og familie.



Videre kommer du inn i dagligstua. Her er det god plass til flere sittegrupper, TV-møblement og annet ønskelig.



Her er det lysmalte vegger og tak og godt med vinduer som slipper inn rikelig med lys og ikke minst den flotte utsikten.



Det er utgang til den delvis overbygde terrassen som har fantastisk utsikt!



Her er det bare å nyte!



Terrassen vender mot sør og vest og har dermed både gode solforhold og nydelig utsikt.



Dette er et fantastisk sted, spesielt i sommerhalvåret.



Stor stue som er perfekt for større lag og samlinger. Her er det plass til et meget langt spisebord i tillegg til flere sofagrupper.



I hjørnet er det en peisovn som er god å ha på kalde dager.

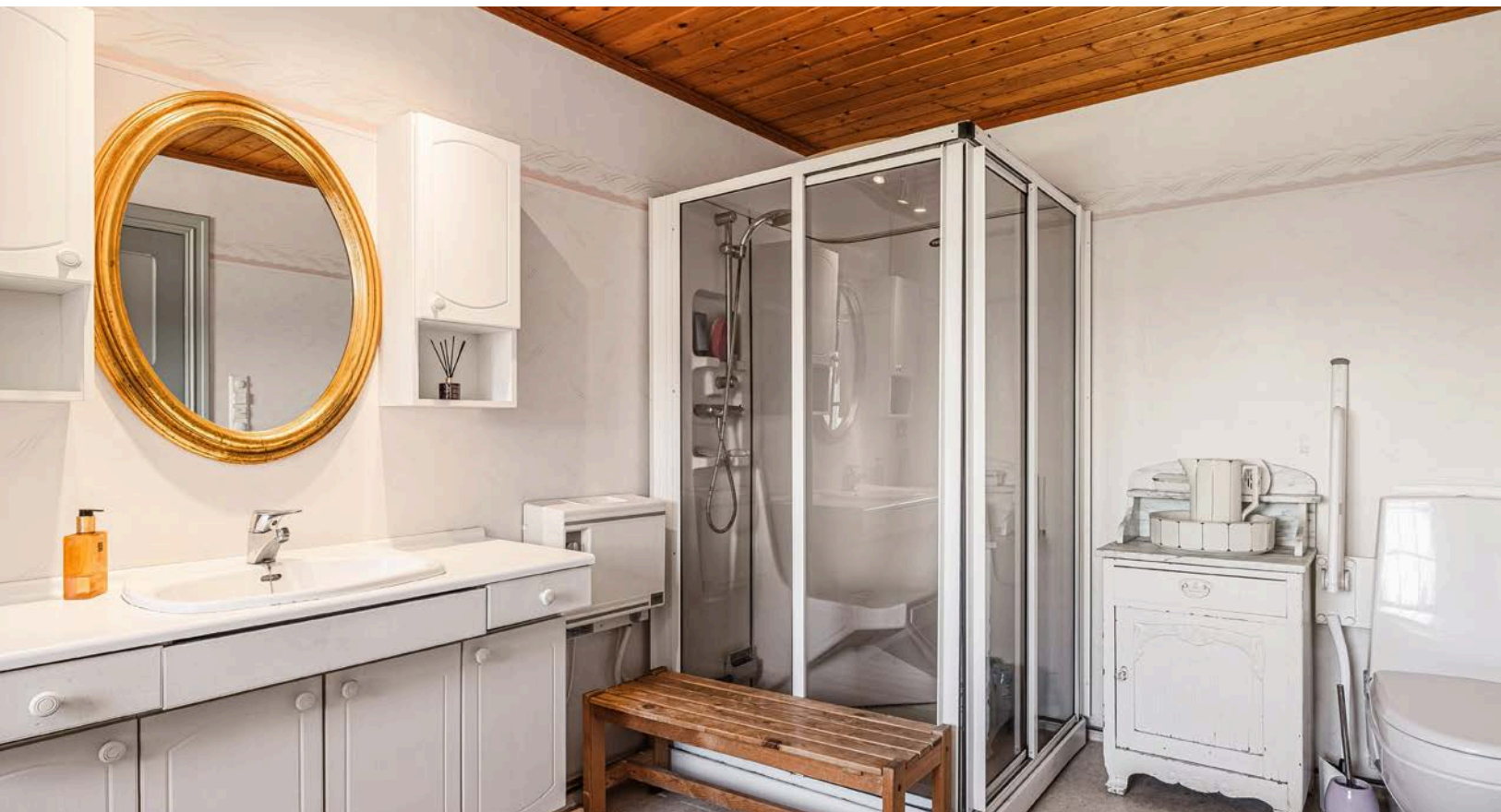


Også fra denne stua kan man nyte utsikten. I enden av rommet er det utgang.





Badet i 1. etasje har gulvbelegg med varmekabler og vinyltapet på veggene. Badet er innredet med baderomsinnredning med underskap, benkeplate og nedfelt servant i tillegg til en romslig innredning under vinduet.



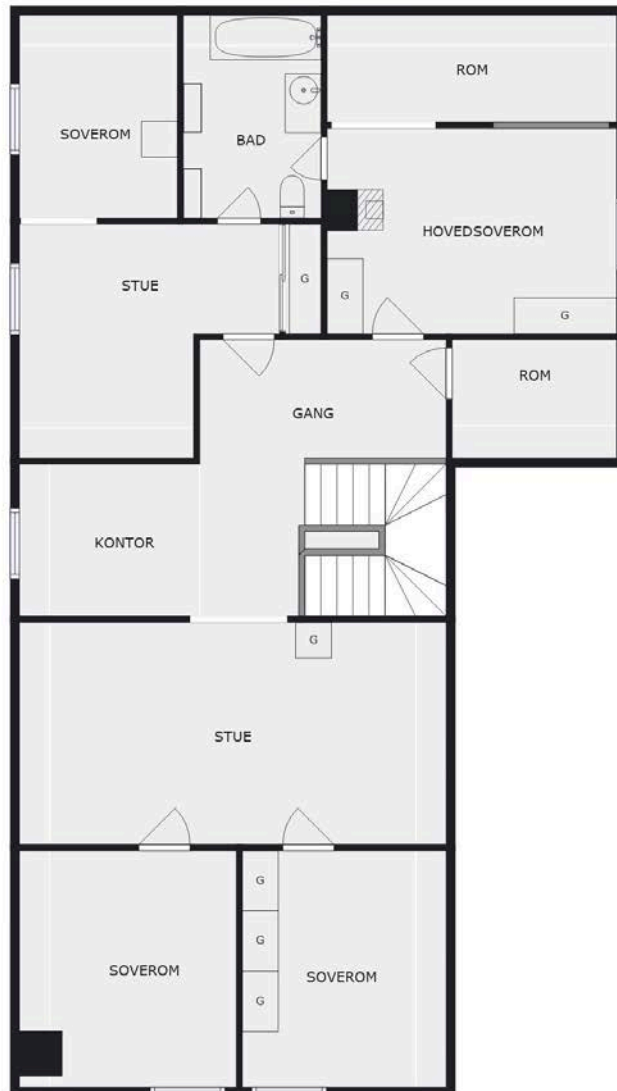
Forøvrig har badet toalett og dusjkabinett.



Videre gjennom dagligstua er det et lite bibliotek og trappegang til 2. etasje.



Bibliotek mellom de to stueni i 1. etasje.



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Boligen 2. etasje er også svært innholdsrik. Først kommer du til et todelt rom som fungerer fint som kontor og stue. Her er det bare å tilpasse etter behov.



Rommet kan også fungere fint som lekerom eller hobbyrom.



Soverom 1. Boligen har totalt fire soverom, som alle ligger i 2. etasje.



Soverom 2. Alle rommene har plass til seng, garderobeskap og annet ønskelig.



Soverommene ligger vi hver sin ende av etasjen og soverom 1 og to ligger mot sør.



Soverom 4. Dette rommet ligger mo nordvest og har flott mjøsutsikt. Det ligger innenfor den ene stua.



Soverom 3. Stort soverom mot nord hvor det i kneveggen er laget en sovealkove.



Rommet har innebygde gardrobeskap og ellers plass til ytterligere møbler som sofa og andre oppbevaringsmøbler.



Bad i 2. etasje med adkomst fra den ene stua. Badet har belegg på gulvet og vinyltapet på veggene. Det er utstyrt med gulvmontert toalett, badekar og baderomsinnredning med servant.



Plantegning kjeller.



Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser med skog og natur rett utenfor døra.



Nede ved vannkanten er det er båthus som eiendommen disponerer. Her er det også strand og brygge.



Båthuset er innredet med et sosialt rom rett i vantkanten.



Et perfekt rom for sosiale lag.



Her kan man sitte og nyte utsikten og livet på vannet.



Utenfor båthuset er det en terrasse med plass til hagemøblement.

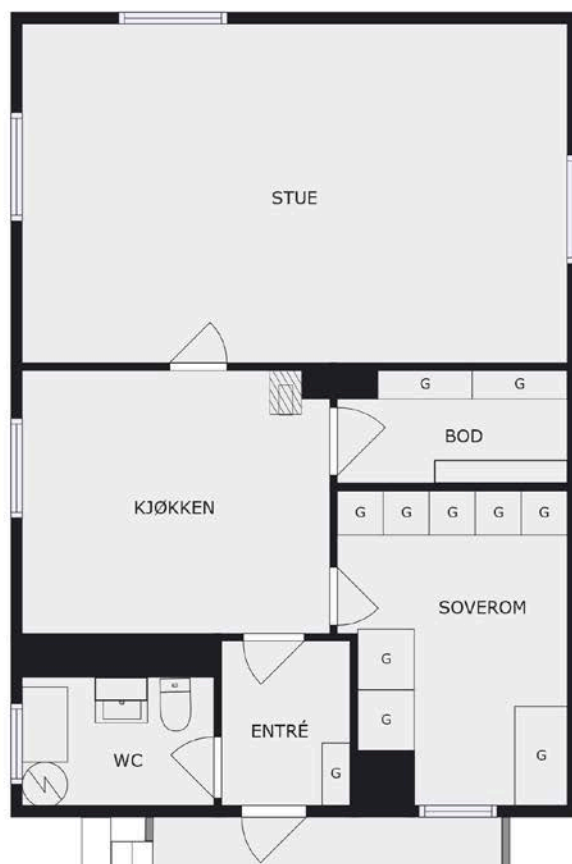


Brygge med stige som gjør det enkelt å ta seg et bad.





Kårbolig på ca. 70 m²



Plantegning kårbolig.





Låve på over 400 m².



Hyggelig stabburs og drivhus.

Vedlegg

Grevskapet 513

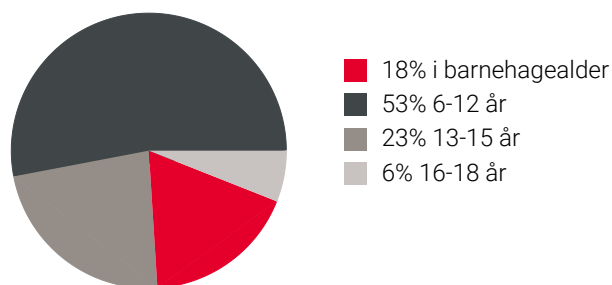
Offentlig transport

🚗 Sørumsund	10 min 🚗
Linje 674, 687	5 km
🚗 Stange stasjon	17 min 🚗
Linje RE10, RE11	11.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚗

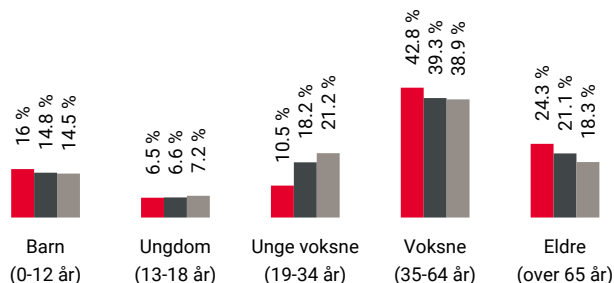
Skoler

Stange skole (1-7 kl.)	18 min 🚗
373 elever, 26 klasser	11.3 km
Arstad skole (1-7 kl.)	21 min 🚗
283 elever, 18 klasser	15.3 km
Solvin skole (1-7 kl.)	23 min 🚗
139 elever, 10 klasser	15.7 km
Stange ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚗
200 elever, 10 klasser	10.9 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚗
251 elever, 12 klasser	15.3 km
Stange videregående skole	20 min 🚗
550 elever, 23 klasser	12.6 km
Jønsberg landbruksskole	24 min 🚗
219 elever, 6 klasser	16.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Såstad	278	125
■ Kommune: Stange	21 156	10 180
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år)	16 min 🚗
45 barn	10.6 km
Nerby barnehage (1-5 år)	18 min 🚗
120 barn	11.4 km
Grimerud barnehage (1-5 år)	18 min 🚗
38 barn	11.4 km

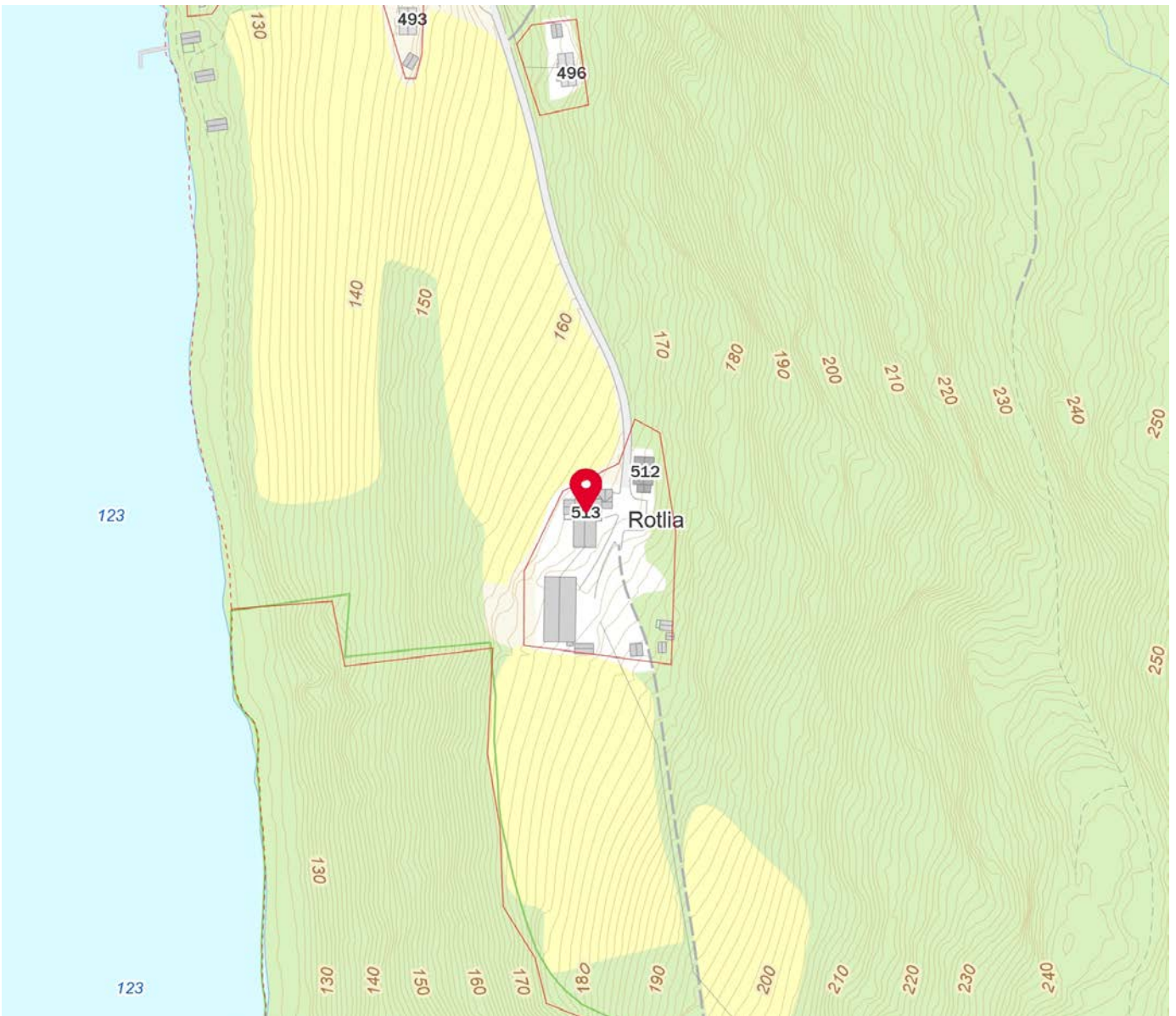
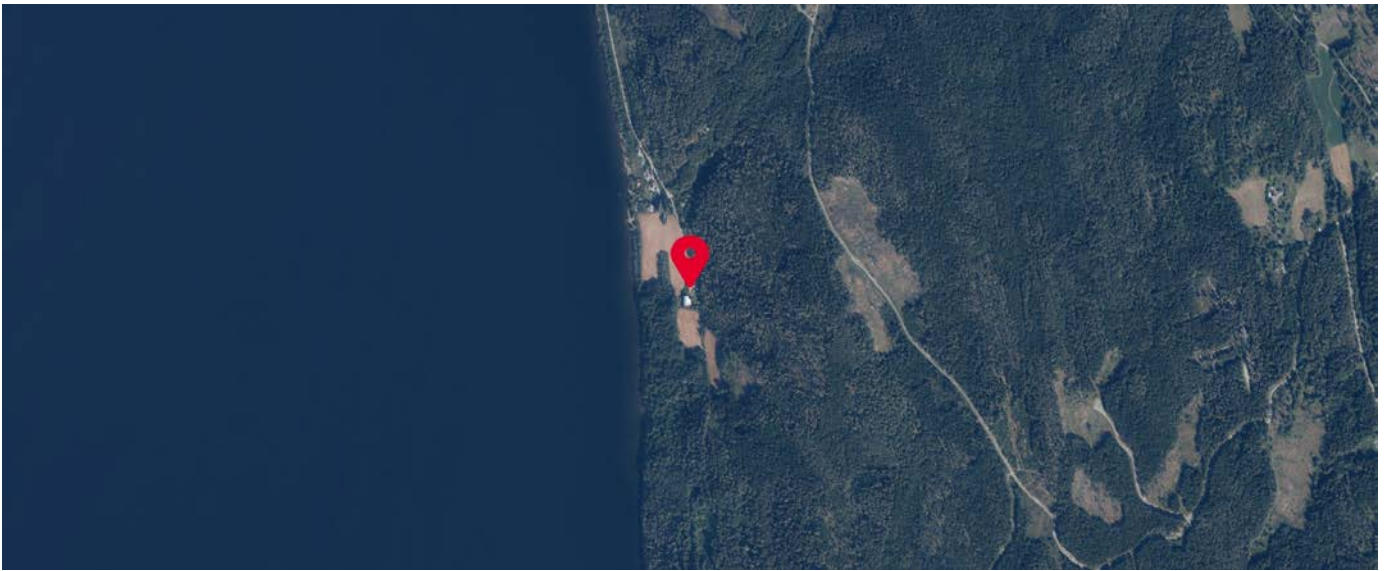
Dagligvare

Coop Mega Stange	17 min 🚗
Post i butikk, PostNord	10.9 km
Rema 1000 Stange	19 min 🚗

Sport





⚽ Stange vest ballplass	16 min 🚗
Ballspill	10.6 km
⚽ Vestadvegen/ Høgda	17 min 🚗
Ballspill	10.5 km
🏊 FRES Fitness Stange	17 min 🚗
🏊 Stangehallen treningssenter	20 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

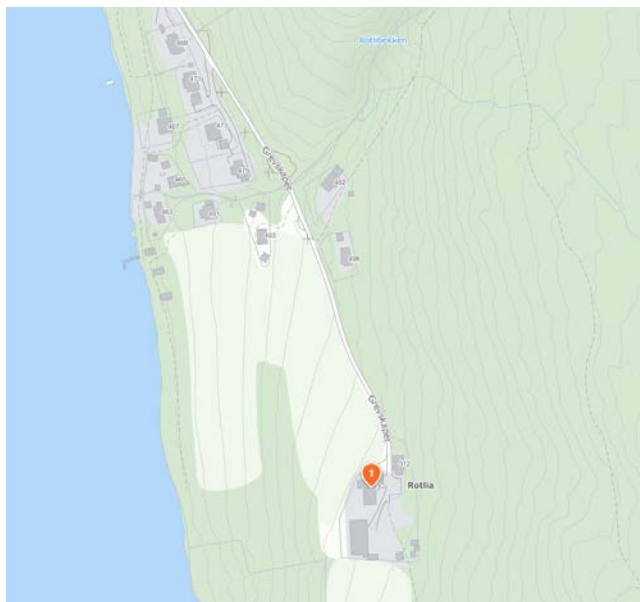


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Grevskapet 513, 2335 STANGE
-  STANGE kommune
-  # gnr. 139, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 882 m² BRA-i: 340 m²



Befaringsdato: 03.05.2024

Rapportdato: 15.05.2024

Oppdragsnr.: 18332-1495

Referansenummer: BJ5902

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen

Sertifisert Takstingeniør: Erik-André Brodersen



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.

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

Erik-André Brodersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@hamar-takst.no
920 10 428



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 vaskerom, 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: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Yttervegger på eldste del er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med stående panel i beiset utførelse.
1999: Ny utvendig kledning.
Yttervegger er utført i laftet tømmer.
Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde taksperrer. Kompakt takkonstruksjon.
Vinduer med 2-lags isolerglass. Hvitmalte vinduskårmer.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Grønnlakkert tredør, med glass.
Utgang fra stue til takoverbygd terrasse på 36m².
Spaltegulv med impregnerte terrassegulv, malt/beiset trekkverk.
Tretrapp fra terrasse og ned på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulvflater med lakkerte tregulv, vinylbelegg. Veggflater med malt panel, ubehandlet panel, malt vinyltapet, malte plater og ubehandlet tømmer. Himlinger med malt panel og ubehandlet panel.
Etasjeskille er utført med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
1 teglpipe og 1 elementpipe. Pipene er pusset og malt, og forblendet med tegl og naturstein.
Plassbygd peis, elementpeis og 3 vedovner.
Kjeller under deler av boligen.
Krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller er ikke besiktiget, ingen adkomst til krypkjeller.
Lakkert tretrapp, med teppe i trinn.
Speilfyllingsdører i malt utførelse. 2- fløyet glassdør

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg:

Vinylbelegg på gulv. Vinyltapet på vegger. Malt vinyltapet i himling. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc. Baderkar med veggmontert dusjbatteri. Plastsluk. Lufteventil i himling.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad 1. etg:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vinyltapet på vegger. Lakkert panel i himling. Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant under dørterskel.
Termostatstyrt varmekabel i gulv.
Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylpanel på vegger, og vinylbelegg på gulv.
Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc. Steamdusj kabinett.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegger.

Vaskerom:

Vinylbelegg på gylv. Malte plater på vegger. Malt panel i himling. Utslagsvask i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg og mot annet våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskum i stål og ett-greps blandebatteri. Over og- underskap med slette fronter i lakkert utførelse. Glassfronter i ett overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser i benkerygg. Veggmontert kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom. Malte plater på gulv. Ubehandlet panel på vegger. Malt panel i himling. Plassbygde hyller. Kjøleromsagregat. Ukjent alder. Overhalt i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har kobber vannrør. Plast avløpsrør. Avtrekk fra kjøkken og badet. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger og/ eller luftespalter i vinduskarmer. Trykktank. Renseanlegg for drikkevann, i kjøkkenbenk. Boligen har luft til- luft varmepumpe. Varmtvannsbereder på 200 liter. Boligen har sentralstøvsuger. 400- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 100A hovedsikring. 26 kurser. El - anlegget er godkjent etter tilsyn 13/10- 2014. El- anlegget er fra 1999. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra bygge- tilbygningsår. Støpte fundamenter, støpt sparesteins grunn/ ringmur. Støpte fundamenter. Leca ringmur. Privat vann og avløp. Ukjent utførelse ledningsnett.

Kårbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag i svart stål. Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse. Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde w- takstoler. Undertak med armert duk. Lufting av kaldtloft via raft og ventiler i gavler. Boligen har varevinduer. Malt tredør. Takoverbygd terrasse ved inngang, 12m2. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Malt beiset trekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulvflater med laminat og malt murgulv. Veggflater med malt panel, lakkert panel, lasert panel og våtromstapet. Himling med malte plater og malt panel. Himling med mdf takpanel. Trebjelkelag med stubbloft. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Murt elementpipe. Vedovn på kjøkken. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Slette, finerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Malt murgulv. Malt vinyltapet på vegger. Himling med mdf takpanel. Innredning med servant og ett - greps blandebatteri. Wc. Veggmontert dusjbatteri. Hulltaking er ikke foretatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobber vannledninger. Plast avløpsrør. Naturlig ventilasjon, via lufteventiler i vegger. Boligen har luft til- luft varmepumpe. Varmtvannsbereder på 80 liter. 230- volts anlegg. Sikringsskap med skrusikringer. 20A hovedsikring. 3 kurser. El- anlegget er godkjent etter tilsyn 13/10- 2014. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent utførelse. Støpte fundamenter og støpt sparesteins ringmur. Privat vann og avløp. Ukjent utførelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Båthus

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

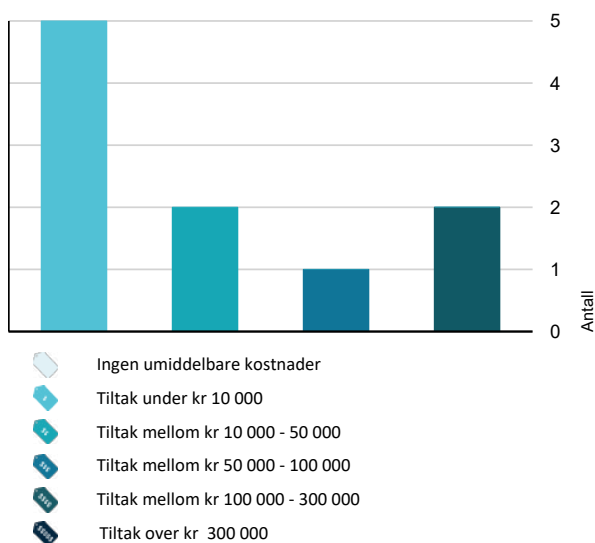
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon- tilbygg [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Himling baderom. [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Kårbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygd med inngang, vaskerom, bad og kjølerom.
1999	Tilbygg	Tilbygd tømmerstue.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knekt takstein i gradrenner og i overgang mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knekt takstein må byttes ut.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger på eldste del er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med stående panel i beiset utførelse.
1999: Ny utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av kledningen har ikke lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Sprekker i panelskjøter.

Tilstandsrapport



Sprekker nederst på panel.

TG 1 Veggkonstruksjon - Tilbygd stuedel

Yttervegger er utført i laftet tømmer.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

TG 2 Takkonstruksjon- tilbygg

Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde taksperrer. Kompakte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter/ svanke i takkonstruksjonen. Antatt forårsaket av at tømmervegger har sunket/ krympet når bygget var nytt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eier opplyser at det ikke har vært noe bevegelser siden nytt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde taksperrer. Kompakt takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer - tilbygg

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass. Hvitmalte vinduskarmer.

Årstall: 1977 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader/ punktering av isolerglass plutselig oppstå.

TG 2 Takvindu

Vinduer med 2- lags isolerglass.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Kondensering på glass, fuktmerker på karm/ utføring.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Fukt/ kondensmerker på utføring.

TG 1 Dører

Grønnlakkert tredør, med glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til takoverbygd terrasse på 36m². Spaltegulv med impregnerte terrassegulv, malt/ beiset trekkverk.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må males/ beises.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse og ned på terreng.
2024: Nytt rekkverk.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har gulvflater med lakkerte tregulv, vinylbelegg. Veggflater med malt panel, ubehandlet panel, malt vinyltapet, malte plater og ubehandlet tømmer. Himlinger med malt panel og ubehandlet panel.
2023: Tregulv på stue er slipt og lakkert.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i stuegulv i eldste del på 25mm, og 15 mm på kjøkkengulv. Skjevheter på 10mm skjevheter i gulv på tilbygd stue.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

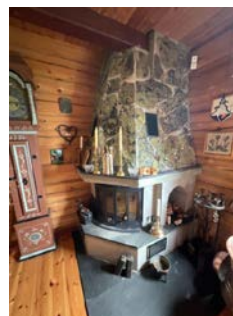
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Pipe og ildsted

1 teglpipe og 1 elementpipe. Pipene er pusset og malt, og forblendet med flis og naturstein. Plassbygd peis, elementpeis og 3 vedovner.



TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er innsatt en avfukter i kjeller.

TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under deler av boligen. Kryp kjeller er ikke besikket, ingen adkomst til kryp kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp, med teppe i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Speilfyllingsdører i malt utførelse. 2- fløyet glassdør

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Vinyltapet på vegger. Lakkert panel i himling.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Oppkant under dørterskel.
Termostatstyrt varmekabel i gulv.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflater er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylpanel på vegger, og vinylbelegg på gulv.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det må påregnes utbedring av skaden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc. Steamdusj kabinett.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på sanitærutstyr er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden sanitærutstyret fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vinylbelegg på gulv. Vinyltapet på vegger. Malt vinyltapet i himling. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc. Baderkar med veggmontert dusjbatteri. Plastsluk. Lufteventil i himling.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vinylbelegg på gylv. Malte plater på vegger. Malt panel i himling. Utslagsvask i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1972 Kilde: Eier

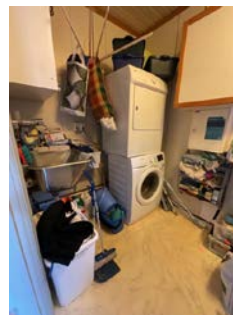
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i veggplater.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg og mot annet våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskum i stål og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med slette fronter i lakkert utførelse. Glassfronter i ett overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser i benkerygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruks og- aldersslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.



Skade benkeplate



Skade benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom. Malte plater på gulv. Ubehandlet panel på vegger. Malt panel i himling. Plassbygde hyller.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsagregat. Ukjent alder. Overhaldt i 2021.

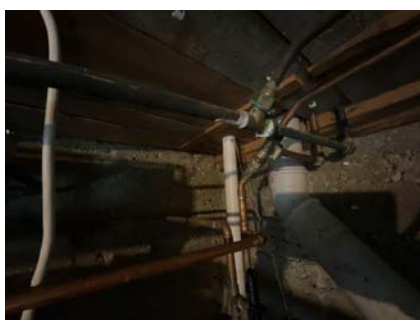
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har kobber vannrør.

Tilstandsrapport

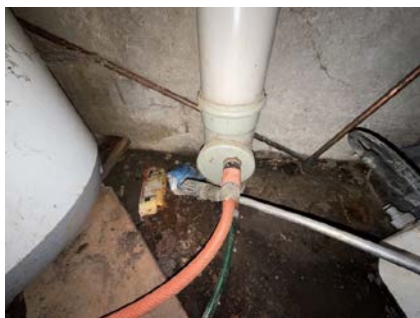
Årstall: 1999 Kilde: Eier



↓ TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Årstall: 1999 Kilde: Eier



Stakeluke i kjeller

↓ TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkken og baderom. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger og/ eller luftespalter i vinduskarmer.

↓ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank.



Trykktank for brønn.

↓ TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Renseanlegg for drikkevann, i kjøkkenbenk.



↓ TG 2 Varmesentral

Boligen har luft til- luft varmepumpe.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpa er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpa fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader/ feil plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

400- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 100A hovedsikring. 26 kurser. El- anlegget er godkjent etter tilsyn 13/10-2014.
El- anlegget er fra 1999.

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.
1999
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Drenering fra bygge- tilbygningsår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder eldste del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gjelder eldste del.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter, støpt sparesteins grunn/ ringmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter - Tilbygd stuedel

Støpte fundamenter. Leca ringmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrenghorhold

Vurdering av avvik:

- Terrenge faller inn mot bygning.

Det er fall mot bygning på siden mot gårds plass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fall mot bygningen på siden mot gårds plass.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann og avløp. Ukjent utførelse ledningsnett.

KÅRBOLIG



Byggeår
1972

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taket er tekket med profilerte stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekkning er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i svart stål.
2024: Nye forkantblekk på framside.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med liggende panel i malt/ beiset utførelse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde w- takstoler. Undertak med armert duk. Lufting av kaldtloft via raft og ventiler i gavler.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har varevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Dører

Malt tredør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd terrasse ved inngang, 12m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Malt beiset trerekkeverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNVENDIG

TG 2 Himling baderom.

Himling med mdf takpanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktskade i himling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Fuktskade på himling på baderom.

TG 1 Overflater

Boligen har gulvflater med laminat og malt murgulv. Veggflater med malt panel, lakkert panel, lasert panel og våtromstapet. Himling med malte plater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbloft.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv på stue på 20mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Murt elementpipe. Vedovn på kjøkken.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- 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 1 Innvendige dører

Slette, finerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

📍 TG 3 Generell

Malt murgulv. Malt vinyltapet på vegger. Himling med mdf takpanel. Innredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc. Veggmontert dusjbatteri.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Boligen har kobber vannledninger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, via lufteventiler i vegger.

📍 TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligen har luft til- luft varmepumpe.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpa er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpa fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader/ feil plutselig oppstå.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 80 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230- volts anlegg. Sikringsskap med skrusikringer. 20A hovedsikring. 3 kurser. El- anlegget er godkjent etter tilsyn 13/10- 2014

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Hull i skap rundt kabelgjennomføringer. Hull på tettes med godkjente tettemansjetter eller tettemasse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Hull i skap rundt kabelgjennomføringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter og støpt sparesteins ringmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tilstandsrapport

Fall på terreng mot bygning på bakside.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann og avløp. Ukjent utførelse.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

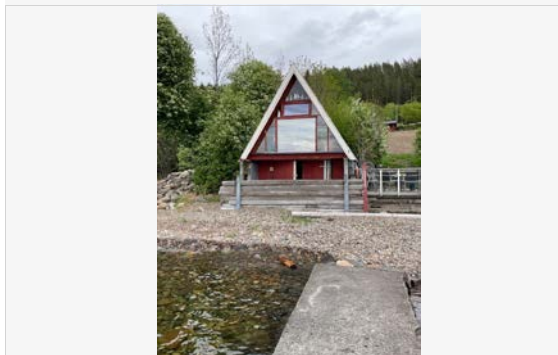
Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Låvebygning med stall, fjøs, låve og diverse bod/ lagerrom. Fundamentert på støpte fundamenter, støpt ringmur og støpte pilarer. Yttervegger er utført i pusset murverk og trebindingsverk, med stående panel utvendig. Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde taksperer. taket er tekket med bølgeblikkplater. labankdører og porter. Inntilbygget carport på ca. 144m². Det må påregnes noe oppgraderinger/ vedlikehold av bygningen. Utvendig panel er malt i 2021. Mur er malt i 2024.

Båthus



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Båthus med innredet rom i 2. etg og båthus under. Fundamentert på murt Leca. Takkonstruksjoner i tre, tekket med profilerte stålplater. Malt tredør. Innredet rom har lakkerte tregulv og ubehandlet panel på vegg/ himling. Tregulv i båthuset. Det er registrert noe sprekker i Leca. Det må påregnes noe oppgraderinger/ vedlikehold.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittstående stabbur, fundamentert på steinsatte fundamenter. Yttervegger er utført i laftet tømmer. Saltakkonstruksjoner i tre, utført med plassbygde taksperrer. Taket er tekket med flat sementtakstein. Malt tredør.

Det er registrert noe skjevheter i konstruksjon. Noe råte på tømmer. Det må påregnes noe oppgraderinger/ vedlikehold.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittstående uthus. Bunnsvill rett på terreng, jordgulv. Yttervegger er utført med trebindingsverk, med stående panel utvendig. Saltakkonstruksjon i tre, utført med plassbygde taksperrer. Taket er tekket med bølgeblikkspalter. Labankport.

Det må påregnes oppgraderinger/ vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		276		276			276
2. Etasje		190		190			190
SUM		466					466
SUM BRA	466						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stall, Fjøs, Bodrom, Lagerrom	
2. Etasje		Bod/ lager	

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:

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	172			172	36		172
2. Etasje	98			98		28	126
Kjeller						20	20

SUM	270	36	48	318
SUM BRA	270			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Stue , Stue 2, Kjøkken , Bad , Vaskerom , Kjølerom , Bod , Bibliotek		
2. Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad , Bod		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

Kårbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	70			70	12		70
SUM	70				12		70
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Bod		

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:

Båthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		24		24			24
1. Etasje		17		17			17
SUM		41					41
SUM BRA	41						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Båthus	
1. Etasje		Båthus, Innredet rom	

Kommentar

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:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		12		12			12
SUM		12					12
SUM BRA	12						

Romfordeling

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

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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		23		23			23
SUM		23					23
SUM BRA	23						

Romfordeling

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

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)
Låve	0	466
Enebolig	268	2
Kårbolig	61	9
Båthus	0	41
Stabbur	0	12
Uthus	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2024	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Torkild Skau	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	139	4		0	4433.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grevskapet 513

Hjemmelshaver

Skau Torkild, Skau Ulla Irene Sørensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i rolige og naturskjønne omgivelser i Rotlia ca 5 km syd for Stange kirke i Grevskapet ved Sørums. Rolig og barnevennlig i landlige omgivelser med spredt bebyggelse. Ca 8 km til Stange sentrum med skoler, ulike forretninger, post, banker, offentlige servicefunksjoner mm. Fine tur og- friluftsområder i nærmiljøet. Barnevennlig område.

Adkomstvei

Privat adkomstveg

Tilknytning vann

Privat vann. Borrevann og brønn.

Tilknytning avløp

Privat avløp. 3- kamret slamavskiller og spredgrøfter.

Om tomten

Eiet tomt på 4433,6m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og prydbusker. Tomten er dels flat og dels skrånet, orientert mot vest. Gruset innkjøring og gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Ferdigattest	10.08.1976	Ferdigattest kårbolig	Fremvist	0	Nei

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 (kjølleretasje, 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 befaringsstidspunktet 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/BJ5902>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240054	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulla Irene Sørensen Skau	Torkild Skau
Gateadresse	
Grevskapet 512	
Poststed	Postnr
STANGE	2335
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	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	11
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92551557

Document reference: 1213240054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i skjøt gulvbelegg langt unna vannkran og dusjkabinett. Er nå reparert av kyndig person.

Initialer selger: UISS, TS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Byggetillatelse gitt på 1970 tallet.

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: 1213240054

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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulla Skau	76a578909da61c599cb433 323b8ceb6de9d5bfad	21.05.2024 21:33:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

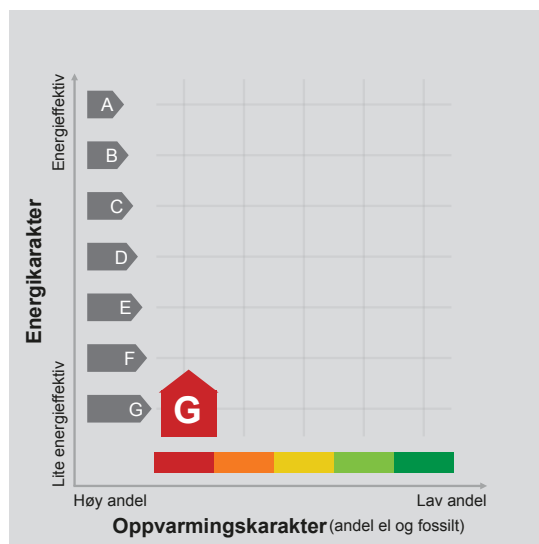
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torkild Skau	ec93501c83afdddbf312b4e3 defbe4e817d99a3e	23.05.2024 15:47:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240054

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Grevskapet 513
Postnummer	2335
Sted	STANGE
Kommunenavn	Stange
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152901453
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	674cc5e8-2c82-4bc5-93d6-c1a604707d29
Dato	28.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta trenger utbedring av avløpsanlegget

Avløpsanlegget på denne eiendommen må utbedres, eventuelt byttes ut.

Kommunen har gitt denne informasjon til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen for det er at forventet/påregnelig levetid er vesentlig passert, at kommunen er kjent med at det er feil på anlegget eller at det av andre grunner ikke oppfyller dagens krav til avløpsanlegg.

Avløpsanlegg som ikke fungerer som det skal slipper ut stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk og annen forurensing. Det er forbudt å forurense. Det er eiers ansvar å sørge for å stoppe forurensingen på denne eiendommen.

Vi ber om at du som kjøper boligen oppgraderer avløpsanlegget snarest mulig. I de fleste tilfeller betyr det at du må bytte ut hele avløpsanlegget.

Fagkyndig foretak

Arbeider på eksisterende avløpsanlegg eller etablering av nytt utslipp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften. Søknaden og arbeidet må utføres av fagkyndige. Du må derfor få et fagkyndig foretak, for eksempel konsulent, rørlegger eller entreprenør, til å finne ut hvilken løsning som passer på eiendommen. Foretaket kan selv svare på om de har kompetanse på denne type arbeid. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknaden. Søknaden skal godkjennes av kommunen, og du må ha en skriftlig tillatelse før arbeidet settes i gang.

Valg av renseløsning

Det finnes mange ulike typer avløpsanlegg. Hvilket anlegg som kan bygges på eiendommen må vurderes av en fagkyndig og er avhengig av de lokale grunnforholdene. Som hovedregel skal slamavskiller med lukket infiltrasjonsanlegg (spredgrøfter) benyttes i Stange kommune. Hvis forholdene ikke ligger til rette for denne typen anlegg kan andre løsninger vurderes.

Planlegg nå - utfør når du overtar

Hvis du selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegget på eiendommen etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommune ilegge deg tvangsmulkt.

Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen.

For mer informasjon om private avløpsanlegg se www.stange.kommune.no/privatavlop.



Avløpsanlegg som ikke fungerer slik de skal er en av årsakene til oppblomstring av blågrønnbakterier i Mjøsa.

Dette informasjonsskrivet er ikke et pålegg/vedtak.



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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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 kontraktsignering 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,
telefon 22 99 99 99
eller epost 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 eiendoms-megler. 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: Grevskapet 513
2335 STANGEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Lien

Oppdragsnummer: 1213240054

Telefon: 472 54 889
E-post: fredrik.lien@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

23.05.2024

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