



aktiv.

Audenbyvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

Hyggelig eiendom i landlige omgivelser. Enebolig med solrik terrasse og inntilbygget garasje. Sjarmerende eldre uthus.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 400 000,-
Omkostn.: Kr 54 140,-
Total ink omk.: Kr 1 454 140,-
Selger: Lissi Evensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 197/279 kvm
Tomtstr.: 1388.2 m²
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 20
Gnr. 53, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1211240345

Ditt nye hjem?

Velkommen til Braskereidfoss og Audenbyvegen 1!

En landlig og hyggelig eiendom som er bebygd med en enebolig fra 1973 med inntilbygget garasje og et sjarmerende eldre uthus. Boligen har en praktisk planløsning med romslig stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom i 1. etasje. Boligen har noe enkel standard. I kjelleren er det en kjellerstue og boder med gode lagringsmuligheter. Solrik sydvendt terrasse og opparbeidet hage som grenser til landbruksarealer.

Eiendommen ligger i et pent, landlig og veletablert område på Braskereidfoss, ca. 6 km nord for Våler sentrum. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager og skoler, samt øvrige butikker og servicetilbud i Våler. Det er friarealer i umiddelbar nærhet, med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæringsskjema	72
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 197 m²

BRA - e: 82 m²

BRA totalt: 279 m²

TBA: 39 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 98 m²

Beskrivelse: Gang, kjellerstue, teknisk rom og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 99 m²

Beskrivelse: Stue, kjøkken, grovkjøkken/vaskerom, gang, 3 soverom og bad.

BRA-e: 27 m²

Beskrivelse: Garasje.

TBA: 39 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Uthus

1. etasje

BRA-e: 37 m²

Beskrivelse: Bod.

2. etasje

BRA-e: 18 m²

Beskrivelse: Bod.

Ikke målbare arealer

Uthus:

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 388,2m². Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen. Det er enkelte store trær og beplantning på tomten, og noe villniss.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). 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 kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et pent, landlig og veletablert område på Braskereidfoss i Våler kommune. Området består av boliger og landbrukseiendommer, ca. 6 km nord for Våler som er kommunesentrum. Eiendommen har gode solforhold og en opparbeidet hage som grenser til landbruksarealer i bakkant. Kun ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass Gisti med 2 linjer.

Fra eiendommen er det ca. 2,1 km til Nordhagen barnehage og ca. 5,3 km til Våler barne- og ungdomsskole, samt til Solør vgs. avd. Våler - som blant annet tilbyr utdanning innen bygg- og anleggsteknikk, helse- og oppvekstfag, samt service- og samferdsel. Det er kun ca. 2,2 km til sentrum i Braskereidfoss består av bla. dagligvarebutikk med post-i-butikk og bensinstasjon.

Fra eiendommen er det ca. 6 km til Våler sentrum hvor du finner et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Våler har et bredt aktivitetstilbud og flere lag og foreninger innen fotball, friidrett, ski m.m. Det er også ett stort idrettsanlegg i kommunen, Norsk Trafikksenter på Braskereidfoss. Her arrangeres blant annet gatebil.

Det er friarealer i umiddelbar nærhet, med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året, enten det er til fots eller med ski på beina. I nærområdet kan man også finne fine jakt- og fisketerreng for de som er interessert i det. Like ved ligger Øveråsen hvor du også finner oppkjørte skiløyper på vinterstid. I kort avstand fra boligen ligger også flere småsjøer, samt Glomma med bade- og fiskemuligheter på sommerhalvåret.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1973.

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Boligen har fabrikkerte takstoler og takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglassfelt i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller. Det er en malt hovedytterdør med glassrute og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Boligen har en sørvendt delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og noe skjermvegg, og det er en nordvendt treterrasse med rekkverk av liggende bord ved hovedytterdør. Det er en tretrapp med rekkverk på to sider til hovedytterdør og en trapp med trinn på to sider til balkongdør fra treterrassen.

Boligen har en tilbygget garasje.

Uthus - Ukjent byggeår.

Uthus oppført med støpt plate på mark og ringmur av betong. Vegger er av tømmerkonstruksjon og takkonstruksjonen er av sperretak kledd med taktro og trebaserte plater, og tekket med taksteinsimiterte metallplater fra 2009. Bygget har en dobbel labankdør, tre vinduer på loft for lysinnslipp og en enkel tretrapp mellom etasjer.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Jan Martin Rønning.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget. Avviket er påvist over garasje, men det måles tørt. Det er ukjent om misfargingen skyldes en pågående lekkasje ved spesielle værforhold, eller om det oppstod før taktekingen ble skiftet.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- * Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

* Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er mangelfull bortledning av takvann fra bygning.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det er påvist enkelte sprukne kledningsbord.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer er svært værslitte, og maling og kitt har løsnet. Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

* Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdøren er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme, og den har betydelig slitasje.

* Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Betonggulvet har skader og dype groper.

* Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skadet veggplate. Det er skader og hakk i parkettgulvet. Det er svellskader og hakk i laminatgulv på kjøkken. Det er til dels grov utførelse, manglende overgangslister og manglende taklister. Det er påvist revnet tapet.

* Innvendig > Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er stedvis kraftig saltutslag på murvegger og betonggulv. Det er påvist fuktopptrekk i malte plater på innvendig delevegg. Det er påvist skader og reisning i laminatgulv i kjellerstue. Det var vått i hulltakingen, men det var ingen skader i dette området, men skader kan ikke utelukkes i påforede vegger i kjeller, og heller ikke i tilfarergulv. Det er påvist skadet sponngulv under teppegulv i gang.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist slitasje i trapp.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og terskel. Det er påvist slitasje og skader på enkelte dører. En dør mangler nøkkelskilt, og en mangler vrider. Det er en åpent montert skyvedør som laminatgulv på kjøkken er lagt imot, så denne lar seg ikke stenge.

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist musebol i hulltaking. Det er museavføring bak kjøkkeninnredning, og det lukter museurin i benkeskap under servant.

* Innvendig > Andre innvendige forhold - 2: Det er påvist andre avvik: Det er pågående sopputvikling på deler av veden sannsynligvis som følge av en kombinasjon mellom fukt fra grunnen og at veden var fuktig da den ble lagret.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Døren er plassert i den definert våtsonen og det måles skadelig fuktinnhold i karmlist som følge av dette.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist kondens på toaletsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren. Det er påvist skader på innredning. Innredningen er svellskadet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

* Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader i benkeplate. Det er skader på fronter, og enkelte skapdører er skjeve. Bunnplate i benkeskap er svellskadet. Det er sprukket flis over benk.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventil i stue.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist en bulk i tanken, og dette vil mest sannsynlig påvirke isolasjonsevnen.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er påvist sprekkdannelse i fundament for takkonstruksjonen på treterrassen. Det er stedvis løsnet maling og puss.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det bør foretas terrengjusteringer. Terrengjustering

bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

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

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er rustdannelser i den ene sotluken, så denne lot seg ikke stenge på befaringdagen.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Omfanget av sprukne fliser vurderes som betydelig og dette medfører TG3.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørsjøter. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Aldersavviket gjelder de eldre kobberrørene.

* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er lekkasje fra vannkran og fra rustfri servant på grovkjøkken.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

* Tomteforhold > Drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekker i fliser på bad.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet rør til vask ved bytting av kjøkken.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i Jøtul ovn i kjeller.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Satt inn ny varmtvannsbereder ved fjerning av oljefyr. Også utført noe elektro arbeid selv, men er godkjent ved elvia.

Arbeid utført av: Solør rørservice.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, utført kontroll i 2018.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lagd terrasse, lagt gulv, og div.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd terrasse selv.

Innhold

Eiendommen som har bruksnavnet "Gisti Landhandel" er bebygd med en enebolig fra 1973 og et sjarmerende eldre uthus.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, grovkjøkken/vaskerom, gang, 3 soverom og baderom.

Kjeller: Gang/trapperom, kjellerstue, teknisk rom og 5 boder.

Inntilbygget garasje på 27m².

Uthus over to plan med lagerrom.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1973.

Noe enkel boligstandard. Etterslep på vedlikehold og modernisering.

Uthus - Ukjent byggeår.

Enkel standard. Etterslep på vedlikehold.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende:

2019: Montert nytt ildsted.

2016: Montert kjøkkeninnredning.

2016: Malt og lagt nytt gulv på to soverom.

2016: Fjernet utvendig oljetank og deler av røropplegg.

Parkering

I garasje eller biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 08.01.2018. Ved kontroll ble det gitt følgende pålegg om utbedringer:

1. Stue: Varmepumpe: Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

2. Stue: Skjøteledning varmpumpe: Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

3. Kjøkken: Installasjon under overskap: Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9.

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Kjøper overtar ansvar for overnevnte forhold.

Neste kontroll kan forventes i 2038.

Siste feiing på eiendommen ble utført 20.08.2018 og siste tilsyn ble utført 06.03.2020. Det ble besøkt for feiing i 2021, arbeidet ble ikke utført. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe og ved. Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Vedfyring med åpen peis og ildsted i kjellerstue, samt ildsted i stuen i 1. etasje.

Boligen har en frakoblet oljefyr plassert på teknisk rom. Denne er ikke i bruk, men den står og opptar plass. I 2016 ble utvendig oljetank og noe røropplegg til det vannbårne anlegget er fjernet, men noe av røropplegget sitter igjen. Hvis kjøper ønsker vannbåren varme bør det påregnes nytt, komplett anlegg.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 400 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 12 948,25,- for 2024.

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

- * Årsgebyr vann: Kr. 1 616,-
- * Akonto vann 2024 (grunnlag: 77 kubikk): Kr. 2 079,-
- * Målerleie: Kr. 195,-
- * Årsavgift setikrenovasjon: Kr. 505,-
- * Renovasjon: Kr. 4 399,75,-
- * Ekstra henteavstand renovasjon: Kr. 707,50,-

* Eiendomsskatt: Kr. 2 374,-

* Feiing: Kr. 1 072,-

Forbruk vann beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 27,- per kubikk). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 321 497,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 221 690,- per 31.12.2022.

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 53, bruksnummer 20 i Våler (Innlandet) kommune. Gårdsnummer 53, bruksnummer 21 i Våler (Innlandet) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Utskifting, tinglyst den 09.02.1956, dagboknummer 231.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei via naboeiendommen. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlige vannledninger via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til grøft. Det observeres to kummer på eiendommen, og det opplyses at kummer tømmes en gang hvert år.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende. 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 Våler kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

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

1 400 000,- (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)
35 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 400 000))

54 140,- (Omkostninger totalt)

1 454 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 54 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3,2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), foto og markedsføring (kr 16.750,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). 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

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

04.09.2024



Velkommen til Braskereidfoss og Audenbyvegen 1!



En landlig og hyggelig eiendom som er bebygd med en enebolig fra 1973 med inntilbygget garasje og et sjarmerende eldre uthus.



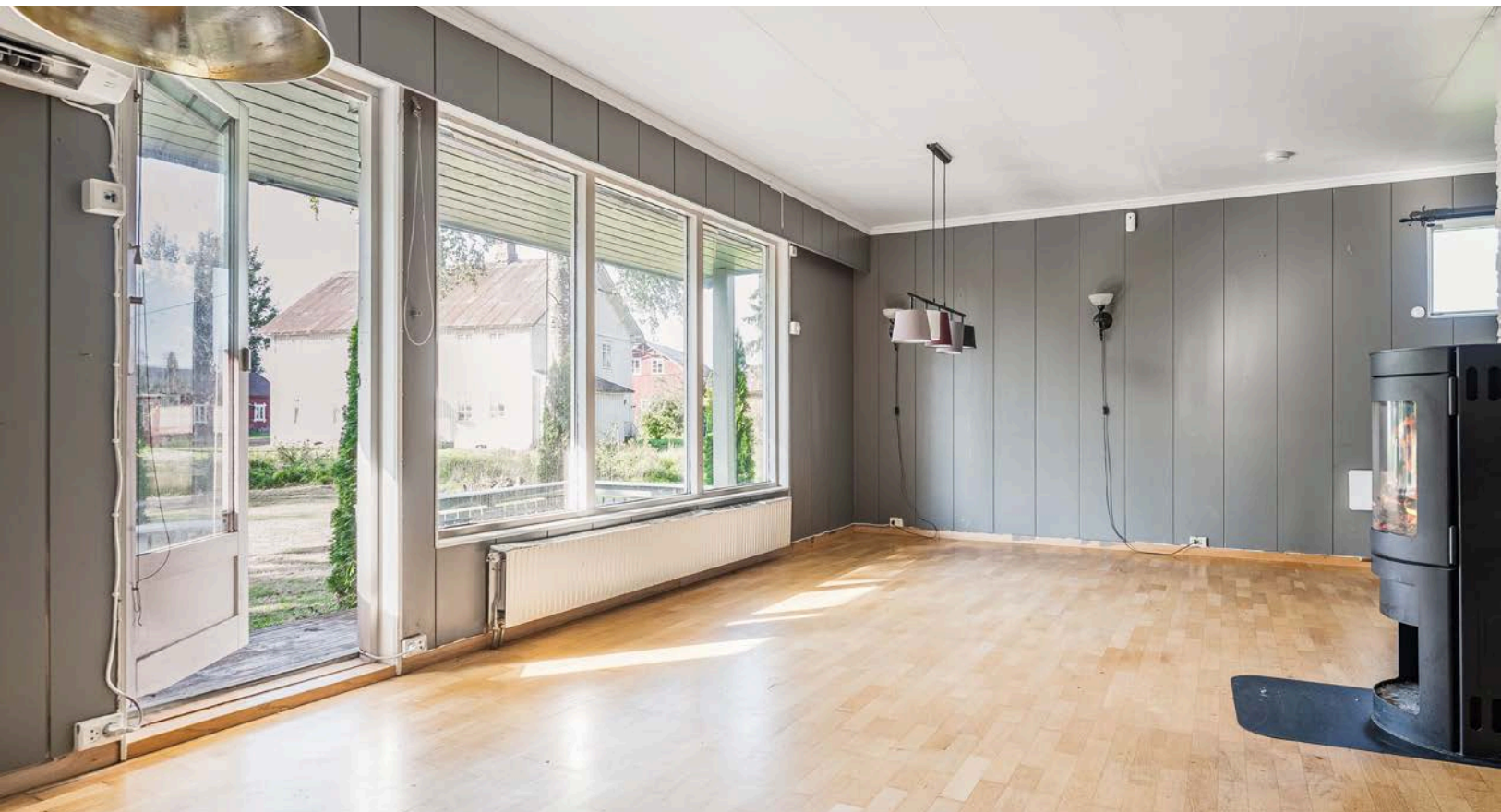
Boligen har takteking av taksteinsimiterte metallplater fra 2009 og ble malt utvendig i 2024.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med en terrasse.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys entré med belegg på gulv. Fra entréen har du enkel adkomst til vaskerommet.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen og har flere store vindusflater som slipper inn fint lys.



Det er monteret luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen har du adgang til en solrik sydvendt terrasse.



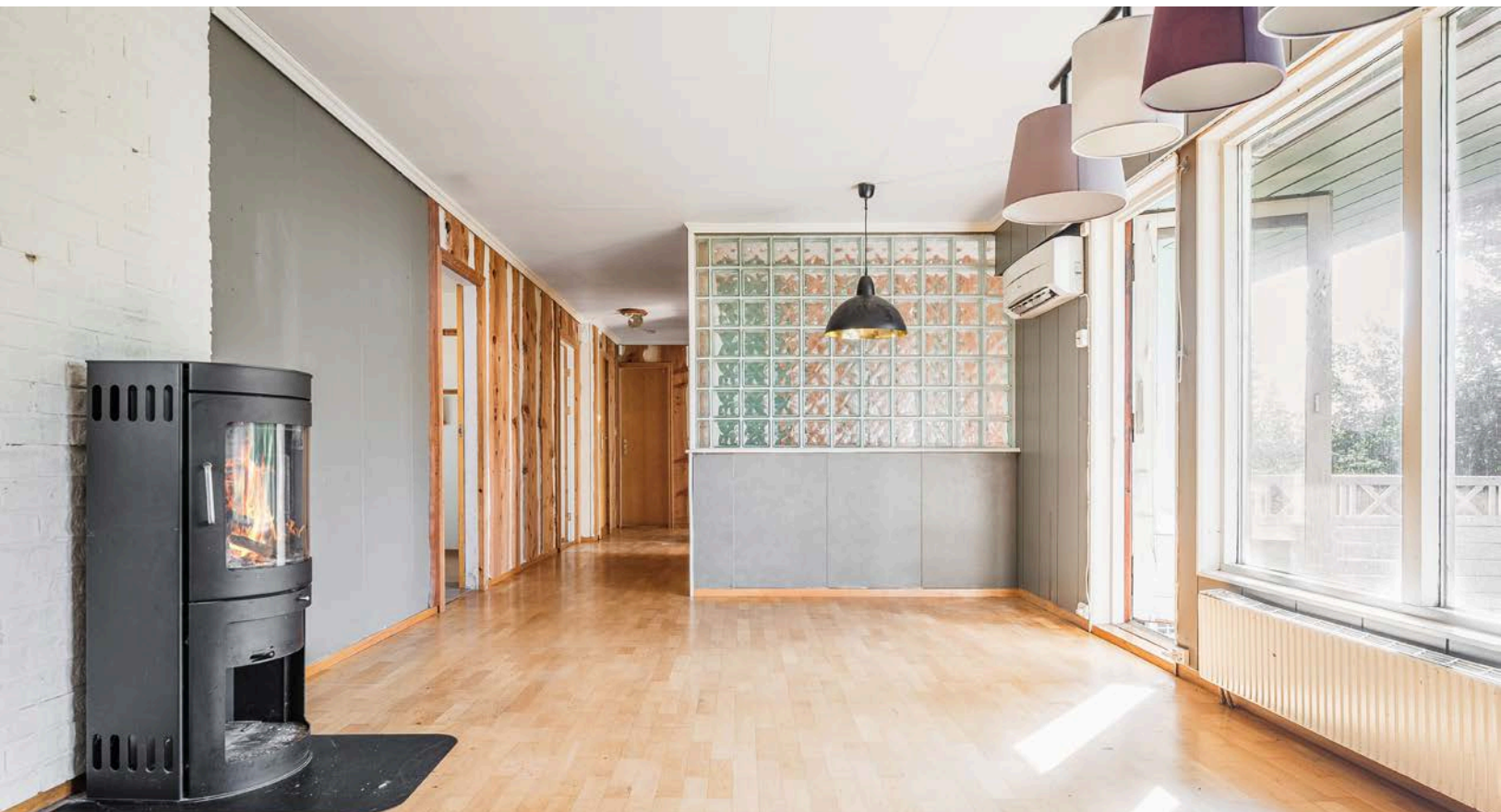
Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og trapp ned til opparbeidet hage.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold. Hyggelig hage opparbeidet med plen og beplantning, og som grenser til landbruksarealer.



Stuen er romslig med god plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Boligen har noe enkel standard.



I stuen har du en moderne vedovn som ble montert i 2019.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. Kjøkkenet har nyere enstavs laminat på gulv.



Lys kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass, montert i 2016.



Innredningen har lyse profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum og fliser i benkeryggen.



Boligen har behov for modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Praktisk grovkjøkken/vaskerom i tilknytning til kjøkkenet. Rommet er utstyrt med skap, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



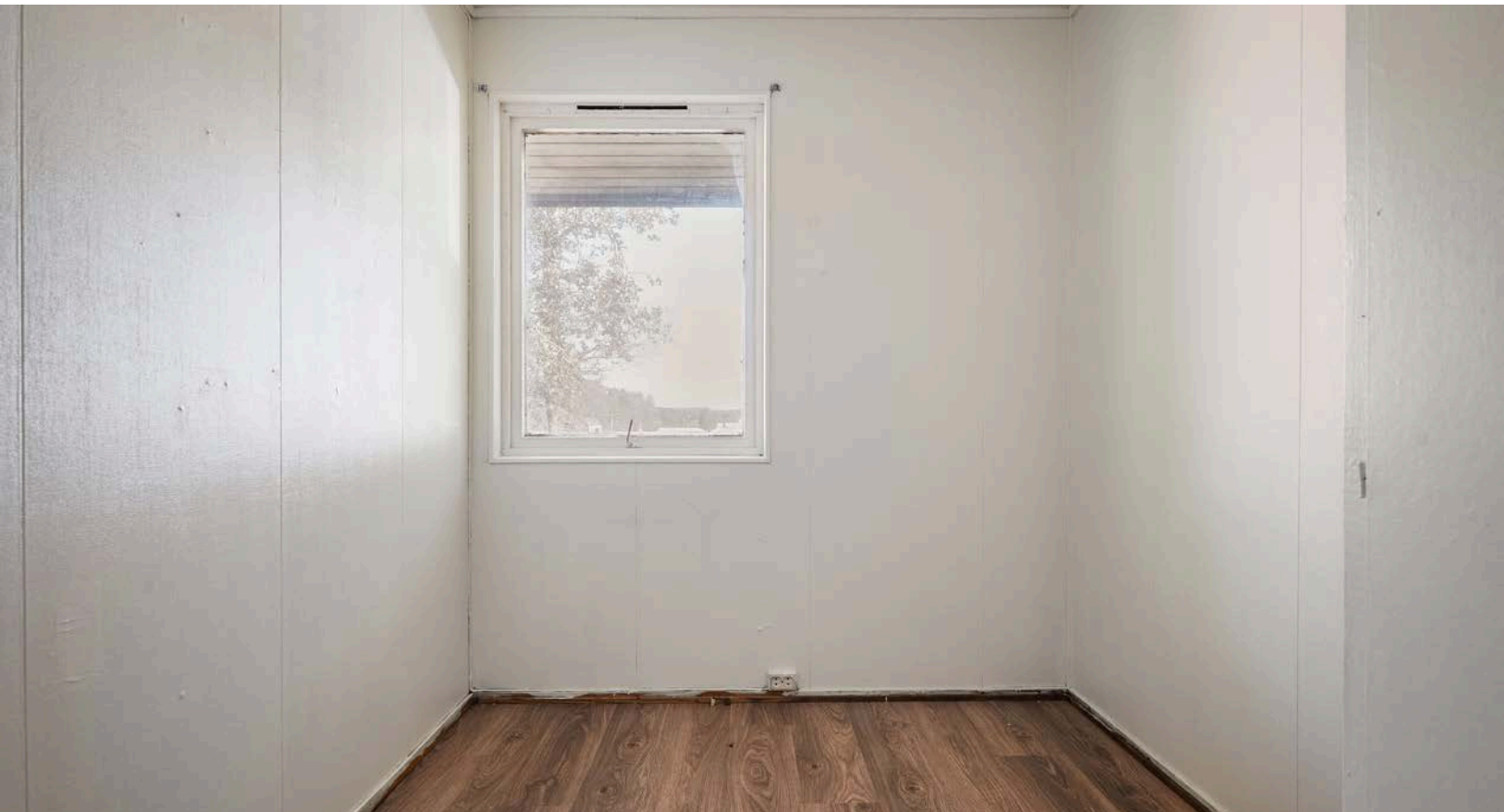
Gang med adgang til 3 soverom og badet.rommet.



Soverom 1 ble malt og oppgradert med nytt gulv i 2016.



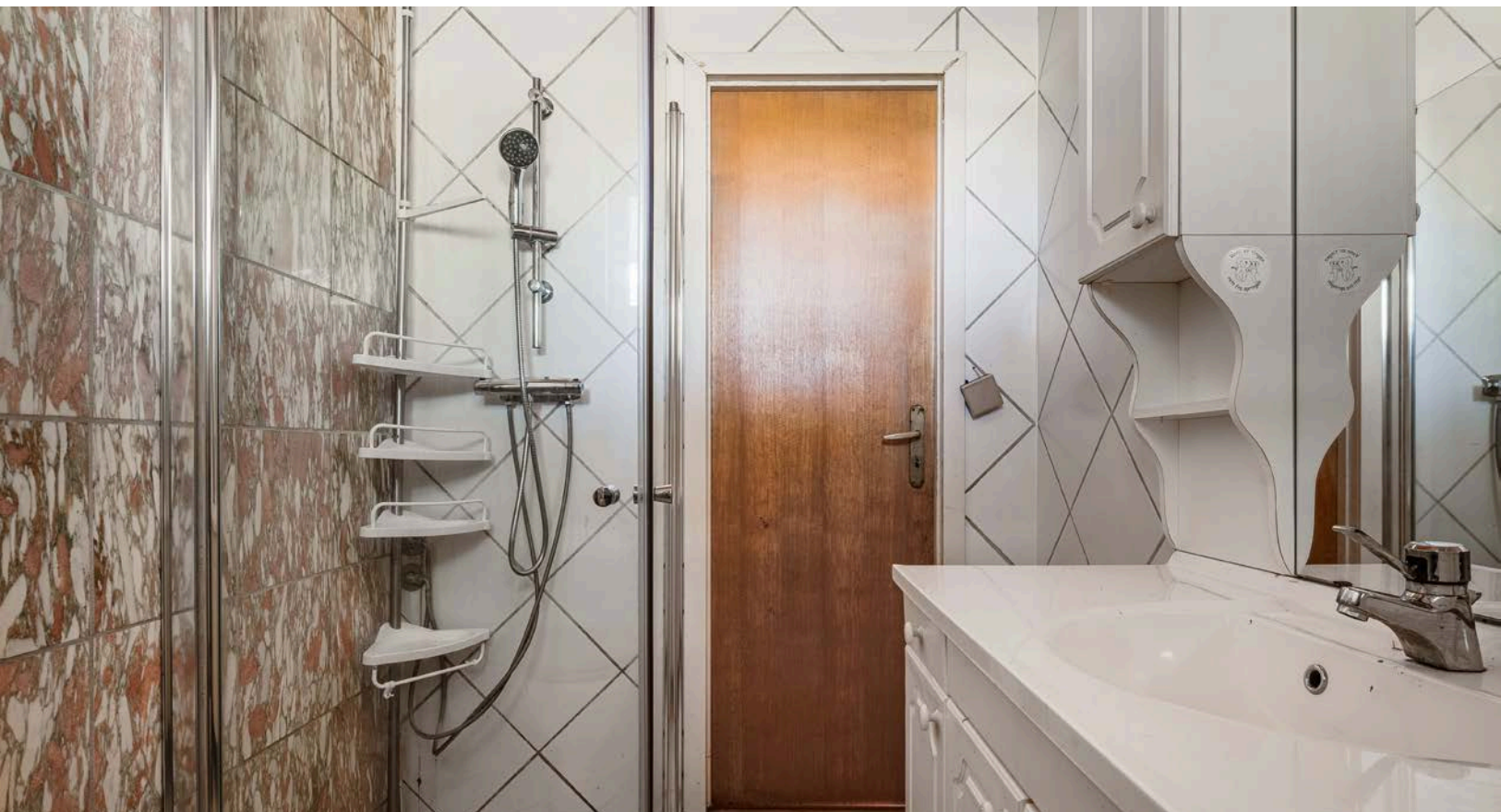
Soverom 2 er et romslig rom med lysmalte overflater.



Soverom 3 ble malt og oppgradert med nytt gulv i 2016.



Eldre baderom med fliser på gulv og vegger, samt et vindu som slipper inn dagslys.



Baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghegte skap over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett.



I kjelleren er det innredet med en romslig kjellerstue. I stuen er det både åpen peis og en eldre vedovn.



Boligen har Inntilbygget garasje på 27m².



Sjarmerende eldre uthus med innhold over to plan.

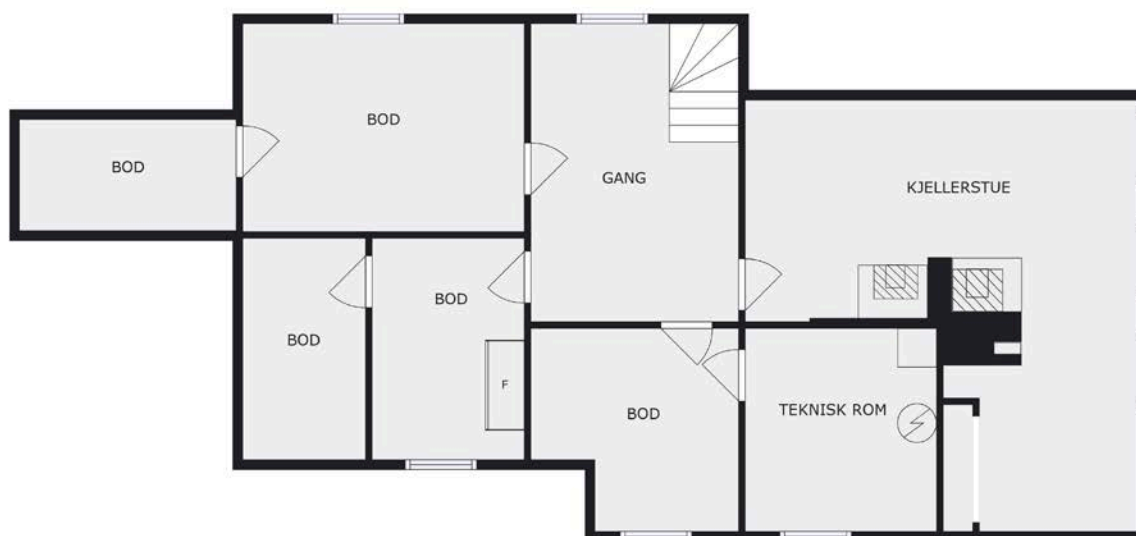
1. etasje



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.

Kjeller







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Audenbyvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS
 VÅLER kommune
 # gnr. 53, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 21034-1243

Referansenummer: GX5583

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har fabrikkerte takstoler og takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglassfelt i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller.

Det er en malt hovedytterdør med glassrute og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Boligen har en sørvendt delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og noe skjermvegg, og det er en nordvendt treterrasse med rekkverk av liggende bord ved hovedytterdør.

Det er en tretrapp med rekkverk på to sider til hovedytterdør og en trapp med trinn på to sider til balkongdør fra treterrassen.

Boligen har en tilbygget garasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg, parkettgulv og laminatgulv, vegger er kledd med malte plater og overliggere av villmarkspanel, og himlinger er kledd med malte plater.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er en 2-løps elementpipe med åpen peis og ildsted tilknyttet i kjellerstue, og et ildsted tilknyttet i stue i første etasje.

Kjelleren er delvis uinnredet med betonggulv og murvegger, og deler av kjelleren er innredet med plategulv, teppegulv og laminatgulv, og vegger kledd med trepanel.

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjer med rekkverk og håndløper på en side.

Det er i hovedsak lakkerte slette dører i første etasje og i hovedsak profilerte dører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og panel i himling.

Det har servantinnredning, toalett, veggmontert dusjbatteri og dusjvegger, og naturlig ventilasjon via vindusventil og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med to vinkler med malte profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredningen og enkelte dører med glass, og det er et flislagt felt over benkeplate. Løsning med avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i høyskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har to plastsluk og en veggmontert vannkran i kjeller, og en rustfri vaskekum med opplegg for vaskemaskin i første etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og den er plassert på teknisk rom.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringskapp med skrusikringer plassert på bodrom i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har kommunalt vann med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til grøft og sannsynligvis avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

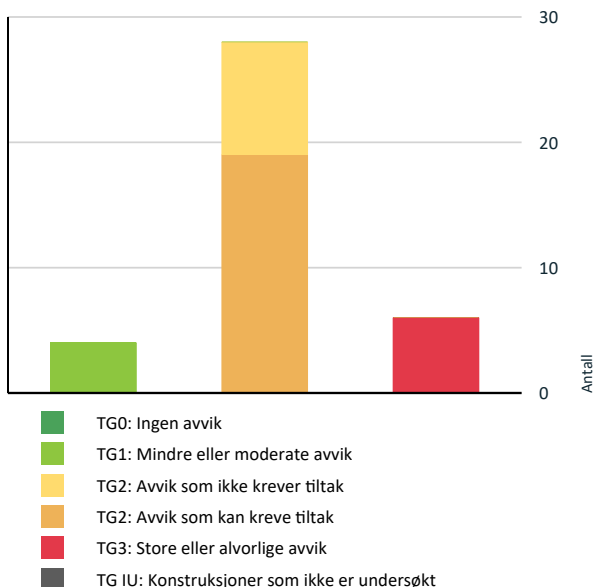
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

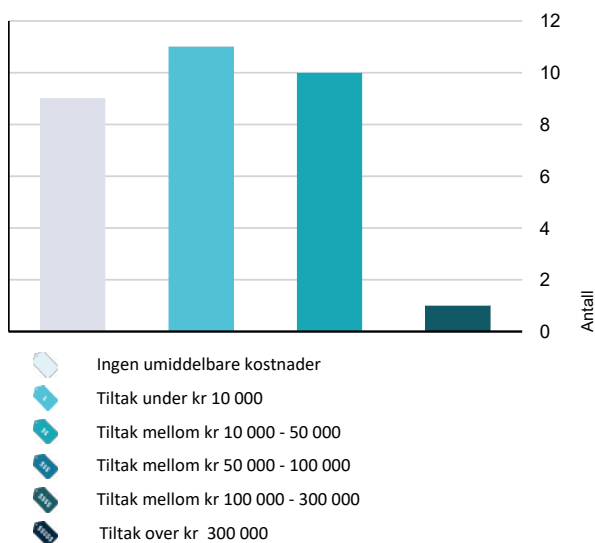
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og 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

- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [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](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Standard
Noe enkel boligstandard

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

2016	Montert kjøkkeninnredning.
	Malt og lagt nytt gulv på to soverom.
	Fjernet utvendig oljetank og deler av røropplegg.
2019	Montert nytt ildsted

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av taksteinsimiterte metallplater og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er påvist noe mosedannelse på taktekking, og dette bør fjernes ved vedlikehold.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og stigetrinn til pipe for feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er lusinger bak overliggere i undersøkt område for å redusere tilgang for mus, og det er liggende bordkledning i gavlspisser.

Bordkledning ble malt i 2024.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omrømming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det er påvist enkelte sprukne kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Det bør etableres spalte mellom omrømming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Enkelte sprukne kledningsbord bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Omrømming rundt vindu er ført helt ned til vannbrett.



Eksempel på sprukne kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har fabrikkerte takstoler med adkomst via loft over garasje. Det er ikke gangbart gulv på loft over bolig, så loftet er besiktiget fra loftet over garasje. Loftet over boligen er isolert med mineralull med papir på himling mot første etasje.

Ut fra besiktiget område ser det ut til å være luftespalter fra gesimser, og det er ventiler i gavlspisser.

Det bør legges et enkelt spaltegulv langs mønet på loft så loftet kan besiktiges med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Avviket er påvist over garasje, men det måles tørt. Det er ukjent om misfargingen skyldes en pågående lekkasje ved spesielle værforhold, eller om det oppstod før taktekingen ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Misfarget undertak over garasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglassfelt i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er svært værslitte, og maling og kitt har løsnet. Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig værslitt.



Utvendig værslitt.



Innvendig slitasje.

TG 2 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt. Det er en enkel tredør til garasjen, men denne er skrudd igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme, og den har betydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdøren bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Slitasje på balkongdør.



Slitasje på balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og noe skjermvegg, og det er en nordvendt treterrasse med rekkverk av liggende bord ved hovedytterdør.

Sørvendt treterrasse er opplagret med bjelkelag på opprinnelig treplattning bygget på terreng, og nordvendt treterrasse er opplagret på trestolper i terreng.

Deler av rekkverket er ikke malt, og dette bør fullføres.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en tretrapp med rekkverk på to sider til hovedytterdør og en trapp med trinn på to sider til balkongdør fra treterrassen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen har en tilbygget garasje med grovstøpt betonggulv og vegger av bindingsverkskonstruksjon punktfundamentert på betongfundamenter og utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler teknet med taksteinsimiterte metallplater. Garasjen har vindu for lysinnslipp, gangdør og vippeport med elektrisk motor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betonggulvet har skader og dype groper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Skadet del av betonggulv bør pigges opp, og nytt gulv bør støpes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i betonggulv.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbelegg, parkettgulv og laminatgulv, vegger er kledd med malte plater og overliggere av villmarkspanel, og himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skadet veggplate.

Det er skader og hakk i parkettgulvet.

Det er svellskader og hakk i laminatgulv på kjøkken.

Det er til dels grov utførelse, manglende overgangslister og manglende taklister.

Det er påvist revnet tapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Revnet tapet.



Skadet parkettgulv.



Skadet laminatgulv og manglende overgangslist.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en 2-løps elementpipe med åpen peis og ildsted tilknyttet i kjellerstue, og et ildsted fra 2019 tilknyttet i stue i første etasje. Sotlukene er plassert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er rustdannelser i den ene sotluken, så denne lot seg ikke stenge på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Avstand fra sotluke til brennbart materiale må utvides slik at denne er minimum 300 mm. Sotluke må rengjøres og smøres så denne igjen lar seg stenge.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende ubrennbar plate under sotluke.



Mindre enn 300 mm avstand fra sotluke til brennbart materiale.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er delvis uinnredet med betonggulv og murvegger, og deler av kjelleren er innredet med plategulv, teppegulv og laminatgulv, og vegger kledd med trepanel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i gang ved trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis kraftig saltutslag på murvegger og betonggulv.

Det er påvist fuktopptrekk i malte plater på innvendig delevegg.

Det er påvist skader og reisning i laminatgulv i kjellerstue.

Det var vått i hulltakingen, men det var ingen skader i dette området, men skader kan ikke utelukkes i påførede vegger i kjeller, og heller ikke i tilfarergulv.

Det er påvist skadet sponngulv under teppegulv i gang.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Laminatgulv må skiftes i kjellerstue for å fjerne avviket, men undertegnede anbefaler at kjeller endres til å bestå av åpne murkonstruksjoner ettersom denne sannsynligvis ikke egner seg for innredning.

Skadet sponngulv må utbedres i gang, og da må man undersøke som det er fuktskader i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hulltaking, og treverk er vått.



Saltutslag på synlig murvegg.



Fuktopptrekk i veggplate.

Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjer med rekkverk og håndløper på en side.

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.

Det er påvist slitasje i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trapp bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitasje i trapp.



Slitasje i trapp.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Boligen har i hovedsak lakkerte slette dører i første etasje og i hovedsak profilerte dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og terskel.

Det er påvist slitasje og skader på enkelte dører.

En dør mangler nøkkelskilt, og en mangler vrider.

Det er en åpent montert skyvedør som laminatgulv på kjøkken er lagt imot, så denne lar seg ikke stenge.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må vedlikeholdes.

Nøkkelskilt og vrider må monteres der dette mangler.

Skyvedør bør fjernes og enkelte laminatbord må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Laminatgulv er lagt imot åpent montert skyvedør.



Slitasje på dør.



Skadet dørblad.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist musebol i hulltaking.

Det er museavføring bak kjøkkeninnredning, og det lukter museurin i benkeskap under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus i konstruksjoner.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Tilstandsrapport

Det er et innendørs vedlager under deler av garasje, og det er både utvendig og innvendig adkomst til dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er pågående sopputvikling på deler av veden sannsynligvis som følge av en kombinasjon mellom fukt fra grunnen og at veden var fuktig da den ble lagret.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved med sopputvikling bør fjernes fra rommet slik at ikke sopputviklingen kan fortsette, og veden bør lagres med avstand til gulv. .

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er sannsynligvis bygget mens byggt teknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er plassert i den definert våtsonen og det måles skadelig fuktinnhold i karmlist som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Døren er plassert i den definerte våtsonen.



Karmlist er våt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv. Det er ikke fall til sluk i dusjhjørnet, eller fra dør, men sluket ligger noe lavere enn yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

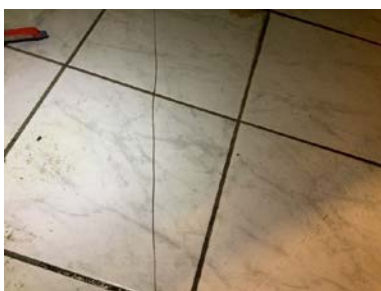
Omfanget av sprukne fliser vurderes som betydelig og dette medfører TG3.

Konsekvens/tiltak

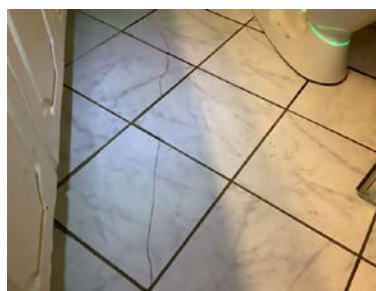
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Gulvet må skiftes ut for å utbedre gulvflisene og avviket angående fallforhold, og da vil det være mest hensiktsmessig å utbedre hele rommet. Kostnadsestimat gjelder likevel bare utbedring av gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprukne gulvfliser.



Sprukne gulvfliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og sannsynligvis smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det observeres noe membranliknende masse rundt sluket. På befaringsdagen var det tett avløp og oversvømmelse fra servant på badet. Da selger startet utbedring av dette drypp det vann ned i kjeller. Ved undersøkelser så det ut som vannet fulgte innerrøret til rør i rør fra servant på badet, og da tyder det ikke på utett våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnad for dette er allerede medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk, og det kan se ut til å være noe membranliknende masse rundt sluket.



Plastsluk, og det kan se ut til å være noe membranliknende masse rundt sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet har servantinnredning, toalett og veggmontert dusjbatteri og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist skader på innredning.

Innredningen er svellskadet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Servantinnredningen er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svellskadet skapdør.



Svellskadet hylleplate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via vindusventil og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med to vinkler med malte profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredningen og enkelte dører med glass, og det er et flislagt felt over benkeplate. Løsning med avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i høyskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader i benkeplate.

Det er skader på fronter, og enkelte skapdører er skjeve.

Bunnplate i benkeskap er svellskadet.

Det er sprukket flis over benk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svellskadet skapdør.



Skade på skapdør, og skjev dør.



Svellskadet bunnplate.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Lyset fungerer ikke i ventilatoren, så pære bør skiftes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 3 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør).
Vannmåler og stoppekran er plassert på teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Aldersavviket gjelder de eldre kobberørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system kan være å montere lekkasjesikring under enden av varerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Drypplekkasje.



Eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk og det er ikke lekkasjesikring under varerrør.



Det mangler tettemuffer i enden av varerrør.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Stakeluker er plassert i kjeller og avløpslufting ledes mest sannsynlig over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventil i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Det er to plastsluk og en veggmontert vannkran i kjeller.

Det er en rustfri vaskekum med opplegg for vaskemaskin i grovkjøkken/vaskerom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er lekkasje fra vannkran og fra rustfri servant på grovkjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje fra vannkran bør utbedres og lekkasje fra vaskekum må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasje fra vaskekum.



Drypplekkasje fra servantbatteri.

Varmesentral

Boligen har en frakoblet oljefyr plassert på teknisk rom. Denne er ikke i bruk, men den står og opptar plass. Noe røropplegg til det vannbårne anlegget er fjernet, men noe av røropplegget sitter igjen. Hvis kjøper ønsker vannbåren varme bør det påregnes nytt, komplett anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og den er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en bulk i tanken, og dette vil mest sannsynlig påvirke isolasjonsevnen.

Konsekvens/tiltak

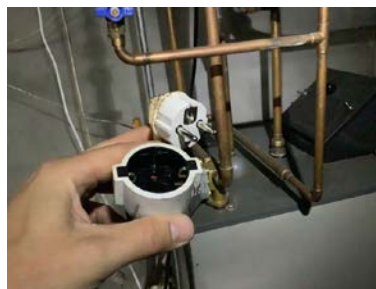
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør undersøkes med fagperson om det vil være hensiktsmessig med utskifting av tanken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bulkskade i varmtvannstanken.



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

TG 2 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringsskap med skrusikringer plassert på bodrom i kjeller.

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.

1973

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

Nei Det er opplyst i egenerklæring at enkelte arbeider er utført som egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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 Det er ikke fremvist samsvarserklæring, det foreligger ikke kursoversikt, det er opplyst at enkelte arbeider er utført som egeninnsats, og det elektriske anlegget er av eldre dato.

Det er påvist skadet stikkontakt, manglende deksel på koblingsboks og skjev stikkontakt.

Det anbefales at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og utbedring av stikkontakter og deksel på koblingsboks.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende kursoversikt.



Skjev stikkontakt.



Skadet deksel på stikkontakt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Det er ikke synlig fuktsperre på grunnmur, og boligen har mest sannsynlig ingen fuktsperre mot grunnen under boligen.

Det er opplyst av selger at det ble observert fuktsperre på grunnmur da oljetank ble gravd opp, men denne er avsluttet under terreng. Det er ukjent om denne er ført rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Alternativt kan alt treverk rives fra kjeller slik at denne består av åpne murkonstruksjoner, samt at terrengjusteringer blir foretatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Opptrekk i veggplate.



Hulltaking, og det måles vått.



Saltutslag på murvegg.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist sprekkdannelse i fundament for takkonstruksjonen på treterrassen.

Det er stedvis løsnet maling og puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Deler av muren bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skråriss i grunnmur.



Sprekkdannelse i fundament.



Løsnet puss.

Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller med overløp til grøft og sannsynligvis avløpsledning av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Boligen har en slamavskiller av betong med overløp til terreng. Det observeres to kummer på eiendommen, og det opplyses at kummer tømmes en gang hvert år. Kummer ble ikke besiktiget på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus

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

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Uthus oppført med støpt plate på mark og ringmur av betong. Vegger er av tømmerkonstruksjon og takkonstruksjonen er av sperretak kledd med taktro og trebaserte plater, og tekket med taksteinsimiterte metallplater fra 2009. Bygget har en dobbel labankdør, tre vinduer på loft for lysinnslipp og en enkel tretrapp mellom etasjer.

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?

Aralet 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.



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	99	27		126	39
Kjeller	98			98	
SUM	197	27			39
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Grovkjøkken/vaskerom, Gang , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3	Garasje	
Kjeller	Bod , Bod 2, Gang , Bod 3, Kjellerstue , Bod 4, Teknisk rom		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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: Krav til dagslysflate er ikke tilfredsstillt i kjellerstue.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje		18		18	

1. Etasje		37		37	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

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	142	82
Uthus	0	55

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Lissi Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	53	20		0	1388.2 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Audenbyvegen 1

Hjemmelshaver

Evensen Lissi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 6 km nord for Våler som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei til cirka 50 m til tunet.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområder) i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen. Det er enkelte store trær og beplantning på tomten, og noe villniss.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen fra 1956 i form av utskifting.

Siste hjemmelovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.08.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.01.2008		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX5583>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240345	
Selger 1 navn	
Lissi Evensen	
Gateadresse	
Audenbyvegen 1	
Poststed	Postnr
BRASKEREIDFOSS	2435
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	toten forsikring
Polise/avtalnr.	726501.10

Document reference: 1211240345

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekker i fiser på bad

Initialer selger: LE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse

- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

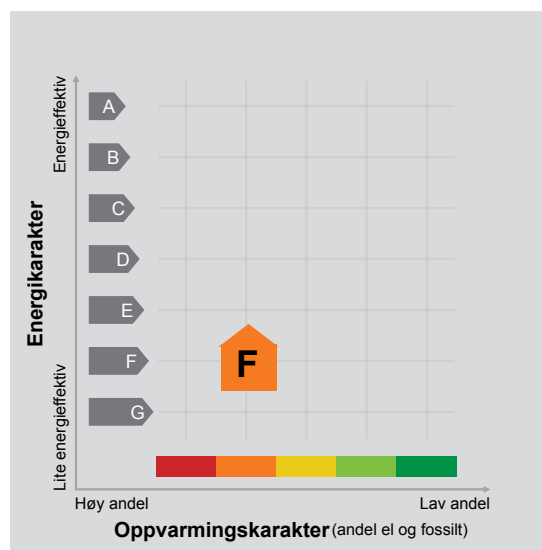
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Document reference: 1211240345

ENERGIATTEST

Adresse	Audenbyvegen 1
Postnummer	2435
Sted	BRASKEREIDFOSS
Kommunenavn	Våler
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153827141
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20432
Dato	05.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Redusér innnetemperaturen

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	224
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Audenbyvegen 1

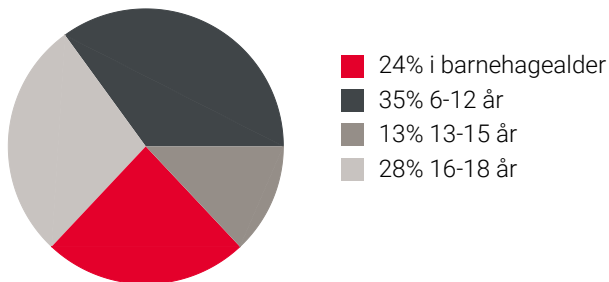
Offentlig transport

🚶 Gisti	2 min 🚶
Linje 795, 797	0.1 km
🚆 Elverum stasjon	27 min 🚆
Linje R60	26.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 36 min 🚆

Skoler

Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	7 min 🚶
316 elever, 20 klasser	5.3 km
Solør vgs. avd. Våler	7 min 🚶
Solør vgs. avd. Flisa	16 min 🚶
250 elever	18 km

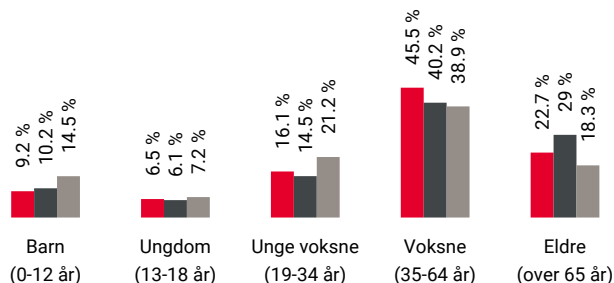
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Braskereidfoss...	696	373
Kommune: Våler	3 597	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordhagen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
31 barn	2.1 km
Furunabben barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
68 barn	5 km
Tøråsen naturbarnehage (3-5 år)	8 min 🚶
8 barn	5.2 km

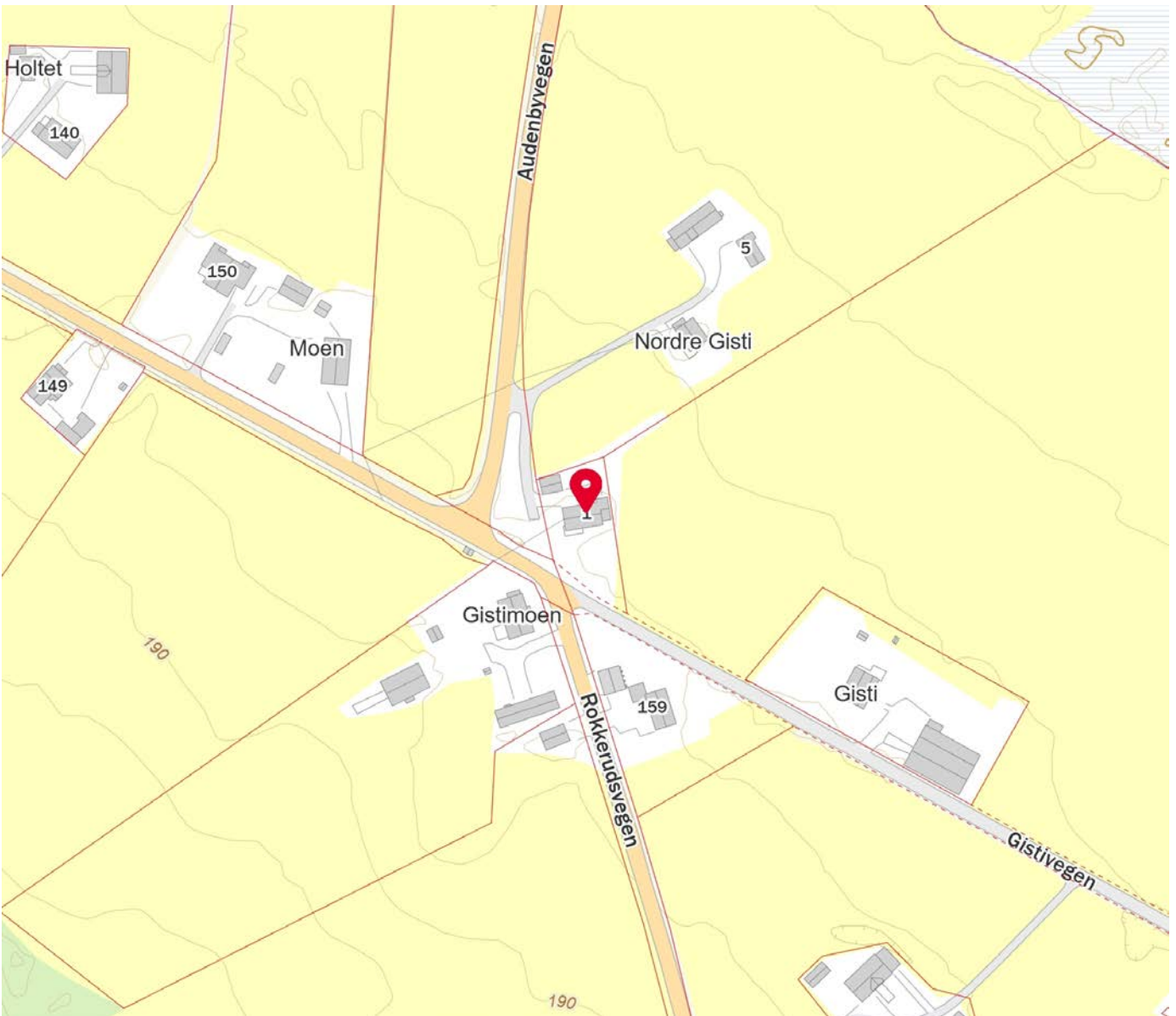
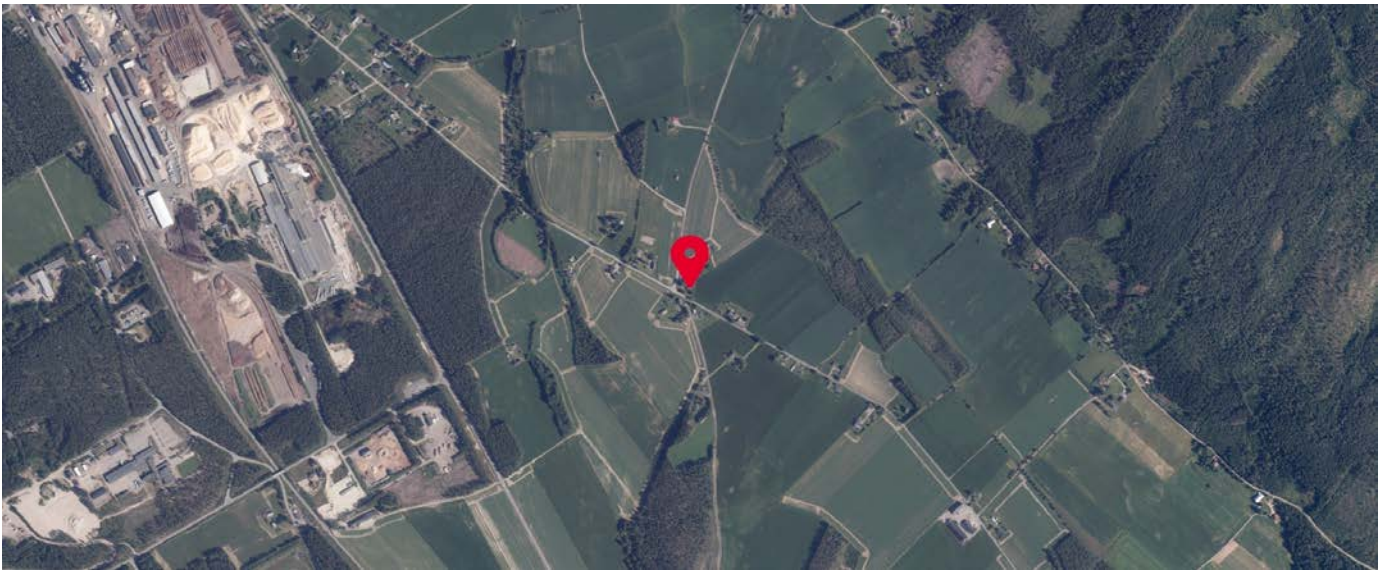
Dagligvare

Joker Braskereidfoss	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.2 km
Kiwi Våler	7 min 🚶

Sport

🏀 Braskereidfoss idrettsplass	21 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.6 km
🏈 Nordhagen skole	26 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.9 km
🏊 Solør Treningssenter	8 min 🚶
🏊 Victus Treningssenter	16 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Audenbyvegen 1
2435 BRASKEREIDFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@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