

aktiv.

Vellingrovegen 473, 2264 GRINDER

**GRINDER**





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 1 750 000,-

**Omkostn.:** Kr 62 890,-

**Total ink omk.:** Kr 1 812 890,-

**Selger:** Sara Michelle Silseth Beck

for seg selv og etter fullmakt

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1900

**BRA-i/BRA Total** 107/238 kvm

**Tomtstr.:** 9 647.6 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 52, bnr. 26

**Oppdragsnr.:** 1212240103

## Din nye bolig?

Dette fine minibruket i Vellingrovegen 473 på Grinder kan nå bli ditt! Her har du eiendom som ligger landlig og fint til ca. 10 minutters kjøretur fra Kirkenær sentrum hvor du har barnehage, skoler, butikker og det du måtte trenge i hverdagen. Eiendommen har en tomt på drøye 9 daa med fulldyrka jord, noe skog og ellers et tun med gruset gårdsplass og en trivelig hage med beplantning. Huset er oppført omkring 1900 over to etasjer med kjeller og holder en gjennomgående lys standard. I boligen er det blant annet tre soverom, lys og romslig stue, kjøkken med innredning fra 2016 og et eldre bad. En trivelig plass for deg som ønsker godt med boltringsplass og vil bo på Grinder.

Merk deg dette:

- Hyggelig bolig med tre soverom
- Frittstående, isolert låve med garasjedel
- Landlig og fint



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Nabolagsprofil .....	41
Egenerklæring .....	74
Andre vedlegg .....	79
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 107 m<sup>2</sup>

BRA - e: 131 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 238 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Inndelt i fire rom.

1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

2. etasje

BRA-i: 11 m<sup>2</sup> Trapperom og soverom.

### Frittstående låve m/ garasjedel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 118 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport: Bygget har ikke målbart areal siden en side avbygget er åpen, men bygget har en grunnflate på totalt ca. 49 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9 647.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 9,6 daa. Av disse utgjør fulldyrket jord ca. 5,4 daa, skog ca. 1,1 daa, bebygd tun på ca. 3,5 daa. Tunet er opparbeidet med gruset gårds plass og hage med noe beplantning.



Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger landlig og idyllisk til på Grinder rett utenfor Kirkenær. Her ligger boligen i åpne, men likevel skjermede omgivelser med svært gode solforhold. Til kommunesentrum Kirkenær er det ca. 8,5 km. Her finner man forretninger, treningssenter, skoler, kommuneadministrasjon med mer.

### **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 1900. Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent med drenering rundt boligen. Det kan stedvis ses fuktspærre på grunnmuren, delvis avsluttet under terreng og delvis over terreng. Ukjent fundamenteringsmetode og oppbygging av grunnmurer. Taktekking med takstein fra 2012. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger er oppført av tømmer og bindingsverk. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting bak overligger. Takkonstruksjon av sperretak. Delvis kaldt loft som er ventilert via raft. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Det er ett vindu med blyglass. Ut fra merkinger er vinduer hovedsakelig fra 81/82 og eldre. Ett vindu fra 2001 og ett vindu med glass fra 2023.

Carport med ukjent byggeår. Bygget er fundamentert med grunnmurer som antas å være av betong og med støpt plate. Ukjent hva som er innenfor ringmur. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Innvendig er det hovedsakelig åpne konstruksjoner.

Det er etterslep på vedlikehold og sprekker i flere mur/betongkonstruksjoner som må følges med på. Det ser ut som det har vært fuktpåkjenninger på himlingsplater.

Frittstående, isolert låve med garasjedel oppført i 2017. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmurer av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av tre, antatt av takstoler. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekkt med takplater av metall. Bygget har delvis takrenner. Bygget har en foldeport og en åpen portutsparring. Vinduer av tre med isolerglass. Innvendig er det betonggulv og trepanel på vegger og i himling av ulike kvaliteter. Bygget har innlagt strøm. Bygget har behov for vedlikehold og noe ferdigstillelse.

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:

- Nedløp og beslag: Store deler er dekket av snø. Det er noen små frostspreng på nedløp på terrasse. Isbordbeslag har løsnet på ett sted.
- Veggkonstruksjon: Det er stedvis ikke musesikring av luftingen bak kledningen på kontrollpunktene. Det er stedvis oppsprekking nederst på kledningsbord. Det er slitasje på vannbrett. En fasade har rester etter betongskjæring. Skjulte tømmervegger i kombinasjon med kryperom er en risikokonstruksjon som kan medføre og skjule sopp- og råteskader.
- Takkonstruksjon/loft: Inspisert i område med gangbart gulv. Det er noe misfarging og svertesopp på vindskier. Stedvis slitasje og avskaling av maling på utvendige deler. Isolasjon på loft ligger stedvis ujevnt. Stedvis svart misfarging på overflater. Ventilasjonsrør er avsluttet på loft.
- Vinduer: Vinduer fra begynnelsen av 80-tallet og eldre er nær sine forventede brukstider. Vinduer med enkle glass har slitasje og avskaling av kitt. Noen vinduer med isolerglass har slitasje på treoverflater. Det er symptomer på punkterte glass på flere vinduer i stue.
- Dører: Verandadør: Dør har passert forventet brukstid. Dør har innvendig og utvendig slitasje. Dørblad tar lett i karm. Det trekker under døren. Kjellerdør: Dørblad tar kraftig i karm og tetter ikke helt. Det er slitasje på overflater. Terskel er dekket av is på befarings-  
- Innvendige overflater: Eksempler på avvik: Det er flere steder slitasje og merker på parkettgulv. Folie på takessplate i stue bølger seg, gjelder flere steder. Det er slitasje og merker på lakkerte gulv. Det er tilsynelatende fuktskjolder i himling på ett soverom, det ser ut som det er skiftet en himlingsplate på samme soverom. Knirk og lokale bulninger og svanker på gulv.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er rennemerker på pipe og avskaling av puss på pipe på loft.
- Rom under terreng: Det er tegn til fuktpåkjenninger og fuktopptrekk på gulv og vegger flere steder. Det er fritt vann på gulv i ett rom på befaring, årsak antas å være frostskaade på vannfilter. De klimatiske forhold tilsier at det ved lave temperaturer er risiko for kondensering. Det er råte og sopp på treverk i kjelleren.
- 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. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Skade nederst på dør til bad. Noen dører med småskader og krakeleringer i overflater. Noen dører med behov for justeringer og tilpasninger.
- Andre innvendige forhold: Det er tegn etter mus på loft.
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke påsatt vanntrykk under befaring. Det er frostskaade på vannfilter. Korrosjon på skjøter.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmepumpen nærmer seg forventet brukstid.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke klemt avslutning på fuktsperre.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis sprekker i grunnmurer. Veldig grov puss på en side.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det har vært tilbakeslag fra anlegget.

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

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt høydeavvik på gulv på over 20 mm. i stue.
- 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: Det er ikke tett tilslutning mellom sluk og gulvbelegg. Baderomsplater er ikke montert etter anvisning, det er ikke fuget i overgang mellom veggplater og gulvbelegg. Baderomsplater er stedvis kappet i 90 grader i underkant og er skjøtet butt i butt over dør. Baderomsplater står stedvis i spenn og buler ut fra innfesting. Det er slitasje på overflater i vinduskarm og misfarging og slitasje i himling. Det er utett rundt gjennomføringer i gulv. Det er ikke hel plate bak baderomsinnredning. Det er skjært hull i plate bak dusjkabinett.

- Elektrisk anlegg: Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringssskap av nyere dato med overspenningsvern, overbelastningsvern og jordfeilsautomater. Det er løs innfesting av el-kabel i himling ved entre.
- Branntekniske forhold: Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje, ikke brannvarsler i kjeller. Det er ikke observert brannslukker.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Mur ved kjellerinngang: Det er flere sprekker i muren. Muren heller noe utover. Det er ikke rekkverk på muren. Mur ved garasje: Det er ikke rekkverk på muren.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, kun av faglært. Aut. Rørleggerforretning. Arbeid utført av A/S ARVE WELDINGH VVS.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Amundsrud VVS AS har også bestått i prosessen. Arbeid utført av Solør Rørservice As og Maskinentreprenør Bjørn Fjeldseth.

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

Svar: Noen sprekker.

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. 01/07/2009. Arbeid utført av Kirkenær elektro.

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

Svar: 22.01.2024.

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)?

Svar: Naboen kjører per dags dato gjennom tunet på småbruket, veien er tinglyst-naboen skal lage egen vei ned på høyre side av låven på deres eiendom, slik at det ikke er gjennomkjøring på eiendommen.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

2. etasje: Trapperom og soverom.

Kjeller: Inndelt i fire rom.

Eiendommen består også av frittstående, isolert låve med garasjedel og sidebygget carport på boligen.

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

Bilen kan du enkelt parkere i carporten tilknyttet boligen eller i garasjen på oversiden. Inngangsparti med overbygg og hvor det er plass til sittegruppe. Du møtes av en lys entré og gang med plass for å kunne henge fra seg ytterjakka.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet ligger for seg selv og med innredning i vinkel. Innredningen er fra 2016 og har profilerte fronter i lys utførelse. Laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Plaketoppen og stekeovnen er integrert, mens oppvaskmaskin og kjøle-/fryeskap er frittstående. Alle hvitevarer medfølger salget. På kjøkkenet kan du også innrede med kjøkkenbord. Det er vedovn plassert i det ene hjørnet.

### **Stue**

Trivelig stue med behagelige fargetoner og med muligheter for å kunne møblere i ulike soner med sofagruppe, godstoler og spisebord. I stuen er det både peisovn og varmepumpe som sørger for jevn og god temperatur. Det er utgang til den sørvendte terrassen fra stuen. Fra terrassen har du direkte adkomst til hagen.

### **Soverom**

Boligen har tre soverom, to i hovedetasjen og ett i 2. etasje. Rommene har fin størrelse med plass til seng og nattbord.

### **Bad**

Eldre bad som må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Her er det belegg på gulvet og vegger med baderomsplater. Det er innredet med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Stråleovn på vegg til oppvarming.

### **Innbo og løsøre**

Alle hvitevarer medfølger.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber på eiendommen.

### **Parkering**

I garasje, carport eller på egen gårdsplass.



## **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2009, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2029.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

- Vedovn på kjøkkenet.
- Varmepumpe og peisovn i stuen.
- Stråleovn på badet.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 750 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 410

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 12.410,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 285

### **Eiendomsskatt år**

2023

### **Formuesverdi primær**

Kr 293 361

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 114 770

**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 52, bruksnummer 26 i Grue kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3417/52/26:

26.04.1935 - Dokumentnr: 900502 - Elektriske kraftlinjer. Grunnet eldre dato har vi ikke fått tak i dokumentet.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2023 - Dokumentnr: 890295 - Bestemmelse om veg: Eiendommen med gnr. 52, bnr. 38 (nabo på innsiden) har bruksrett til dagens vei på eiendom med gnr. 52, bnr. 26 (salgsobjektet) inntil utløpet av 2025.

Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:52 Bnr:38

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

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

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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 egen privat vei. Det er tinglyst bestemmelse om veg for eiendommen med gnr. 52, bnr. 38 (nabo på innsiden) som har bruksrett til dagens vei på eiendom med gnr. 52, bnr. 26 (salgsobjektet) inntil utløpet av 2025.

Eiendommen har privat vann fra egen brønn.

Privat avløp av eldre dato med ukjent løsning. Det opplyses om nye stikkledninger fra husvegg til privat kloakkanlegg i 2023. Nytt anlegg er prosjektert. Ukjent med byggesak. Gjenstår resterende arbeider. Var tilbakeslag grunnet skade på stikkledninger.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene.



Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

#### **Adgang til utleie**

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 bebyggt, 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.

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

### **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**

1 750 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

43 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 750 000,00))

62 890,- (Omkostninger totalt)

1 812 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 62 890

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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 3 % 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,-), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.



**Oppdragsansvarlig**

Marielle Skoglund Skybakmoen  
Eiendomsmegler/Partner/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**

22.08.2024

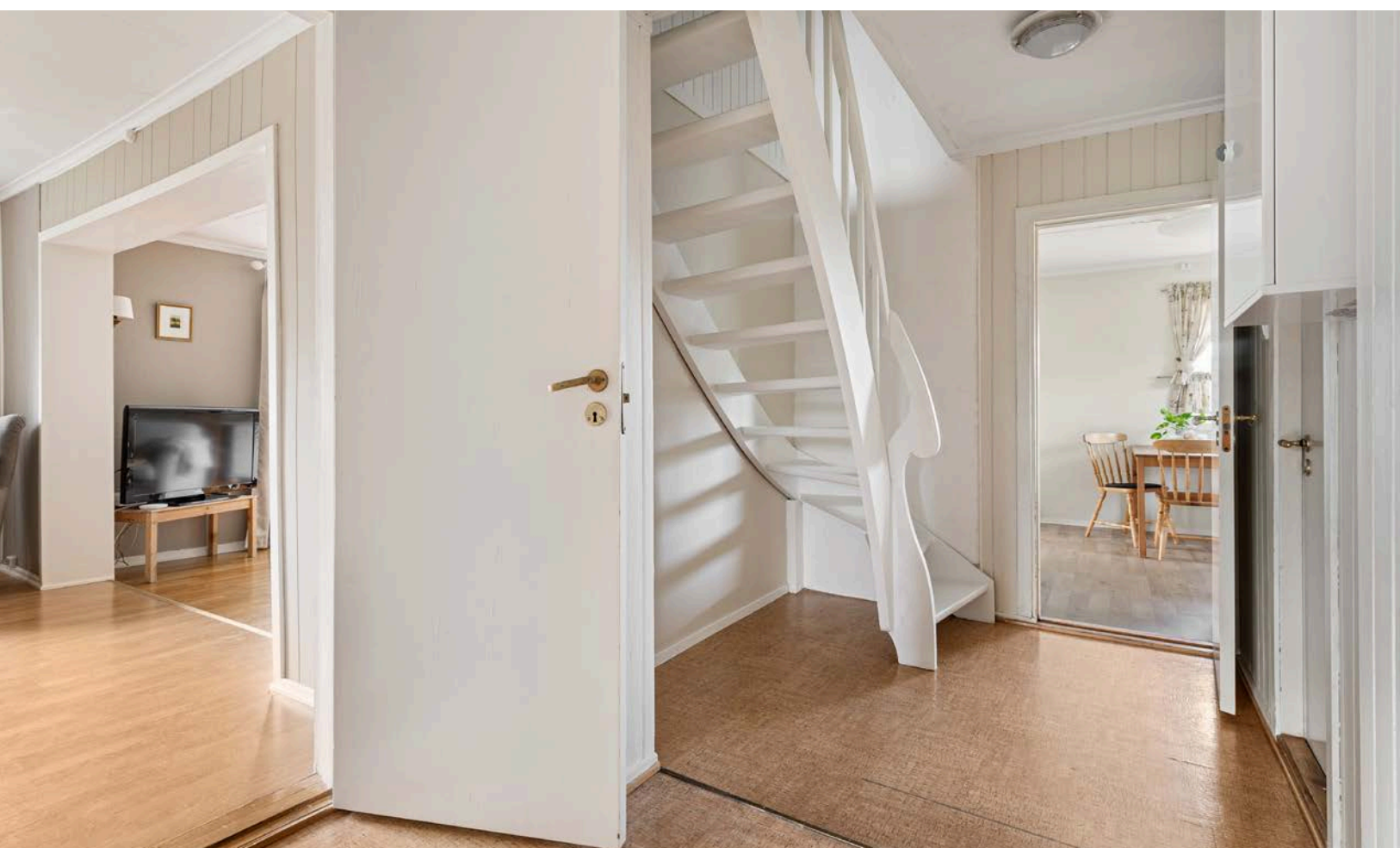
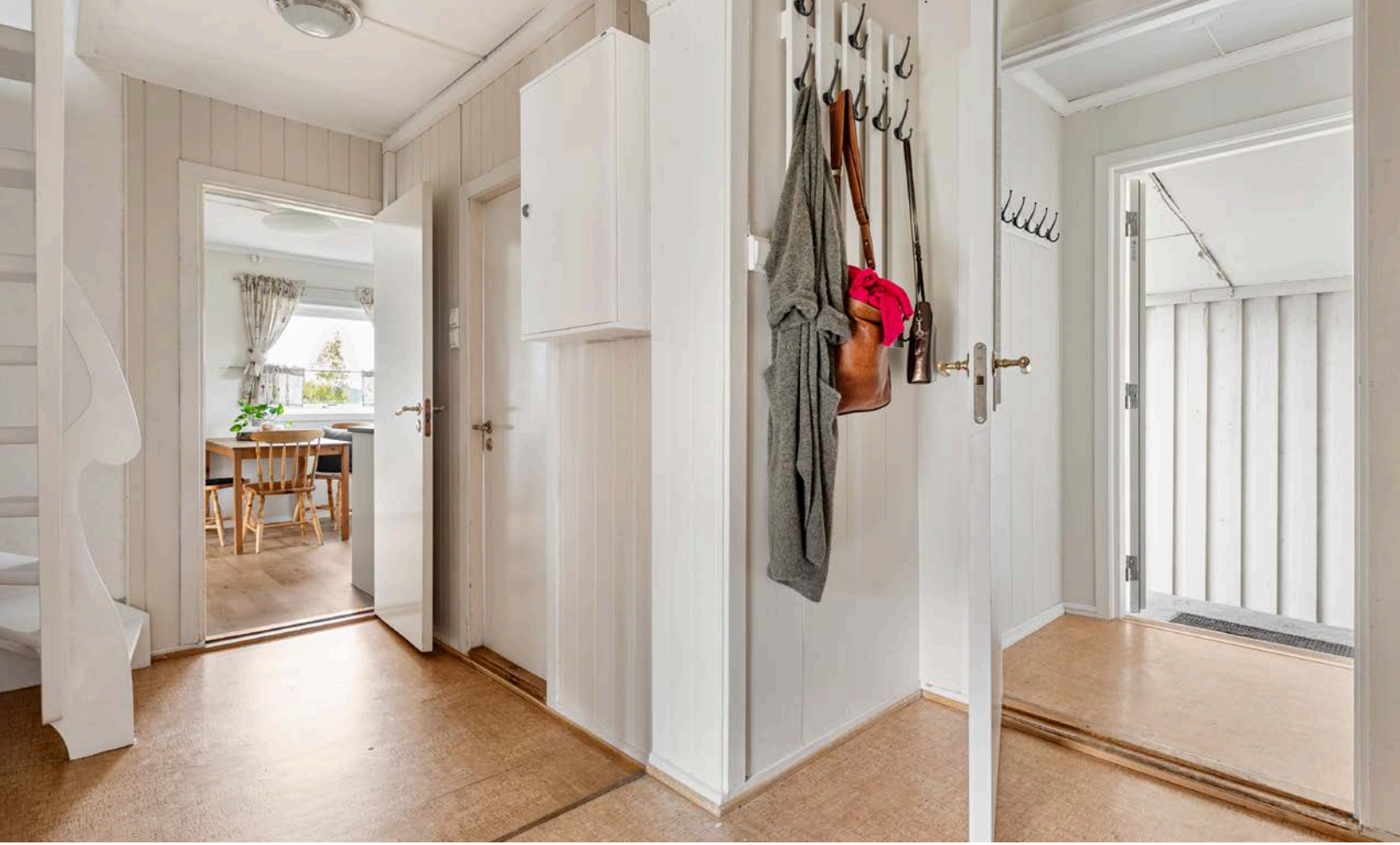
























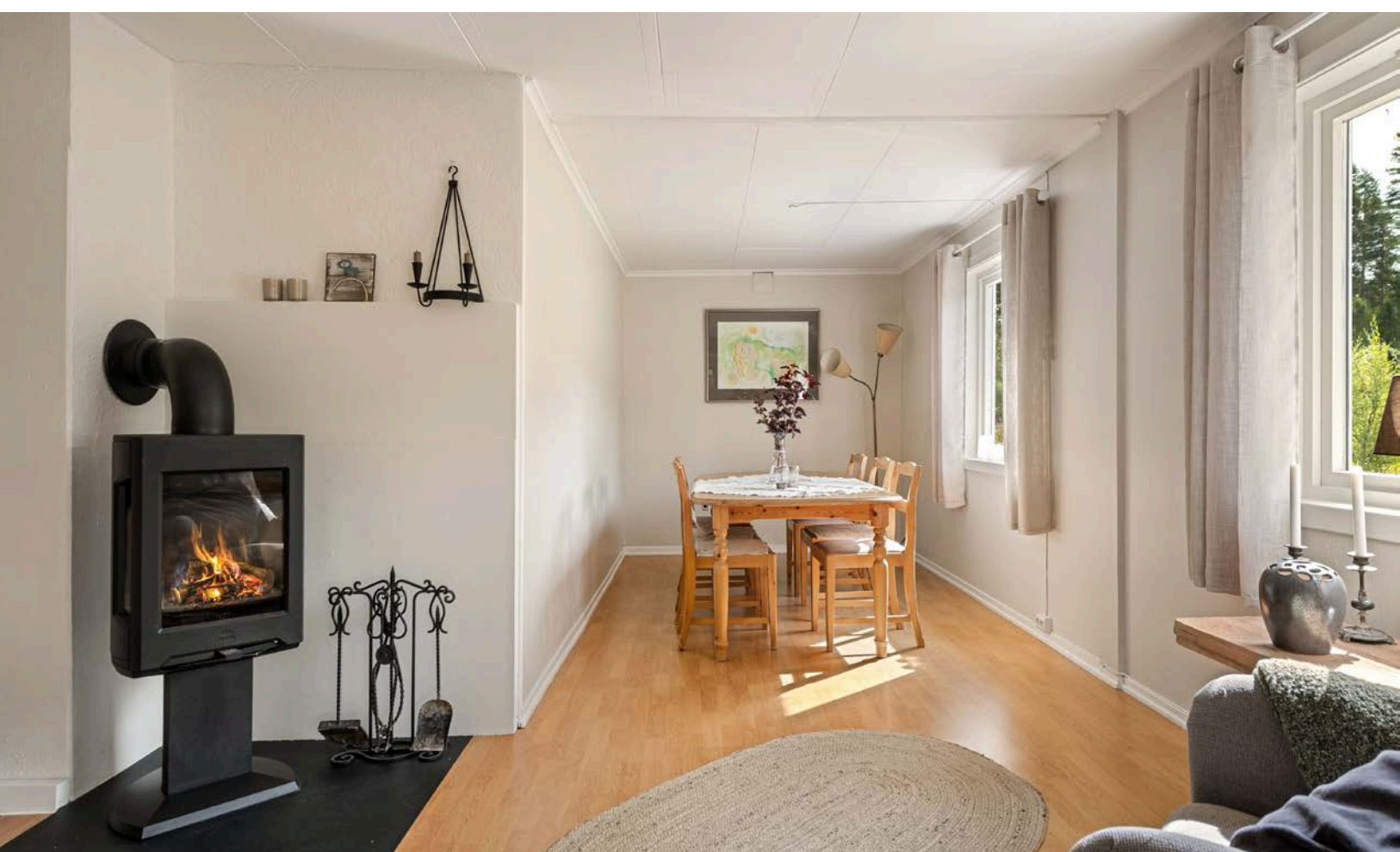




















































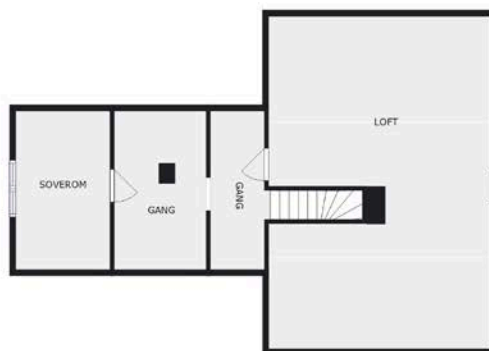
# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Vedlegg

# Vellingrovegen 473

## Offentlig transport

Grinder skole 4 min 🚶  
Linje 770 2.7 km

Oslo Gardermoen 1 t 27 min 🚶

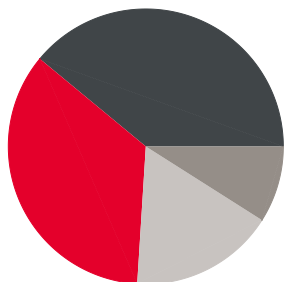
## Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 10 min 🚶  
349 elever, 24 klasser 9.2 km

Solør vgs. avd. Flisa 29 min 🚶  
250 elever 29.3 km

Øvrebyen videregående skole 29 min 🚶  
450 elever, 17 klasser 30.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

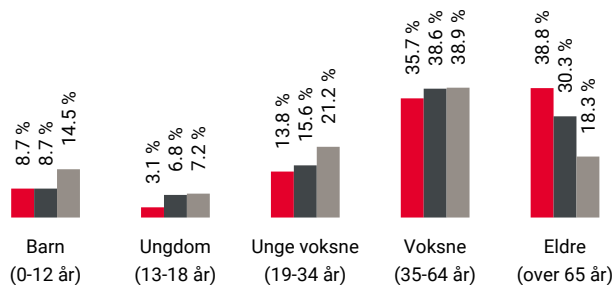


■ 35% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 9% 13-15 år  
■ 17% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Vellingroa	195	134
■ Kommune: Grue	4 548	3 036
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tjura barnehage (1-5 år) 10 min 🚶  
67 barn 8 km

Solungen barnehage (0-5 år) 12 min 🚶  
54 barn 10.2 km

Brandval barnehage (1-5 år) 18 min 🚶  
29 barn 16 km

## Dagligvare

Coop Extra Kirkenær 11 min 🚶

Kiwi Kirkenær 11 min 🚶

## Sport

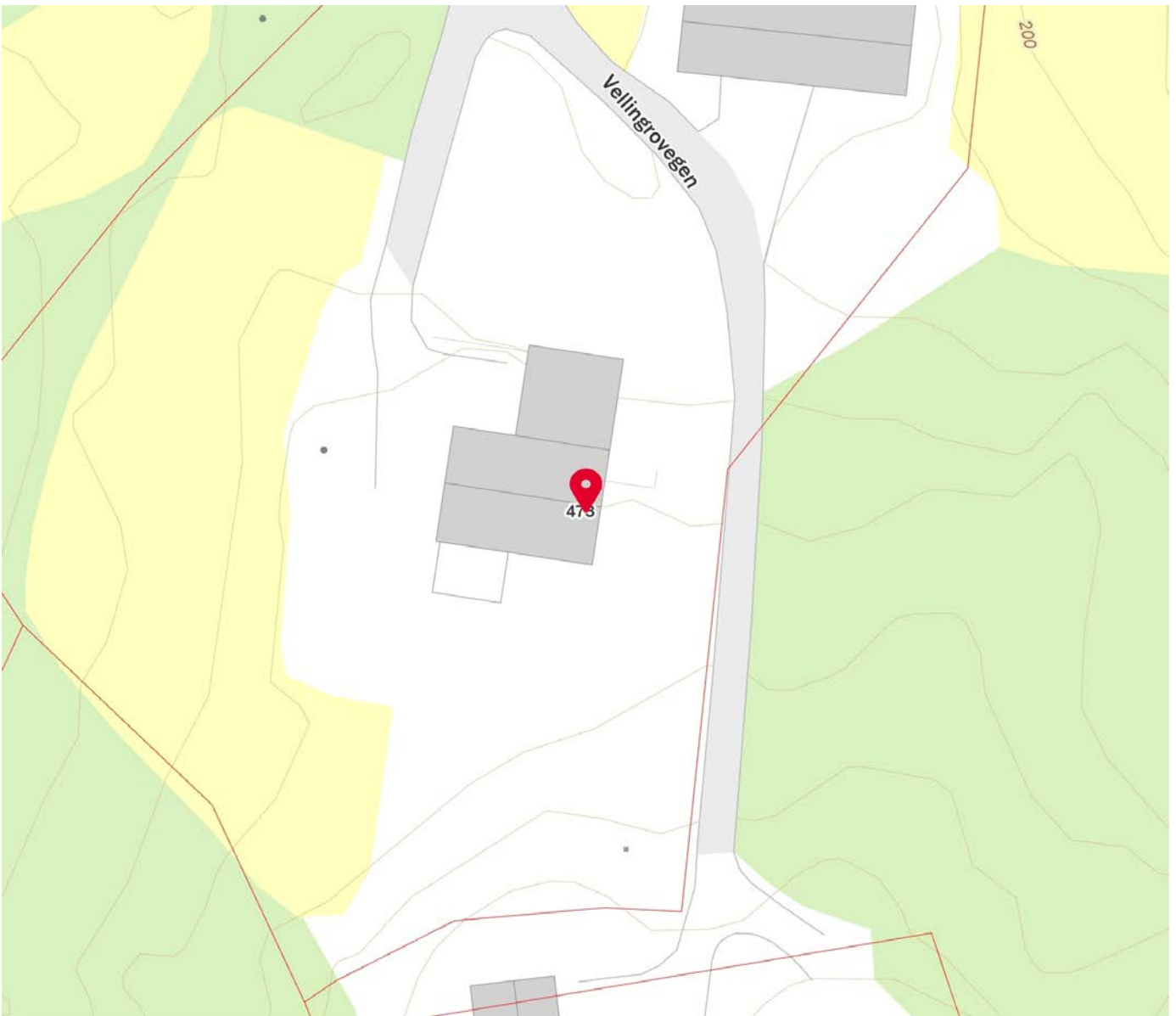
Grinder skole 4 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.7 km

Tjura fotballbane 10 min 🚶  
Ballspill 7.8 km

Gym i gata 10 min 🚶





Victus Treningssenter 28 min 🚶





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

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Vellingrovegen 473, 2264 GRINDER  
 GRUE kommune  
 # gnr. 52, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m<sup>2</sup> BRA-i: 225 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.02.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 20580-1528

Referansenummer: HS9957

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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra 2012. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger er oppført av tømmer og bindingsverk. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting bak overligger.

Takkonstruksjon av sperretak. Delvis kaldt loft som er ventilert via raft.

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Det er ett vindu med blyglass. Ut fra merkinger er vinduer hovedsakelig fra 81/82 og eldre. Ett vindu fra 2001 og ett vindu med glass fra 2023.

Entredør av tre med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass fra 78. Kjellerdør av tre. Terrasse tilsynelatende fundamentert ned på oppfylt singel og bygget av trekonstruksjoner. Utvendige trapper av betong uten rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med parkett, lakkert tregulv, laminat og gulvbelegg på gulv, tynnpanel, tapet og trepanel på vegger og takessplater og malte plater i himlinger.

Gulvkonstruksjoner av bjelkelag av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

Boligen har to stk. piper av tegl, en med sotluke i kjeller og en med sotluke i stue. Vedovner i stue og på kjøkken.

Grov kjeller med betonggulv, murvegger og trepanel i himling. Ventilering med veggventiler.

Kryperom under trebjelkelag uten adkomst på store deler av boligen.

Innvendig trapp av tre i malt og lakkert utførelse med rekkverk mot rommet.

Innvendige dører med slette fronter og speilfronter.

### VÅTROM

#### Bad

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomspalter på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Oppvarming med stråleovn på vegg. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av jern. Fall på gulv på over 1:100 i målt område, må kvalitetssikres under renovering.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak i kjeller med av og på knapp for pumpe i brønn. Det er filter ved vanninntak. Stoppekran er plassert ved trykktank. Vannrør er hovedsakelig av kobber av eldre dato. Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkken, ukjent med koblingspunkt og avrenning av lekkasjevann. Det går tilsynelatende en vannledning med egen stoppekran videre ut fra kjeller, det er ukjent hvor denne leder. Synlige avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt på bad.

Naturlig ventilering med vegg- og vindsuventiler. Toshiba luft til luft varmepumpe fra 2009.

Trykktank i kjeller fra 2000.

Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap av nyere dato med overspenningsvern, overbelastningsvern og jordfeilsautomater.

Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukkere i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent med drenering rundt boligen. Det kan stedvis ses fuktsperre på grunnmuren, delvis avsluttet under terreng og delvis over terreng. Ukjent fundamenteringsmetode og oppbygging av grunnmurer.

Det er støttemur med ukjent oppbygging ved kjellerinngang. Støttemur ved garasje med ukjent oppbygging. Mur var dekket av snø.

Eksakt alder på stikkledning for vann er ikke kjent, men den er av noe eldre dato. Stikkledning for kloakk fra 2023.

Privat kloakkanlegg av eldre dato med ukjent løsning.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Carport

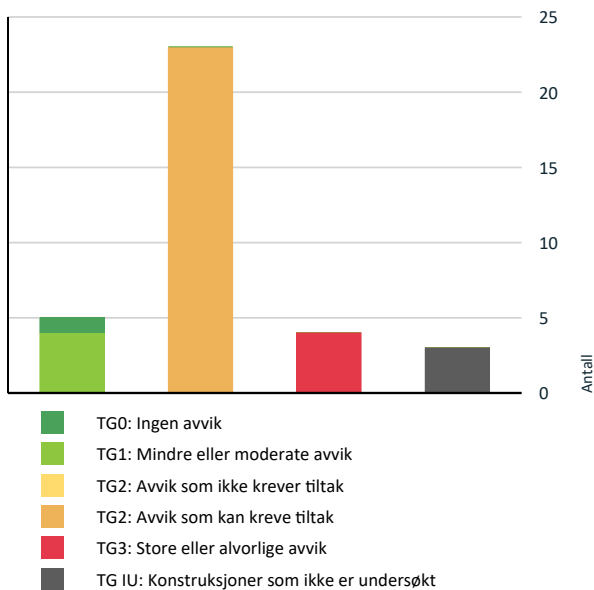
- Det foreligger ikke tegninger

### Frittstående garasje

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

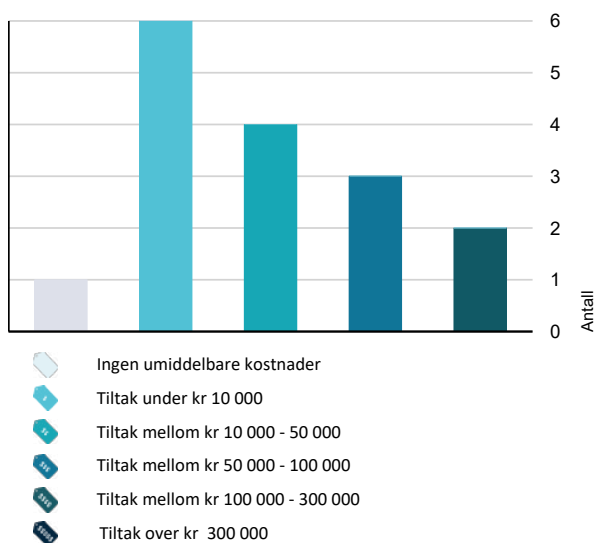
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **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](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1900

### Kommentar

Byggeår er anslått i takst fra 2013.

### Standard

Normal boligstandard, men i store deler av eldre dato.

### Vedlikehold

Det er etterslep på vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

	Tilbygget og ombygget på 1960 tallet.
2009	Installert varmepumpe. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider.
2012	Det foreligger opplysninger om at det ble skiftet kledning på fasade mot sør og lagt ny takteking.
2014	Etterisolert og pusset opp i 2. etasje. Årstall er ca.
2014	Installert dusjkabinett. Det foreligger faktura fra rørlegger.
2014	Oppgradering på det elektriske anlegget i 2. etasje. Det foreligger samsvarserklæring for dette.
2016	Etter vannskade på kjøkken ble det pusset opp overflater på kjøkken og installert ny kjøkkeninnredning.
2022	Installert vedovner i 1. etasje.
2023	Lagt nye stikkledninger fra husvegg til privat kloakkanlegg.
	Det er generelt utført en del overflateoppussing de siste fem år.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra 2012. Ukjent type undertak.  
Taktekking var dekket av snø på befaring, tilstandsgrad er satt ut fra alder.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler er dekket av snø.

Det er noen små frostspreng på nedløp på terrasse.

Isbordbeslag har løsnet på ett sted.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre isbordbeslag som har løsnet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Isbordbeslag har løsnet på ett sted.

## Veggkonstruksjon

Vegger er oppført av tømmer og bindingsverk. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting bak overligger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke musesikring av luftingen bak kledningen på kontrollpunktene.

Det er stedvis oppsprekking nederst på kledningsbord.

Det er slitasje på vannbrett.

En fasade har rester etter betongskjæring.

Skjulte tømmervegger i kombinasjon med kryperom er en risikokonstruksjon som kan medføre og skjule sopp- og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres en helhetlig kontroll av musesikring av lufting bak kledning og komplettere med musesikring der hvor dette ikke er.

Det er noe behov for rengjøring og vedlikehold av overflater samt utskifting av kledningsbord med kraftige sprekker..

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eksempel på oppsprekking i kledning.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av sperretak. Delvis kaldt loft som er ventilert via raft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Inspisert i område med gangbart gulv.  
Det er noe misfarging og svertesopp på vindskier.  
Stedvis slitasje og avskaling av maling på utvendige deler.  
Isolasjon på loft ligger stedvis ujevnt.  
Stedvis svart misfarging på overflater.  
Ventilasjonsrør er avsluttet på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig vedlikehold av overflater.  
Utbedring av isoleringen på loft.  
Ventilasjonsrør på loft bør ledes over tak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eksempel på slitasje på vindski.

## TG 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Det er ett vindu med blyglass. Ut fra merkinger er vinduer hovedsakelig fra 81/82 og eldre. Ett vindu fra 2001 og ett vindu med glass fra 2023.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra begynnelsen av 80-tallet og eldre er nær sine forventede brukstider.  
Vinduer med enkle glass har slitasje og avskaling av kitt.  
Noen vinduer med isolerglass har slitasje på treoverflater.  
Det er symptomer på punkterte glass på flere vinduer i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med enkle glass er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.  
Utskifting av vinduer med punkterte glass.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Eksempel på slitasje på vindu med isolerglass.



Eksempel på tilstand på kjellervindu.



# Tilstandsrapport

## **TG 2** Dører

Entredør av tre med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass fra 78. Kjellerdør av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør: Dør har passert forventet brukstid. Dør har innvendig og utvendig slitasje. Dørblad tar lett i karm. Det trekker under døren.  
Kjellerdør: Dørblad tar kraftig i karm og tetter ikke helt. Det er slitasje på overflater. Terskel er dekket av is på befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og tilstand så anses verandadør og kjellerdør å være modne for utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utvendig slitasje på verandadør.

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

Terrasse tilsynelatende fundamentert ned på oppfylt singel og bygget av trekonstruksjoner.  
Hele terrasse er dekket av snø på befaring.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## **TG 3** Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong uten rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med parkett, lakkert tregulv, laminat og gulvbelegg på gulv, tynnpanel, tapet og trepanel på vegger og takessplater og malte plater i himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Eksempler på avvik:

Det er flere steder slitasje og merker på parkettgulv.

Folie på takessplate i stue bølgjer seg, gjelder flere steder.

Det er slitasje og merker på lakkerte gulv.

Det er tilsynelatende fukt skjolder i himling på ett soverom, det ser ut som det er skiftet en himlingsplate på samme soverom.

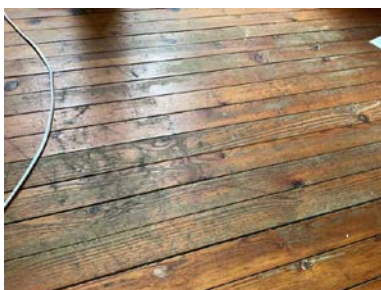
Knirk og lokale bulninger og svanker på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

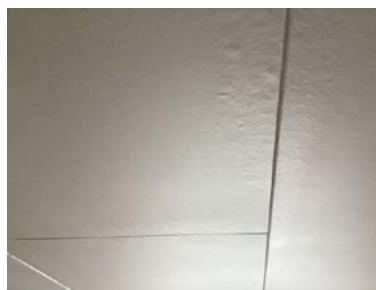
- Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Eksempel på slitasje på tregulv.



Tegn til fuktpåkjønning på himlingsplate på soverom i 1. etasje.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjoner av bjelkelag av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt høydeavvik på gulv på over 20 mm. i stue.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Radon

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

### **Vurdering av avvik:**

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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

## **TG 2** Pipe og ildsted

Boligen har to stk. piper av tegl, en med sotluke i kjeller og en med sotluke i stue. Vedovner i stue og på kjøkken.

### **Vurdering av avvik:**

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er rennemerker på pipe og avskaling av puss på pipe på loft.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utbedring av murpuss på pipe på loft.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Grov kjeller med betonggulv, murvegger og trepanel i himling. Ventilering med veggventiler.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er tegn til fuktpåkjenninger og fuktopptrekk på gulv og vegger flere steder. Det er fritt vann på gulv i ett rom på befaring, årsak antas å være frostskaade på vannfilter. De klimatiske forhold tilsier at det ved lave temperaturer er risiko for kondensering. Det er råte og sopp på treverk i kjelleren.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ut fra dagens enkle bruk av kjeller ikke nødvendig med tiltak. Treverk med råte og sopp må fjernes.

## **TG IU** Kryp kjeller

Kryperom under trebjelkelag uten adkomst på store deler av boligen.

### **Vurdering av avvik:**

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre i malt og lakkert utførelse 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette fronter og speilfronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade nederst på dør til bad.

Noen dører med småskader og krakeleringer i overflater.

Noen dører med behov for justeringer og tilpasninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dørblad til bad.

Vedlikehold av overflater på enkelte dører.

Justering og tilpasning på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skade på dør til bad.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn etter mus på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Bekjempelse etter behov.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Oppvarming med stråleovn på vegg. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av jern. Fall på gulv på over 1:100 i målt område, må kvalitetssikres under renovering.

#### 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:

Det er ikke tett tilslutning mellom sluk og gulvbelegg.

Baderomsplater er ikke montert etter anvisning, det er ikke fuget i overgang mellom veggplater og gulvbelegg. Baderomsplater er stedvis kappet i 90 grader i underkant og er skjøtet butt i butt over dør.

Baderomsplater står stedvis i spenn og buler ut fra innfesting.

Det er slitasje på overflater i vinduskarm og misfarging og slitasje i himling.

Det er utett rundt gjennomføringer i gulv.

Det er ikke hel plate bak baderomsinnredning.

Det er skjært hull i plate bak dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utette gjennomføringer i gulv.



Utett overgang mellom sluk og gulvbelegg.

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av rommet.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanninntak i kjeller med av og på knapp for pumpe i brønn. Det er filter ved vanninntak. Stoppekran er plassert ved trykktank. Vannrør er hovedsakelig av kobber av eldre dato. Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkken, ukjent med koblingspunkt og avrenning av lekkasjevann. Det går tilsynelatende en vannledning med egen stoppekran videre ut fra kjeller, det er ukjent hvor denne leder.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påsatt vanntrykk under befaring.

Korrosjon på skjøter.

Det var på befaring frostskaade på vannfilter. Det er i ettertid skriftlig tilbakemeldt at dette er utbedret.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt på bad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindsuventiler.

Det er ikke egen ventilering fra midtre rom i 2. etasje.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Trykktank i kjeller fra 2000.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Toshiba luft til luft varmepumpe fra 2009.

### Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen nærmer seg forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringskap av nyere dato med overspenningsvern, overbelastningsvern og jordfeilsautomater. Det er løs innfesting av el-kabel i himling ved entre.

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.

**2014**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det foreligger for noen arbeider, men ukjent om det foreligger for alle arbeider siden 1.1.1999.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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?

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

## 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukkere i boligen.

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent med drenering rundt boligen. Det kan stedvis ses fuktsperre på grunnmuren, delvis avsluttet under terreng og delvis over 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.

Det er ikke klemt avslutning på fuktsperre.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent fundamenteringsmetode og oppbygging av grunnmurer.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker i grunnmurer.  
Veldig grov puss på en side.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsøgling av sprekker og vedlikehold av overflater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eksempel på sprekke i grunnmur.



Grov utførelse av murpuss på grunnmur.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemur med ukjent oppbygging ved kjellerinngang.  
Støttemur ved garasje med ukjent oppbygging. Mur var dekket av snø.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Mur ved kjellerinngang: Det er flere sprekker i muren. Muren heller noe utover. Det er ikke rekkverk på muren.  
Mur ved garasje: Det er ikke rekkverk på muren.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



# Tilstandsrapport

Det blir behov for å rive ned og sette opp ny støttemur ved inngang til kjeller, men eksakt tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si. Mur ved garasje er ikke helhetlig befarat da denne er dekket av snø.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Eksempel på sprekk i støttemur ved inngang til kjeller.

## TG 1U Terrenforhold

Terreng var dekket av snø på befaring.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på stikkledning for vann er ikke kjent, men den er av noe eldre dato. Stikkledning for kloakk fra 2023.

### Vurdering av avvik:

- 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 Septiktank

Privat kloakkanlegg av eldre dato med ukjent løsning.

Nytt anlegg er prosjektert. Ukjent med byggesak. Gjenstår resterende arbeider. Var tilbakeslag grunnet skade på stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Det har vært tilbakeslag fra anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er prosjektert nytt kloakkanlegg til boligen. Det er meldt inn som en byggesak og godkjent i kommunen.

Stikkledning mellom husvegg og dagens kloakkanlegg er skiftet, øvrige arbeider gjenstår.

Det er stedvis utfordrende grunnforhold med fjell på tomten og dette er årsaken til at kostnadsestimat er løftet til over kr 100.000,-

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Bygninger på eiendommen

### Carport

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

Ukjent byggeår.

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Etterslep på vedlikehold.

**Beskrivelse**

Bygget er fundamentert med grunnmur som antas å være av betong og med støpt plate. Ukjent hva som er innenfor ringmur. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer.

Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Innvendig er det hovedsakelig åpne konstruksjoner.

Det er etterslep på vedlikehold og sprekker i flere mur/betongkonstruksjoner som må følges med på. Det ser ut som det har vært fuktpåkjenninger på himlingsplater.

### Frittstående garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2017

**Kommentar****Standard**

Normal standard ut fra bygningstype og byggeår.

**Vedlikehold**

Det er noe gjenstående arbeider.

**Beskrivelse**

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av tre, antatt av takstoler. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner av metall.

Bygget har en foldeport og en åpen portutsparring. Vinduer av tre med isolerglass. Innvendig er det betonggulv og trepanel på vegger og i himling av ulike kvaliteter. Bygget har innlagt strøm.

Bygget har behov for vedlikehold.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		13		13		32	45
1. etasje	96			96			96
2. etasje	11			11		13	24
<b>SUM</b>	<b>107</b>	<b>13</b>				<b>45</b>	<b>165</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i fire rom.		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Entré , Gang , Stue , Soverom 1, Soverom 2		
2. etasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Delvis utført av innleide foretak.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Carport

## Romfordeling

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

### Kommentar

Bygget har ikke målbart areal siden en side avbygget er åpen, men bygget har en grunnflate på totalt ca. 49 m2.

## 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:*

## Frittstående garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	118			118	
<b>SUM</b>	<b>118</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>118</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Inndelt i flere rom.		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	107	13
Carport	0	0
Frittstående garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2024	Anders Austad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	52	26		0	9647.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vellingrovegen 473

### Hjemmelshaver

Groll Bente

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vellingroa på Grinder. Omgivelsene består av landbruksarealer, skogsarealer og spredt bebyggelse. Til Kirkenær, som er kommunesentrum, er det ca. 9 km.

### Adkomstvei

Avkjøring til eiendommen fra Vellingrovegen.

### Tilknytning vann

Privat vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold er opplyst.

## Siste hjemmelovergang

### År

2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS9957>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Solør	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1212240103	
<b>Selger 1 navn</b>	
Sara Michelle Silseth Beck	
<b>Gateadresse</b>	
Vellingrovegen 473	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GRINDER	2264
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Bente Groll
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1212240103

## 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Aut. Rørleggerforretning
Arbeid utført av	A/S ARVE WELDINGH VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Amundsrud VVS AS har også bestått i prosessen.
Arbeid utført av	Solør Rørservice As og Maskinentreprenør Bjørn Fjeldseth

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Noen sprekker
-------------	---------------

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	01/07/2009
Arbeid utført av	Kirkenær elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	22.01.2014
-------------	------------

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

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

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

Beskrivelse

Naboen kjører per dags dato gjennom tunet på småbruket, veien er tinglyst-naboen skal lage egen vei ned på høyre side av läven på deres eiendom, slik at det ikke er gjennomkjøring på eiendommen.

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Michelle Beck	14a692e8355618b65802c9 8c28f3b070f3c922df	22.08.2024 05:42:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240103

- 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>



0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 21.08.2024 14:06  
 Eiendomsdata verifisert: 21.08.2024 14:06

**GÅRDSKART 3417-52/26/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 52/26/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fullt dyrka jord	5.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	5.4
w	Produktiv skog *	1.1	1.1
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	3.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	9.7	9.7

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Vellingrovegen 473  
2264 GRINDER

**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