

aktiv.



Dr. Bjørnebys veg 12, 2270 FLISA

FLOBERGSJORDET



Eiendomsmegler/Partner/Fagansvarlig

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 400 000,-
Omkostn.:	Kr 111 240,-
Total ink omk.:	Kr 4 511 240,-
Selger:	Pia Christina Dybendal-Svensson og David Jonas Svensson
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1936
BRA-i/BRA Total	356/397 kvm
Tomtstr.:	2 492.8 m ²
Soverom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 109, bnr. 151
Oppdragsnr.:	1212240114

Din nye bolig?

Velkommen til denne herskapelige og fine familieboligen i Dr. Bjørnebys veg 12 på etablert boligfelt på Flisa. Her bor du sentralt med gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Eiendommen har en pen og opparbeidet tomt med stor hage som både store og små vil få gleden av og flott utsikt mot Glomma. Boligen er oppført i 1936 over to etasjer med kjeller og inneholder i dag blant annet fem soverom, to stuer, bad og to toalettrom. En bolig med gjennomgående pen standard og med gode møbleringsmuligheter. Er du på utkikk etter en familiebolig med sentral beliggenhet på Flisa og med god plass både inne og ute så bør du ta en titt på denne!

Merk deg dette:

- Fin familiebolig med fem soverom
- Vannbåren varme
- Fine uteplasser med utsikt
- Etablert og barnevennlig boligområde



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Nabolagsprofil	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	89
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 356 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 397 m²

TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 117 m² Inndelt i flere kjellerrom og uinnredet råkjeller med sandgrunn.

1. etasje

BRA-i: 141 m² Entré/trapperom, kjøkkenentré, kjøkken, to stuer, soverom og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 98 m² Trappegang, fire soverom, bad, toalettrom, loftstrapp og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje: Deler av arealet i tilbygget del har himlingshøyde på under 1,9 meter, men hele arealet er medtatt i oversikten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2 492.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass samt hage med diverse beplantning.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 2 492,8 m² og et oppgitt areal på 2 156,2 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

Dette er en enebolig på Flobergsjordet, et rolig og barnevennlig område på Flisa med gangavstand til sentrum og det man måtte trenge i hverdagen. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Myrmoen og Glomma.

Fra eiendommen er det kort vei til butikker, skoler, barnehager og andre servicefasiliteter. Flisa er kommunesenteret og er et svært hyggelig handelssted med et godt utvalg av forretninger, idretts- og svømmehall, bibliotek, kino, barnehager, barne-, ungdoms- og videregående skole.

Det er nylig vedtatt at det skal bygges storskole på Flisa som samler en større del av kommunen. Der er det også et eget ungdomshus, kulturskole, samt Åsnes Aktivitetssenter med fasiliteter for bowling, klatring, en mengde uteaktiviteter, lysløype, treningssenter og fysioterapi. I tillegg en rekke frivillige lag og foreninger innenfor idrett og kultur.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Enebolig oppført i 1936 og tilbygd med kjøkkeninngang, toalettrom, kjøkken og spisestue i 1972. Det er ukjent byggegrunn. Ingen kjente opplysninger om drenering. Det er ingen synlige tegn til fuktsperre på grunnmurer. Takvann ledes noen steder ned i bakken og noen steder ut på terreng. Bygget er hovedsakelig fundamentert med støpt plate, noe stripefundamenter og grunnmurer. Ulike fundamenteringsløsninger på tilbygget del med vanger og punktundamenter. Grunnmurer er pusset og malt over terreng. Taktekking med takplater av metall. Undertak av duk ut fra observasjoner på lof. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra slutten av 1980-tallet. Pipe er helbeslått. Vegger av reisverk/bindingsverk. Historiske opplysninger tilsier at vegger opprinnelig var isolert med fis og deretter eterisolert med innblåst mineralull. Fasader er kledd med stående lekteledning og noe tømmermannskledning. Tømmermannskledning har lufing bak overligger og musesikring med lusinger. Det er ikke lufing bak lekteledning. Lufeventil i fasade under et vindu. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med fis. Det er tregulv i midtre del av lof. Ventlering av lof med ventil i gavlspisser. Vinduer hovedsakelig av tre med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass fra slutten av 1980-tallet. Noen kjellervinduer i form av innmurt glassbyggerstein og ellers med av tre med enkle glass og varerammer.

Garasje oppført i 1938. Opprinnelig del er fundamentert med grunnmur og plate mark. Tilbygget del tilsynelatende bygget med vegger sat direkte på terreng. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med stående trekledning og taktekking med takplater av metall. Opprinnelig del har betonggulv og trepanel på innverdige overfater. Tilbygget del med grusbakke og åpne konstruksjoner. Stedsbyggede porter av tre. Bygget har innlagt strøm. Det er kraftig etterslep vedlikehold. Råteskader flere sider og skjevhet på vegg på tilbygget del.

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

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er noe misfarging/mosevekst i tynt lag på overflater.

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er frostspreng på flere taknedløp. Stedvis falming av farge og avskaling av farge

- Veggkonstruksjon: Det er noen steder bobler i malingen, dette kommer som følge av tidligere benyttet linoljemaling. Det er slitasje og oppsprekking av maling på pyntekasser på hjørner. Råteskade på et hjørne på baksida, utørt reparasjon med fugemasse. Stedvis sprekker nederst på kledningsbord, men i lite omfang. Hull etter hakkespett i en gavlspiss. Skade på et kledningsbord over vindu mot asfaltert plass.

- Takkonstruksjon/loft: Det er stedvis slitasje og avskaling av maling på vindskier. Det kan finnes råte på isbordleker. Det er noen få steder tegn til begynnende avskaling av maling i takutstikk. Det er rennemerker og fuktmerker rundt lufting på loft, men det er tørt på befaring. Det er mye vepsebol på loft.
- Vinduer: Vinduer nærmer seg forventet brukstid. Vinduer har slitasje og oppsprekking i kit. Forekommer i ulik grad på de feste vinduer.
- Dører: Alle dører nærmer seg forventet brukstid. Kjøkkenentre: Noe slitasje og misfarging på overflater. Dørblad tar let i verandagulv. Verandadør: Lås og vrider er løse. Balkongdør: Vrider er løs. Slitasje på overflater.
- Innvendige overflater: Overflater i 1. etasje fremstår hovedsakelig helhetlig. Det finnes noen avvik slik som bom i fiser og oppsprekking i fuger i gulv i kjøkkenentre, noen sprekker i tapet og slitasje på gulv på soverom. Det er noe mer slitasje på overflater i 2. etasje, spesielt på gulv. Andre avvik er noen dører tar i gulv. det soter fra hengsler på dører. I 2. etasje er det flere garderobeskap som ligger mot yttervegger, dette medfører risiko for at kondens kan oppstå.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utørt med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.
- Pipe og ildsted: Det er noe avskaling på overflate på pipe i trapp. Sprekk i overflate på pipe i 2. etasje. Det er noe sprekker og rennemerker på overflater på pipe på loft. Det var pipebrann i 2023. Pipe ble kontrollert i etterkant av brannvesen og feiervesen. Siste gang i oktober 2023. Det er opplyst at det ikke foreligger åpne avvik.
- Rom under terreng: Kjeller: I noen rom er mye av vegger dekket av gjenstander. Kjeller har et fuktig klima og det er flere tegn til at det er fuktpåkjenninger på grunnmurer. Eksempler er: Stedvis avskaling på vegger. Fukttinnhold i treverk i himlinger på ca. 20 vektprosent, dette er i grenseland for hva som kan være skadelig for treverk. Stedvis saltutslag på vegger. Råte i treverk på stedsbyggede hyller. Jordkjeller: Det er flere lagrede gjenstander av tre i jordkjeller. Det er stedvis soppvekst på lagrede gjenstander og grunnen. Trehimlinger har fn lys farge, men fukttinnholdet måles til ca. 22 vektprosent. I et ytterhjørne er det misfarging og fukttinnhold på over 30 vektprosent i himling. Dette skyldes antagelig høyt fukttinnhold i luften i rommet sammen med kald luft fra lufteventil.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kjellertrapp: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Åpninger i trinn er større enn hva dagens krav tillater. Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Høyde på rekkverk i 2. etasje er lavere enn hva dagens krav tillater.

- Innvendige dører: Det er stedvis noen få bruksmerker. Noen løse vridere. Dørblad på dør mellom kjøkken og kjøkkenentre er noe vridd. Det er skadet vrider på liten dør til kjøkken.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning er funksjonell, men med slitasje på overflater. Svelling på skrog under vask, det er tørt på befaring.
- Toalettrom 1. etasje - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Noen bruksmerker på overflater. Innredninger er nær forventet brukstid.
- Toalettrom 2. etasje - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er noe misfarging i himling og oppsprekking rundt avløpsrør. Innredninger nærmer seg forventet brukstid.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er kondens på vannrør ved inntak og noen andre steder i vaskekjeller. Det kan ikke utelukkes drypplekkasjer, men dette kan ikke konkluderes med et slikt omfang av kondens. Kraftig rust på dør på fyrrom. Det er noen steder vannrør som er koblet fra og som ikke i bruk.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på et eller flere rom i boligen.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Deler på avløpsrør er tapet under utslagsvask.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller fat terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Stedvis svakt fall på terreng inn mot bygget.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Oljetank: Oljetank er ikke sanert og det kan finnes rester av olje i tanken. Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

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

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Veranda ved kjøkken: Råte på kledningsbord rundt søyler på begge sider. Noe slitasje på gulv. Hovedveranda: Det er noe slitasje på vinduer og innkledning av søyler. Stedvis oppsprekking i kit på vinduer. Betongtrapp: Noe oppsprekking i overflater. Balkong: Det er noe misfarging og slitasje nederst på søyler. Det er påbegynt malerarbeid som ikke er ferdigstilt på balkong. Kraftige råteskader på hjørnestolper og på flere kledningsbord på rekkverk. Høyde på rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis knirk i gulv. Det er målt høydeavvik på gulv i midtre stue i på ca. 20 mm. Det er målt høydeavvik på gulv i gang i 2. etasje på 40 mm.
- Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik er: Svelling rundt ventil i himling. Stedvis misfarging av silikon eller lignende i underkant av plater. Stedvis noen skader på overflater på veggplater. Sprekk i skjøt på gulvbelegg ved gjennomføring i gulv. Det er flere hull etter tidligere oppheng. Tegn til fuktpåkjenninger i himling over badekar.
- Kjøkken - Avtrekk: Avtrekksvifte er defekt.
- Elektrisk anlegg: Det er mangelfull kursfortegnelse i sikringsskap. Det er koblingsboks uten lokk i gang i 2. etasje. Skadet lysbryter i gang i 2. etasje. Utett gjennomføring i sikringsskap i loftstrapp.
- Branntekniske forhold: Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

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:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Tette rør ved noen anledninger pga papirbruk. Kolstad Vann og Avløp har vært og rensset rørene i 2024.
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Utettheter i garasje. Den er bygget i 1936, og er ikke renoveret.

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

Svar: Pipebrann i en peis i en av stuene i 2020 fordi det ikke hadde blitt feiet i pipen på lenge på grunn av Covid. Ingen skader ble påført pipe. Befaring ble foretatt av brannvesenet i Solør.

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

Svar: Noe maur i en periode om våren i 1 etage. Men ikke et problem, og forvinner ved bruk av maurmiddel.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Oppgradert oljefyr og sikringsskap. Arbeid utført av Arneberg Elektro.

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

Svar: Arneberg Elektro.

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

Svar: Teknisk gjennomgang av eiendommen ble foretatt i mai 2024, og tilstandsrapport foreligger hos Opas Takstforetning AS.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/trapperom, kjøkkenentré, kjøkken, to stuer, soverom og toalettrom.
 2. etasje: Trappegang, fire soverom, bad, toalettrom, loftstrapp og bod.
- Kjeller: Inndelt i flere kjellerrom og uinnredet råkjeller med sandgrunn.

Eiendommen består også av garasje og dukkestue.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Standard

Velkommen

Eiendommen har asfaltert parkeringsplass ved innkjøringen og for øvrig gruset innkjøring som tar deg frem til boligen. Inngangsparti med overbygg som tar deg inn til entré med lyse overflater og med plass til ytterklærne.

I tillegg har boligen en inngang på østsiden med overbygg og hvor det er plass til liten sittegruppe. Herfra tar du deg inn til entré tilknyttet spisestuen og kjøkkenet.

Stuene

Videre kommer du inn til de to stuene som har nøytrale og lyse overflater på vegger og gulv. Her er det gode møbleringsmuligheter i flere ulike soner. I den romsligste stuen er det peis i ene hjørnet og godt med innslipp av lys utenfra fra flere sider. Her tar du deg ut til sørvendt terrasse med takoverbygg og hvor det er plass til utemøblement, grill og blomster. Fra terrassen er det direkte adkomst til den store hagen og flott utsikt mot Glomma og Myrmoen.

Spiseplassen

Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og her er det rikelig med plass til å kunne innrede med stort spisebord. I hjørnet er det peis.

Kjøkkenet

På kjøkkenet er det vinduer på to sider med fint lysinnslipp og med utsikt utover. Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter og laminert benkeplate. Vasken er i rustfritt stål og det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverom

I boligen er det totalt fem soverom, ett i 1. etasje og de resterende i 2. etasje. Soverommene er romslige og med gode møbleringsmuligheter. Flere av rommene har garderobeskap.

Bad og toalettrom

Boligens bad ligger i 2. etasje. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på veggene med oppvarming fra radiator. Det er innredet med servant og badekar. Vegg-i-vegg er det separat toalettrom med gulvstående toalett og servant.

I 1. etasje tilknyttet inngang ved kjøkkenet er det også et separat toalettrom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

Elsikkerhet Norge opplyser at det elektriske anlegget ble sist forsøkt kontrollert i 2004, men ingen var tilstede.

Energi

Oppvarming

- Vannbåren varme med vannførende rør av kobber til radiatorer.
- Peis i stuen og i spisestuen.

Det er oljetank av glassfiber på eiendommen. Oljetank er ikke sanert og det kan finnes rester av olje i tanken. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes.

Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømning/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

Kommunale avgifter

Kr 31 059

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 31.059,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. Feie- og tilsynsgebyr utgjorde kr 650,- av disse og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 7 310

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 687 942

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 614 181

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 151 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Kommunen opplyser at det er byggemeldt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligen. I byggetegninger er rom i kjeller ikke definert og garderoberom i 2. etasje definert som tekjøkken. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Flisa del 3 - gnr. 109, bnr. 151, fra 2008. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og kjøreveg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og for bestemmelsesområde for Flisa sentrum (miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur).

Det gjøres oppmerksom på at garasjen ligger på tomtegrensen til nabo i nord. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det gjøres også oppmerksom på at eiendommen grenser til skråning mot øst og sør som kan begrense mulighetene for utvikling/bygging på eiendommen i denne retning. Kontakt kommunen for mer informasjon vedrørende dette.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

110 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

111 240 Omkostninger totalt

126 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 240 Totalpris. inkl. omkostninger

4 526 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 529 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 240

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,11 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markeds pakke (kr 15.400,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

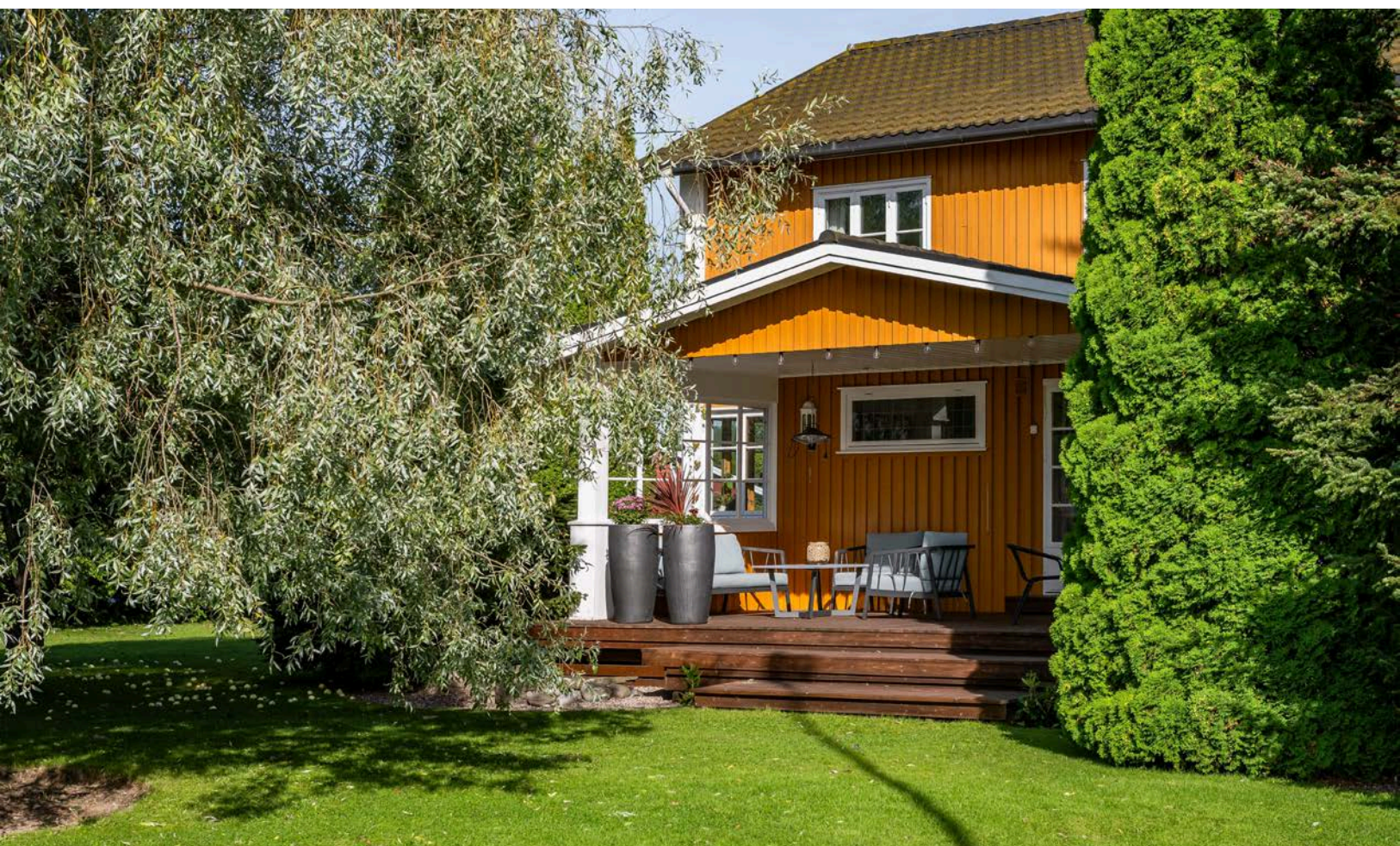
29.08.2024









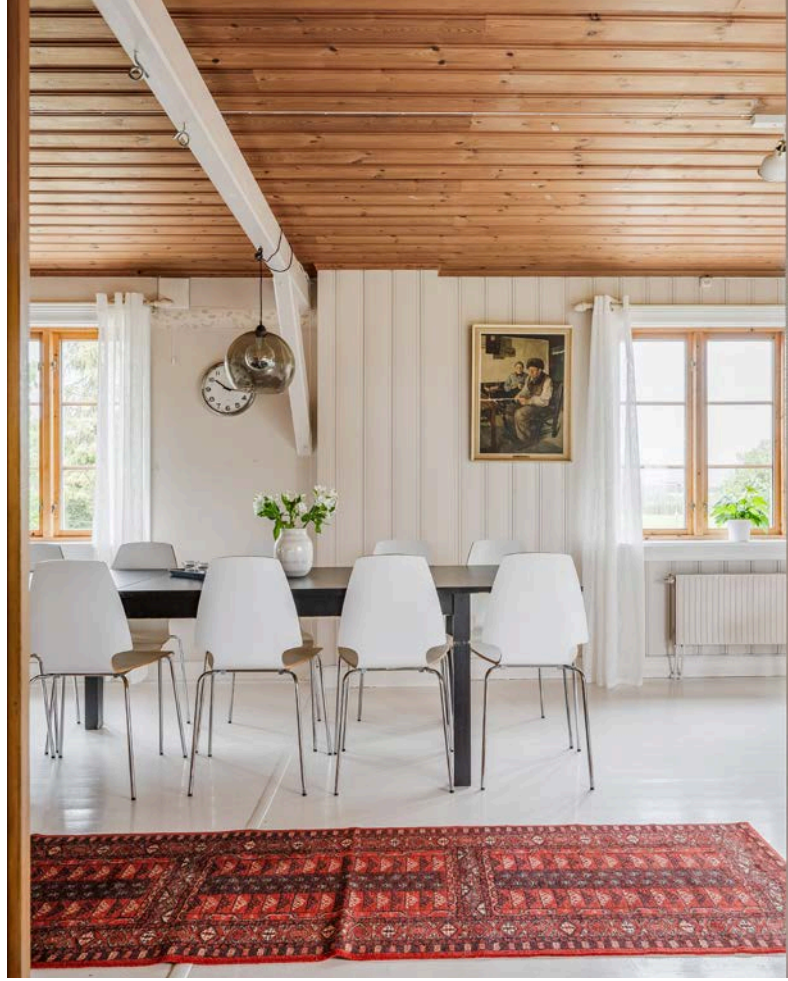






















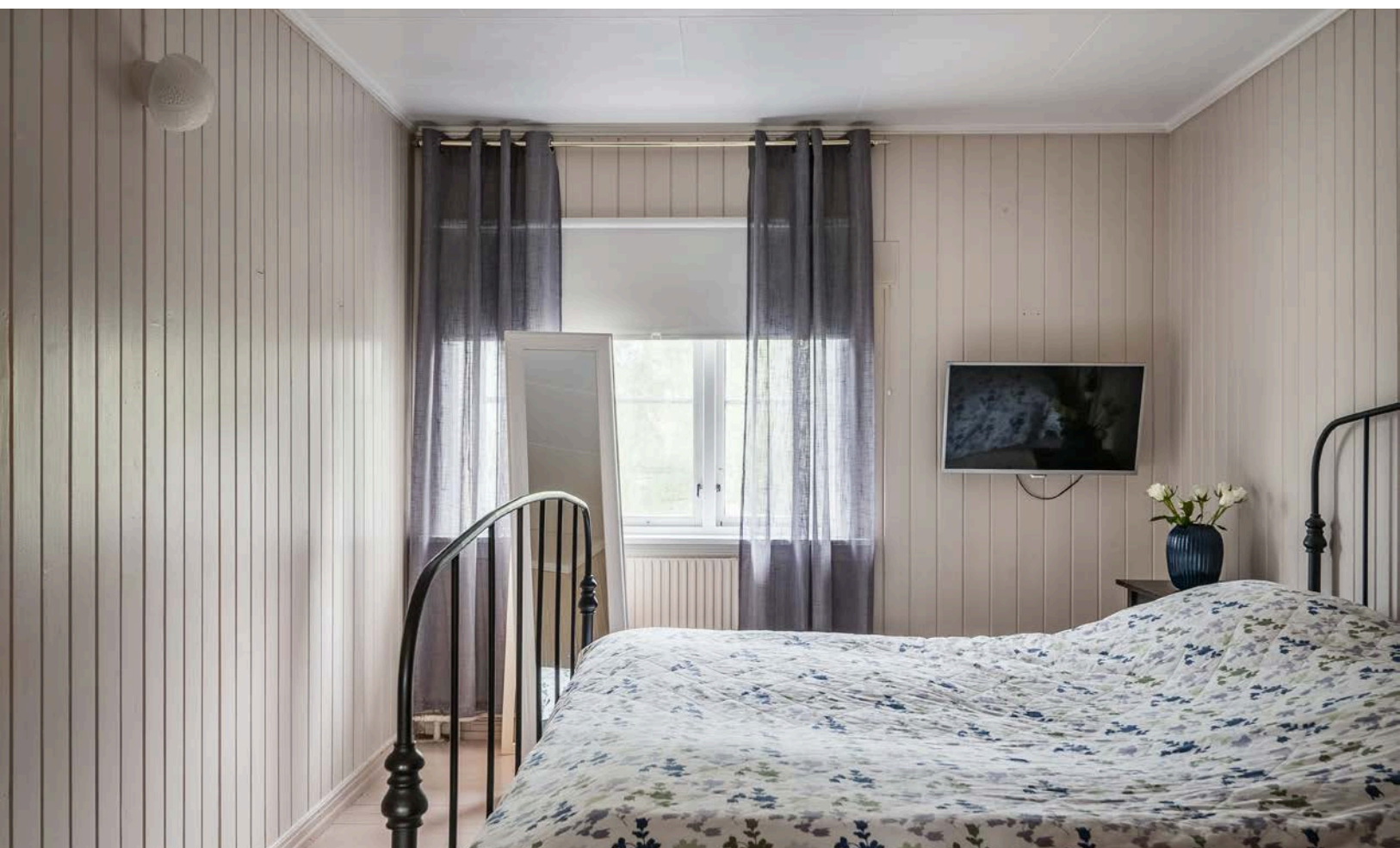


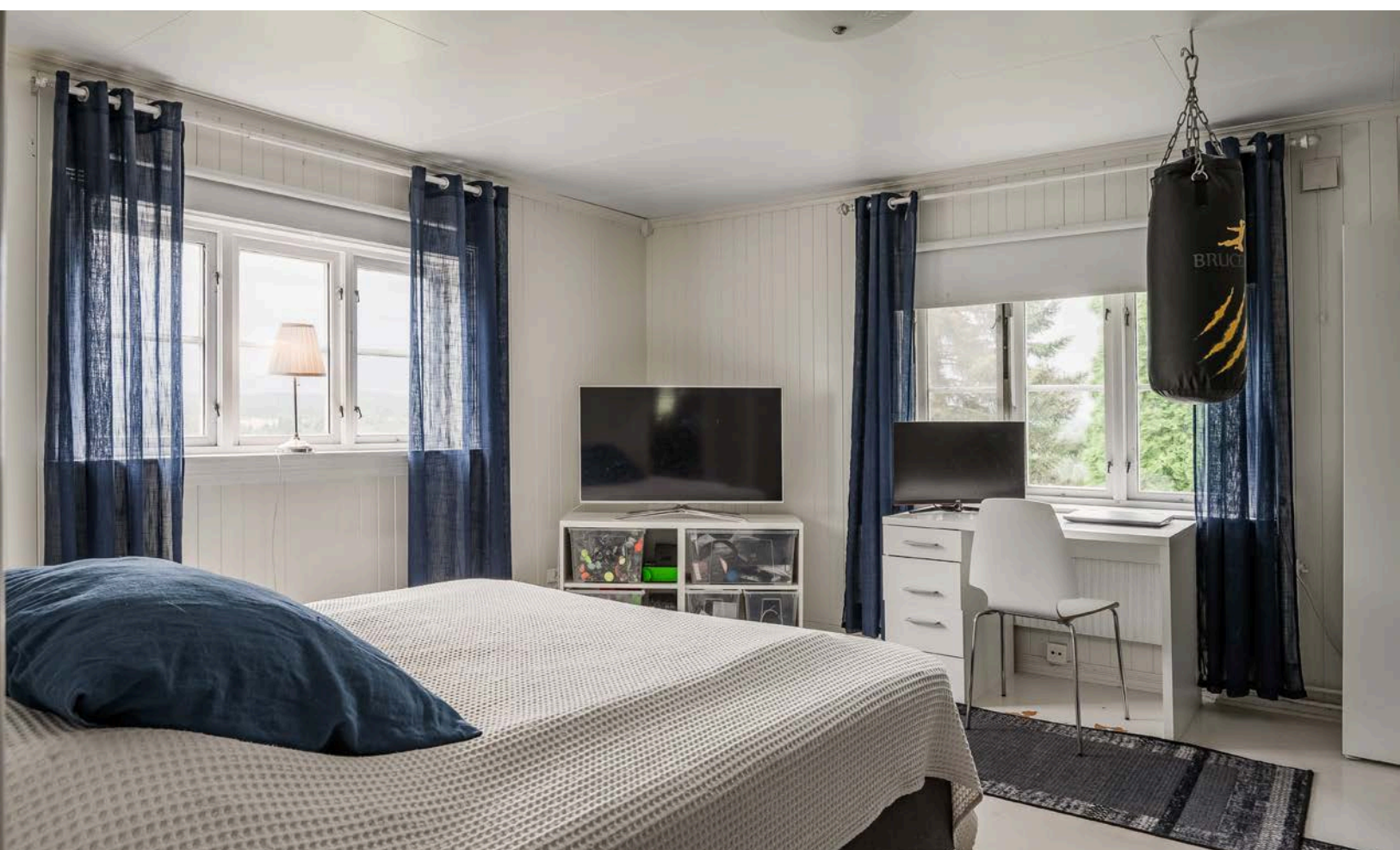
























Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Dr. Bjørnebyg veg 12 - Nabolaget Flisa/Floberghagen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Dr. Bjørnebyg veg Linje 761, 775, 789	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 45 min 🚗

Skoler

Flisa skole (1-7 kl.) 256 elever, 16 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 200 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Solør vgs. avd. Flisa 250 elever	20 min 🚶 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Kiwi Flisa	12 min 🚶
🔌 Solør VGS parkering	19 min 🚶

«Lite og hyggelig miljø»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

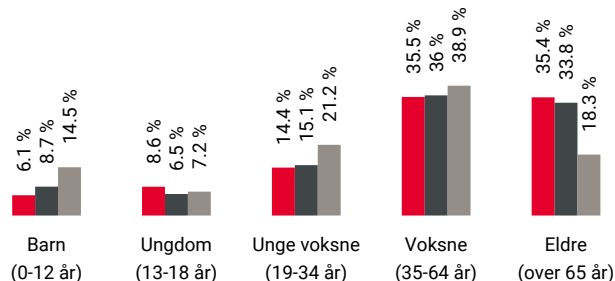
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flisa/Floberghagen	940	533
Flisa	1 863	1 035
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myrsnipa barnehage (1-5 år) 41 barn	24 min 🚶 1.8 km
Bashammeren barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 🚗 3.9 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 🚗 5.5 km

Dagligvare

Kiwi Flisa PostNord	13 min 🚶 1 km
Coop Extra Flisa Post i butikk	15 min 🚶 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 87/100



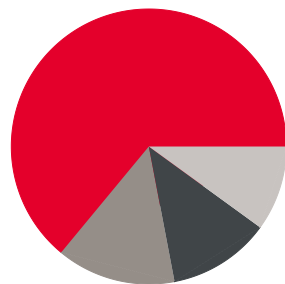
Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

	Flisa Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14 min	1.1 km
	Åsneshallen Aktivitetshall	15 min	1.1 km
	Puls Flisa	15 min	
	Victus Treningssenter	22 min	

Boligmasse

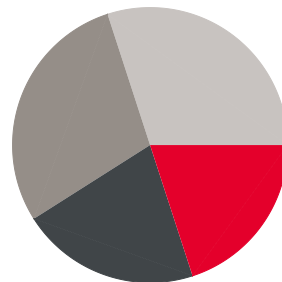


- 64% enebolig
- 12% rekkehus
- 14% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

	Flisa Stormarked	14 min
	Boots apotek Flisa	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 21% 6-12 år
- 29% 13-15 år
- 30% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

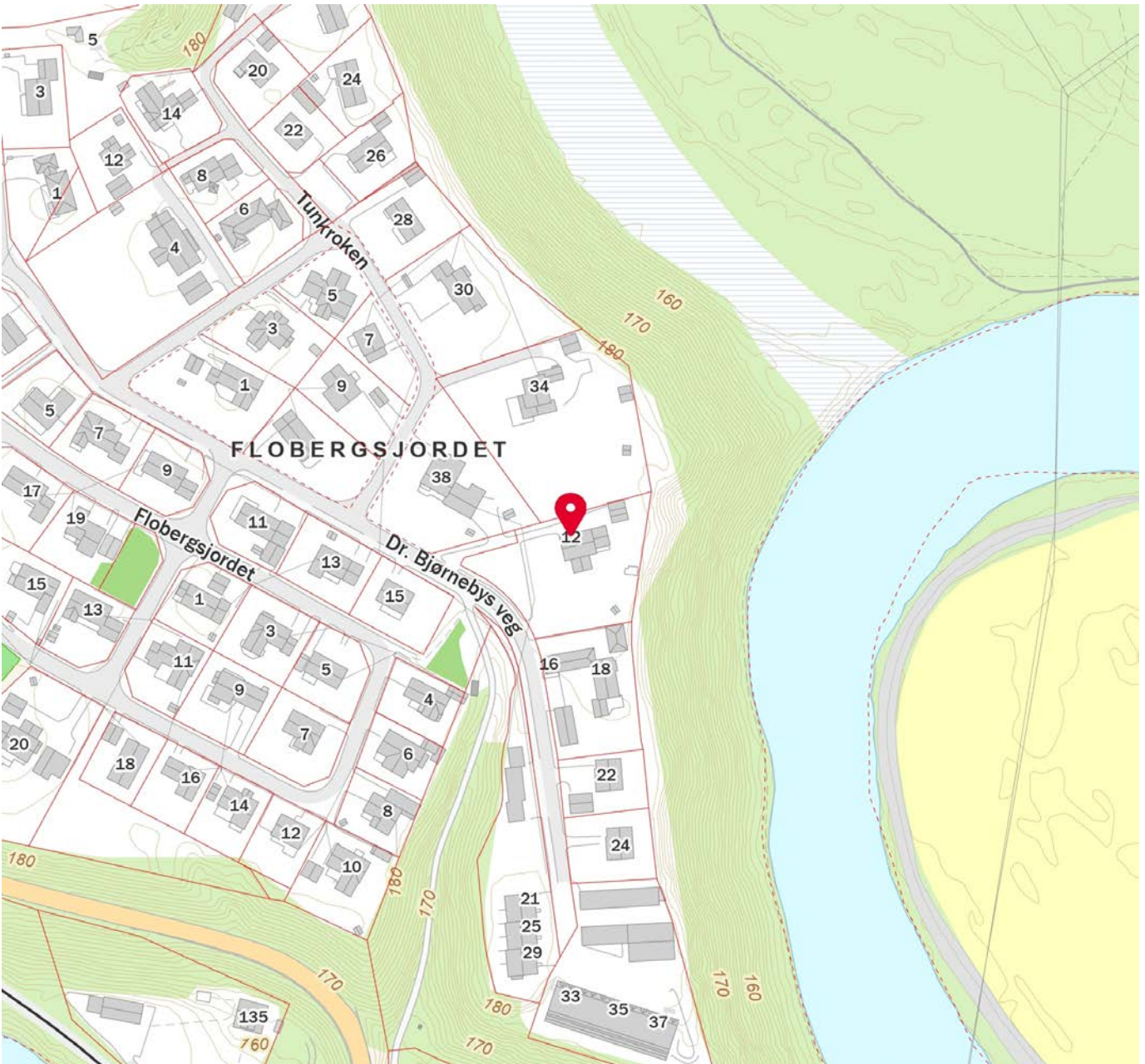


0% 57%

- Flisa/Floberghagen
- Flisa
- Norge


Sivilstand


		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dr. Bjørnebys veg 12, 2270 FLISA

 ÅSNES kommune

 gnr. 109, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 397 m² BRA-i: 397 m²



Befaringsdato: 10.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 20580-1561

Referansenummer: EZ3636

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 eksemplarfremstilling 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: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Undertak av duk ut fra observasjoner på loft. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra slutten av 1980-tallet. Pipe er helbeslått.

Vegger av reisverk/bindingsverk. Historiske opplysninger tilsier at vegger opprinnelig var isolert med flis og deretter etterisolert med innblåst mineralull. Fasader er kledd med stående lekteledning og noe tømmermannskledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger og musesikring med lusinger. Det er ikke lufting bak lekteledning. Lufteventil i fasade under ett vindu.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Det er tregulv i midtre del av loft. Ventilering av loft med ventil i gavlspisser.

Vinduer hovedsakelig av tre med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass fra slutten av 1980-tallet. Noen kjellervinduer i form av innmurt glassbyggerstein og ellers med av tre med enkle glass og varerammer.

Dør i hovedentre med isolerglass. Dør i kjøkkenentre av tre med isolerglass. To-fløyet verandadør av tre med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass. Balkongdør i 2. etasje med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass.

Takoverbygget veranda ved kjøkkenentre. Veranda har tilsynelatende fundamentering med punktfundamenter av betong. Ukjent materiale på søyler, mulig stål eller eternitør som er støpt. Bygget av trekonstruksjoner for øvrig.

Hovedveranda er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner med takoverbygg. Beiset tregulv, sidevegger med vinduer med enkle glass og trepanel i himling.

Trapp av betong ved hovedentre med overliggende luftebalkong. Balkong bygget av trekonstruksjoner. Ukjent med tekking.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1. etasje med malte og lakkerte tregulv, fliser i kjøkkeninngang, tapeter og trepanel på vegger og trepanel og malte plater i himlinger. I stuer, kontor og hovedentre er det malt furuparkett som kan slipes.

Gulvkonstruksjoner med gulv på grunn av betong, ut fra byggeår så er det ingen isolering eller fuktsperre under betonggulvet. Det vises indikasjoner på at etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er av både tre og betong, det er usikkert hva som er riktig. Etasjeskiller mellom 1.- og 2. etasje av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

Pipe av tegl med sotluker i kjeller. En sotluke er skiftet på ett tidspunkt. Pipe er murpusset på loft. Åpen peis i stuen av malt mur og med steinplate på gulv, metallplater innvendig i peis. Murt peis med innsats på kjøkken/spisestue.

Enkel kjeller med overflater bestående av betonggulv, murvegger i malt og ubehandlet utførelse og mur og trepanel i himlinger. Det ligger grovt lagt teppe på gulv i trapperom. Jordkjeller med jord- og steingulv, betongvegger og trepanel i himling. Ventilering med ventiler i grunnmurer, de fleste er avstengt.

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Dører i 1.- og 2. etasje av tre med speilfronter i noe ulike utførelser. Flere dører med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Innredet med badekar og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring. Fall på gulv på 1:100 i målt område.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Begge toalettrom med laminat på gulv, malte plater/tapet på vegger og plater/trepanel i himling. Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vanninntak med måler og stoppekran i vaskekjeller. Vannrør av kobber av eldre dato. Synlige avløpsrør av plast. Det er flere stakepunkter i kjeller. Det finnes avkappede deler i kjeller som ikke er i bruk. Boligen har naturlig ventilering med noen få veggventiler i kjeller, men ikke fra alle rom. Veggventiler i 1. etasje og veggventil på ett soverom og på bodrom i 2. etasje. I vaskekjeller er det sluk i gulv, utslagsvask med kraner på vegg, opplegg til vaskemaskin og benkeinnredning med vask. Varmesentral med oljebrenner og el-kolbe fra 2007. Ikke bygget om for burning med biodrivstoff. Varmer opp vann for forbruk og oppvarming. Vannbåren varme med vannførende rør av kobber og varmekilder i form av radiatorer. Installasjonene er av eldre dato. Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjeller med automater og jordfeilsautomater. Sikringsskap i trapperom til loft med porselenssikringer. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ingen kjente opplysninger om drenering. Det er ingen synlige tegn til fuktsperre på grunnmur. Takvann ledes noen steder ned i bakken og noen steder ut på terreng. Bygget er hovedsakelig fundamentert med støpt plate, noe stripefundamenter og grunnmur. Ulike fundamenteringsløsninger på tilbygget del med vanger og punktfundamenter. Grunnmur er pusset og malt over terreng. Det er varierende terrengforhold rundt bygget. Stikkledninger fra 1970-tallet. Oljetank av glassfiber med kapasitet på 3000 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

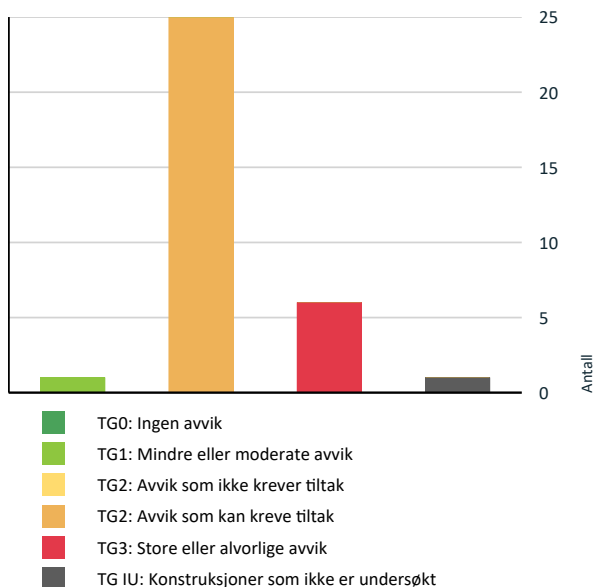
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

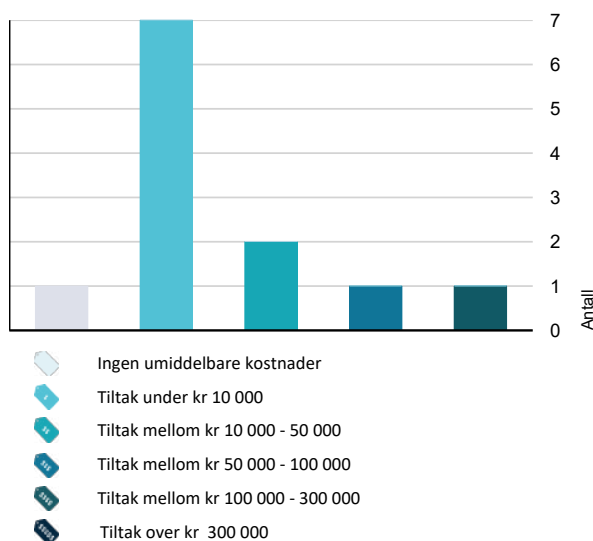
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Standard

Normal boligstandard, hovedsakelig av eldre dato.

Vedlikehold

Stedvis noe etterslep på vedlikehold. Behov for flere naturlige oppgraderinger i årene som kommer som følge av alder.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygget del med kjøkkeninngang, wc, kjøkken og spisestue.
	Siste store renovering var på slutten av 1980-tallet. Det ble blant annet skiftet vinduer, lagt takteking, renoveret bad, renoveret toalettrom og kjøpt ny kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning er senere flyttet internt i boligen til dagens plassering. Det meste av røropplegg ble skiftet.
2007	Installert ny sentralfyr med elkolbe. Renoveret pipe. Montert ny sotluke på pipe.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Takteking med takplater av metall. Undertak av duk ut fra observasjoner på loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe misfarging/mosevekst i tynt lag på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring av takflater.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra slutten av 1980-tallet. Pipe er helbeslått.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er frostspreng på flere taknedløp.

Stedvis falming av farge og avskaling av farge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng for å hindre lekkasjer og vannpåkjeninger på fasader.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eksempel på taknedløp med frostspreng.

Veggkonstruksjon

Vegger av reisverk/bindingsverk. Historiske opplysninger tilsier at vegger opprinnelig var isolert med flis og deretter etterisolert med innblåst mineralull. Fasader er kledd med stående lektekledning og noe tømmermannskledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger og musesikring med lusinger. Det er ikke lufting bak lektekledning. Lufteventil i fasade under ett vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen steder bobler i malingen, dette kommer som følge av tidligere benyttet linoljemaling.

Det er slitasje og oppsprekking av maling på pyntekasser på hjørner. Råteskade på ett hjørne på bakside, utført reparasjon med fugemasse.

Stedvis sprekker nederst på kledningsbord, men i lite omfang.

Hull etter hakkespett i en gavlspiss.

Skade på ett kledningsbord over vindu mot asfaltert plass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er stedvis behov for vedlikehold av overflater, spesielt på hjørnekasser.

Det anbefales at treverk med råteskader skiftes ut.



Eksempel på boble i malingen.



Hjørnekaske med råteskade som er fylt med fugemasse.



Eksempel på slitasje på hjørnekaske.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Det er tregulv i midtre del av loft. Ventilering av loft med ventil i gavlspisser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje og avskaling av maling på vindskier.

Det kan finnes råte på isbordleker.

Det er noen få steder tegn til begynnende avskaling av maling i takutstikk.

Det er rennemerker og fuktmerker rundt lufting på loft, men det er tørt på befaring.

Det er mye vepsebol på loft.

Konsekvens/tiltak

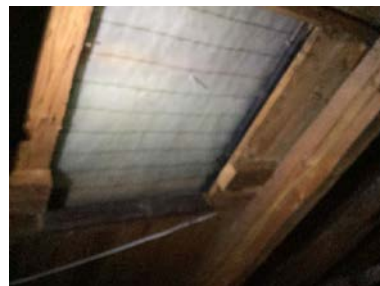
- Tiltak:

Vedlikehold av noen utvendige overflater.

Rennemerker rundt gjennomføring for lufting på loft bør følges med på.



Rennemerker rundt gjennomføring for lufting på loft.



Det er utsparing i taktro som er overlatt med undertak av duk.

TO 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass fra slutten av 1980-tallet. Noen kjellervinduer i form av innmurt glassbyggerstein og ellers med av tre med enkle glass og varerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer nærmer seg forventet brukstid.

Vinduer har slitasje og oppsprekking i kitt. Forekommer i ulik grad på de fleste vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av vinduer etter behov innvendig og utvendig.

Utskifting av kitt etter behov.

Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på slitasje på kjellervindu.



Eksempel på innvendig slitasje.

TO 2 Dører

Dør i hovedentre med isolerglass. Dør i kjøkkenentre av tre med isolerglass. To-fløyet verandadør av tre med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass. Balkongdør i 2. etasje med innvendig isolerglass og utvendig enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle dører nærmer seg forventet brukstid.

Kjøkkenentre: Noe slitasje og misfarging på overflater. Dørblad tar lett i verandagulv.

Verandadør: Lås og vrider er løse.

Balkongdør: Vrider er løs. Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenentre: Vedlikehold av overflater og noe justering/tilpasning.

Verandadør: Ut fra alder og tilstand anses dør å være moden for utskifting.

Balkongdør: Ut fra alder og tilstand anses dør å være moden for utskifting.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget veranda ved kjøkkenentre. Veranda har tilsynelatende fundamentering med punktfundamenter av betong. Ukjent materiale på søyler, mulig stål eller eternitrør som er støpt. Bygget av trekonstruksjoner for øvrig.

Hovedveranda er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner med takoverbygg. Beiset tregulv, sidevegger med vinduer med enkle glass og trepanel i himling.

Trapp av betong ved hovedentre med overliggende luftbalkong. Balkong bygget av trekonstruksjoner. Ukjent med tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda ved kjøkken: Råte på kleddningsbord rundt søyler på begge sider. Noe slitasje på gulv.

Hovedveranda: Det er noe slitasje på vinduer og innkledning av søyler. Stedvis oppsprekking i kitt på vinduer.

Betongtrapp: Noe oppsprekking i overflater.

Balkong: Det er noe misfarging og slitasje nederst på søyler. Det er påbegynt malearbeid som ikke er ferdigstilt på balkong. Kraftige råteskader på hjørnestolper og på flere kleddningsbord på rekkverk. Høyde på rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

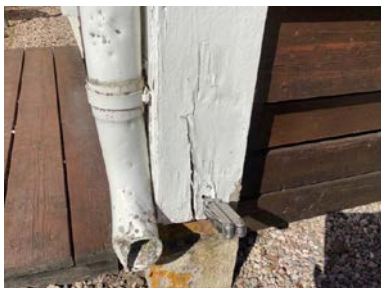
Veranda ved kjøkken: Utskifting av råteskadet treverk.

Hovedveranda: Normalt vedlikehold.

Betongtrapp: Det er ikke nødvendig med tiltak.

Balkong: Rekkverkskonstruksjon må rives å bygges på nytt. Det anbefales samtidig utskifting av gulvbord og at det foretas kontroll av tilstand på bjelkelag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i kleddningsbord rundt søyle.



Eksempel på slitasje på hovedveranda.



Eksempel på slitasje på hovedveranda.



Eksempel på råte i rekkverk på balkong.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Overflater hovedsakelig med malte og lakkerte tregulv, fliser i kjøkkeninngang, tapeter og trepanel på vegger og trepanel og malte plater i himlinger. I stuer, kontor og hovedentre er det malt furuparkett som kan slipes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i 1. etasje fremstår hovedsakelig helhetlig. Det finnes noen avvik slik som bom i fliser og oppsprekking i fuger i gulv i kjøkkenentre, noen sprekker i tapet og slitasje på gulv på soverom.

Det er noe mer slitasje på overflater i 2. etasje, spesielt på gulv. Andre avvik er noen dører tar i gulv. det soter fra hengsler på dører. I 2. etasje er det flere garderobeskap som ligger mot yttervegger, dette medfører risiko for at kondens kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing.

Tilstandsrapport



Oppsprekking i fuger kjøkkenentre.



Eksempel på sprekk i trapet.



Eksempel på merker på gulv etter dør i 2. etasje.



Det soter fra hengsler i 2. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong, ut fra byggeår så er det ingen isolering eller fuktspærre under betonggulvet. Det vises indikasjoner på at etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er av både tre og betong, det er usikkert hva som er riktig. Etasjeskiller mellom 1.- og 2. etasje av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis knirk i gulv.

Det er målt høydeavvik på gulv i midtre stue i på ca. 20 mm.

Det er målt høydeavvik på gulv i gang i 2. etasje på 40 mm.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluker i kjeller. En sotluke er skiftet på ett tidspunkt. Pipe er murpusset på loft. Åpen peis i stuen av malt mur og med steinplate på gulv, metallplater innvendig i peis. Murt peis med innsats på kjøkken/spisestue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe avskaling på overflate på pipe i trapp.

Sprekk i overflate på pipe i 2. etasje.

Det er noe sprekker og rennemerker på overflater på pipe på loft.

Det var pipebrann i 2023. Pipe ble kontrollert i etterkant av brannvesen og feiervesen. Siste gang i oktober 2023. Det er opplyst at det ikke foreligger åpne avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold av overflater.



Sprekk i overflate på pipe i 2. etasje.



Eksempel på sprekker og rennemerker på pipe på loft.

Rom Under Terreng

Enkel kjeller med overflater bestående av betonggulv, murvegger i malt og ubehandlet utførelse og mur og trepanel i himlinger. Det ligger grovt lagt teppe på gulv i trapperom.

Jordkjeller med jord- og steingulv, betongvegger og trepanel i himling. Ventilering med ventiler i grunnmur, de fleste er avstengt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: I noen rom er mye av vegger dekket av gjenstander. Kjeller har et fuktig klima og det er flere tegn til at det er fuktpåkjenninger på grunnmur. Eksempler er: Stedvis avskaling på vegger. Fuktinnhold i treverk i himlinger på ca. 20 vektprosent, dette er i grenseland for hva som kan være skadelig for treverk. Stedvis saltutslag på vegger. Råte i treverk på stedsbyggede hyller.

Jordkjeller: Det er flere lagrede gjenstander av tre i jordkjeller. Det er stedvis soppvekst på lagrede gjenstander og grunnen. Trehimlinger har fin lys farge, men fuktinnholdet måles til ca. 22 vektprosent.

I et ytterhjørne er det misfarging og fuktinnhold på over 30 vektprosent i himling. Dette skyldes antagelig høyt fuktinnhold i luften i rommet sammen med kald luft fra lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller: Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjeller. Kjeller er ikke egnet til innredning og boligformål. Dersom det gjøres vedlikehold av overflater må det forventes at avskalinger og saltutslag kommer tilbake så fremt det ikke gjøres tiltak med årsaken til fuktpåkjenningene.

Jordkjeller: Det anbefales fjerning av alle lagrede gjenstander. Det bør legges fuktsperre på grunnen og alle ventiler bør holdes åpne. Etter disse tiltak bør det måles om fuktinnhold i treverk i himlinger har sunket til under 20 vektprosent. Hvis ikke, så anbefales det etablering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på avskaling på vegger.



Eksempel på saltutslag.



Eksempel på soppvekst på gjenstand i jordkjeller.



Området med misfarging i himling og høyt fuktinnhold.

TO 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

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

Kjellertrapp: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Åpninger i trinn er større enn hva dagens krav tillater. Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Høyde på rekkverk i 2. etasje er lavere enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

TO 2 Innvendige dører

Enkle dører i kjeller i ulike utførelser, er ikke vurdert. Dører i 1.- og 2. etasje av tre med speilfronter i noe ulike utførelser. Flere dører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noen få bruksmerker.

Noen løse vridere.

Dørblad på dør mellom kjøkken og kjøkkenentre er noe vridd.

Det er skadet vrider på liten dør til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fastmontering av løse vridere.

For utbedring av dør med vridd dørblad må dørblad skiftes ut.

Utskifting av skadet vrider.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Innredet med badekar og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring. Fall på gulv på 1:100 i målt område.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik er:

Svelling rundt ventil i himling.

Stedvis misfarging av silikon eller lignende i underkant av plater.

Stedvis noen skader på overflater på veggplater.

Sprekk i skjøt på gulvbelegg ved gjennomføring i gulv.

Det er flere hull etter tidligere oppheng.

Tegn til fuktpåkjenninger i himling over badekar.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovring av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen. Ved videre bruk av rommet anbefales det montering av tett dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Svelling i himling ved ventil.



Sluk av plast med klemring.



Utett ved gjennomføring i gulv.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er funksjonell, men med slitasje på overflater. Svelling på skrog under vask, det er tørt på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Eksempel på slitasje.



Svelling på skrog under vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 3 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Overflater med laminat på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Noen bruksmerker på overflater.

Innredninger er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv, malte plater på vegger og plater i himling. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe misfarging i himling og oppsprekking rundt avløpsrør.

Innredninger nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i vaskekjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er kondens på vannrør ved inntak og noen andre steder i vaskekjeller. Det kan ikke utelukkes drypplekkasjer, men dette kan ikke konkluderes med et slikt omfang av kondens.

Kraftig rust på dør på fyrrom.

Det er noen steder vannrør som er koblet fra og som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eksempel på rust på vannrør.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Det er flere stakepunkter i kjeller. Det finnes avkappede deler i kjeller som ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Dersom dette er avløpsrør som er i bruk er det motfall på avløpsrøret.

TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med noen få veggventiler i kjeller, men ikke fra alle rom. Veggventiler i 1. etasje og veggventil på ett soverom og på bodrom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Andre VVS-installasjoner

I vaskekjeller er det sluk i gulv, utslagsvask med kraner på vegg, opplegg til vaskemaskin og benkeinnredning med vask.

Vurdering av avvik:

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

Deler på avløpsrør er tapet under utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Varmesentral

Varmesentral med oljebrenner og el-kolbe fra 2007. Ikke bygget om for brenning med biodrivstoff. Varmer opp vann for forbruk og oppvarming.

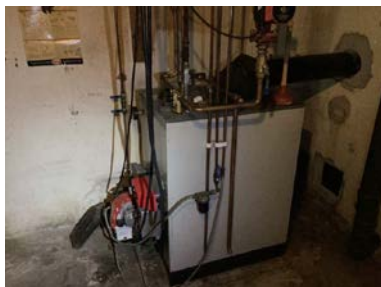
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med vannførende rør av kobber og varmekilder i form av radiatorer. Installasjonene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget er av en slik alder at det må påregnes at behov for utskifting av komponenter oppstår.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjeller med automater og jordfeilsautomater. Sikringsskap i trapperom til loft med porselenssikringer.

Registrerte avvik:

Det er mangelfull kursfortegnelse i sikringsskap.
Det er koblingsboks uten lokk i gang i 2. etasje.
Skadet lysbryter i gang i 2. etasje.
Utett gjennomføring i sikringsskap i loftstrapp.

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.

Siste renovering på store deler av anlegget var på 1980-tallet.

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?

Ukjent

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er opplyst at det skjer at porselenssikringer slår ut 1-2 ganger i året.

7. Har det vært brann, brannstilløp 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

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

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?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Ut fra registrerte avvik anbefales det innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder kun for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Koblingsboks uten lokk.



Skadet bryter.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Drenering

Ingen kjente opplysninger om drenering. Det er ingen synlige tegn til fuktsperre på grunnmurer. Takvann ledes noen steder ned i bakken og noen steder ut på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



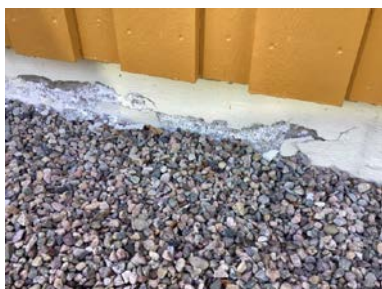
Eksempel på løsning for takvann ned i bakken, ukjent funksjonalitet på løsning dersom den kobles sammen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er hovedsakelig fundamentert med støpt plate, noe stripefundamenter og grunnmurer. Ulike fundamenteringsløsninger på tilbygget del med vanger og punktfundamenter. Grunnmurer er pusset og malt over terreng.

Det er stedvis avskalinger på overflater.

Det er ikke observert oppsprekking eller tegn på bevegelser som medfører innvirkning på tilstandsgrad.



Eksempel på avskalning på overflater.

TO 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Det er varierende terrengforhold rundt bygget.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis svakt fall på terreng inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fall på terreng kan endres dersom det på ett tidspunkt skal dreneres rundt boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Oljetank

Oljetank av glassfiber med kapasitet på 3000 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetank er ikke sanert og det kan finnes rester av olje i tanken.

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måler indikerer at det kan være olje på tanken.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1938

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Generelt etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Opprinnelig del er fundamentert med grunnmur og plate mark. Tilbygget del tilsynelatende bygget med vegger satt direkte på terreng. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med stående trekledning og takteking med takplater av metall. Opprinnelig del har betonggulv og trepanel på inn verdige overflater. Tilbygget del med grusbakke og åpne konstruksjoner. Stedsbyggede porter av tre. Bygget har innlagt strøm.

Det er kraftig etterslep vedlikehold. Råteskader flere sider og skjevhet på vegg på tilbygget del.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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

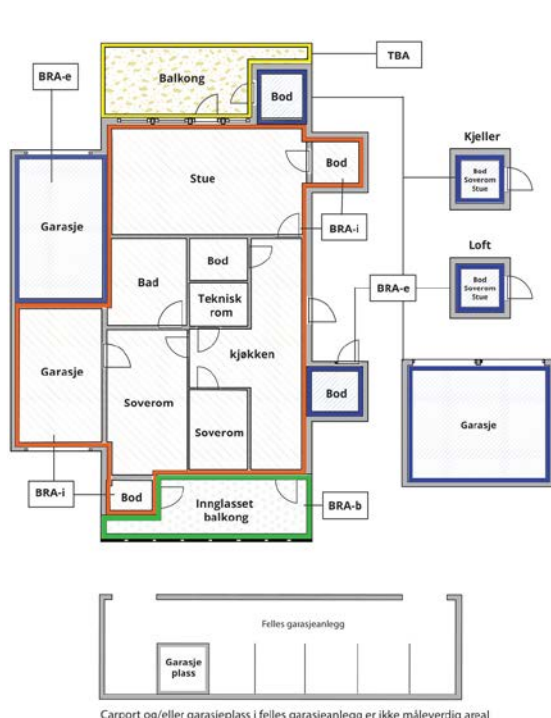
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	117			117			117
1. etasje	141			141	25		141
2. etasje	98			98			98
SUM	356				25		356
SUM BRA	356						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom, Uinnredet råkjeller med sandgrunn		
1. etasje	Kjøkken, Toalettrom, Entré/trapperom, Stue 1, Stue 2, Kjøkkenentre, Soverom		
2. etasje	Bad, Toalettrom, Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Loftstrapp, Bod		

Kommentar

Åpne arealer er grovt estimert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m 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	41			41			41
SUM	41						41
SUM BRA	41						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av arealet i tilbygget del har himlingshøyde på under 1,9 meter, men hele arealet er medtatt i oversikten.

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)
Enebolig	233	123
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2024	Anders Austad	Takstingeniør
	Pia Christina Dybendal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	109	151		0	2492.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dr. Bjørnebys veg 12

Hjemmelshaver

Svensson David Jonas, Dybendal-Svensson Pia
Christina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et veletablert boligfelt sør i utkanten av Flisa sentrum. Omgivelsene består av småhusbebyggelse. Sammenhengende gang- og sykkelsti fra Dr. Bjørnebys veg til Flisa sentrum. Til Flisa sentrum er det ca. 1 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Dr. Bjørnebys veg,

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Stor hage med plen med rikelig med beplantning bestående av trær, busker og bed. Singel langs husvegger og stedvis gangbaner av heller. Asfaltert parkeringsplass på utsiden av hagen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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/EZ3636>

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

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

TEKNISK VERDI FOR EIENDOMMEN

Bygninger	Normale byggekostnader	Fradrag	Teknisk verdi
Enebolig	8.600.000,-	2.500.000,-	6.100.000,-
Garasje	550.000,-	400.000,-	150.000,-
Sum teknisk verdi bygninger	9.150.000,-	2.900.000,-	6.250.000,-
Tomt			
Tomteverdi inkl. opparbeidelse	900.000,-		900.000,-
Teknisk verdi for hele eiendommen			7.150.000,-

Kirkenær 24.05.2024

Anders Austad

Øystein Opås Takstforretning v/
Anders Austad



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212240114	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
David Jonas Svensson	Pia Christina Dybendal-Svensson
Gateadresse	
Dr. Bjørnebys veg 12	
Poststed	Postnr
FLISA	2270
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
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	Eika Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1212240114

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Teknisk gjennomgang av eiendommen ble foretatt i mai 2024, og tilstandsrapport foreligger hos Opas Takstforetning AS

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: 1212240114

Tilleggs kommentar

Alle opplysninger om boligen foreligger i teknisk tilstandsrapport utført / utarbeidet av Opas Takstforening i 2024.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1212240114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Svensson	4640ccd96711951a02d1e7e 98109786aa51c7c8b	28.08.2024 09:35:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Christina Dybendal Svensson	4f530a58b92cbd266fe277f 48261be53c49e6a8d	27.08.2024 07:40:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240114

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Dr. Bjørnebyes veg 12
2270 FLISA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre