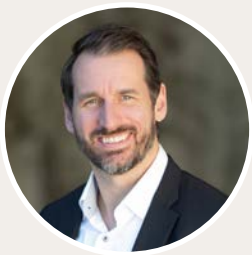




aktiv.

Kjonbergvegen 7, 2133 GARDVIK

**Påkostet og innholdsrik enebolig
med nydelig utsikt over Storsjøen
* Garasje * Flott, velholdt tomt!**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Erik Sørensen

Mobil 909 96 662

E-post bjorn.erik.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Selger: Morten Sannerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 257/359 kvm
Tomtstr.: 1256.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 189
Oppdragsnr.: 1202250085

Påkostet og innholdsrik enebolig med nydelig utsikt over Storsjøen!

En velholdt og flott enebolig med innholdsrik planløsning og en rekke ettertraktete kvaliteter. Boligen er påkostet, og de fleste overflater er fornyet i senere tid. Hjemmet strekker seg over tre plan, og inkluderer blant annet et stort og moderne kjøkken fra 2018, flott stue/spisestue, tre gode soverom, bad, vaskerom, toalettrom, loftstue, treningsrom, garasje, hobbyrom og flere romslige bodrom. Utenfor stuen er en stor syd-vest vendt veranda med nydelig utsikt over Storsjøen. Her har man solen gjennom hele dagen og til langt på kveld. I tillegg får du gleden av en velholdt og idyllisk hage med gjestehus og pergola.

Gardvikåsen er et barnevennlig boligområde med gangavstand til dagligvareforretning, bussholdeplass, barnehage, barne-/ungdomsskole og båthavn.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	102
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 257 m²

BRA - e: 102 m²

BRA totalt: 359 m²

TBA: 167 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 m² Trapperom, Bod, Hobbyrom, Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 88 m² Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue

BRA-e: 95 m² Garasjerom, Trimrom, Bod uten fast dekke, Bod 2, Bod 3, Bod 4

2. etasje

BRA-i: 107 m² Stue og gang, 3 soverom, Bad, 3 Walk-in closet, Bod (tiltenkt dusjrom)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

167 m² Ca. 70 m² med belegningsstein på mark i front av boligen. Mellom boligen og garasjerommet er det en overbygd passasje/terrasse på ca. 23 m². Langs sør- og vestveggen er det en terrasse på ca. 74 m², hvor ca. 15 m² er overbygd i gavl mot vest.

Gjestestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m²

Ikke målbare arealer

23 kvm - Areal under ytterste deler av skråtak i 2. etg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen, spesielt i 2. etasje, er utfordrende å måle helt presist grunnet

innredning og bygningskonstruksjoner. Oppgitt areal er fastsatt etter beste skjønn, men mindre avvik kan forekomme.

Kjeller har for små vinduer til å oppfylle kravet som rømningsvei og dagslysflate (arealet av dagslysflate skal være minst 10% av bruksarealet av rommet).

På byggemeldt garasjetegning er det angitt garasjerom med et bruttoareal på 49 m² samt tilknyttede boder med et samlet bruksareal på ca. 46 m² i samme bygningsdel. Ifølge gjeldende forskrifter (TEK17 §11-6) kan garasje inntil 50 m² i enebolig inngå i samme branncelle som boligen, forutsatt at den ligger innenfor samme bruksenhet. Ved større areal, eller dersom bruken og utførelsen tilsier det, skal garasje etableres som egen branncelle. Tilgjengelige byggetegninger er mangelfullt målsatt og vanskelig å tolke i detalj. Dette gjør det utfordrende å fastslå, konstruksjonsløsninger og eventuelle endringer i forhold til opprinnelig godkjenning. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at bygningsdelen er oppført med nødvendige branntekniske tiltak, slik som brannklassifiserte bygningsdeler, dører eller tetting, i samsvar med krav til branncelleinndeling. Nærmere undersøkelser eller dokumentasjon må fremlegges for å avklare om brannkrav er tilfredsstillt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1256.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår som romslig og pent opparbeidet, med gressplener, ulike prydbusker og bed. Det er stedvis noe synlig fjell i dagen. Langs garasjen er det oppført støttemur i betongblokker, og mot Kjonbergvegen i øst er det satt opp tregjerde. Mot naboeiendommen i sør er det etablert flettverksgjerde. Uteområdet i front er tiltalende og gjennomført, med belegningsstein på mark, skillevegger som rammer inn arealet, og en fontene plassert sentralt.

I tillegg er det en frittliggende terrasseplattung/pergola på ca. 10 m², oppført med skrånende takkonstruksjon dekket med lysgjennomtrengende takplater.

Naboens to skjul ligger delvis på tomtegrensen.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet høyt i terrenget i et veletablert og barnevennlig boligområde i Gardvikåsen. Beliggenheten i feltet gjør at boligen har fantastisk fin utsikt mot Storsjøen.

Det er gangavstand til Mo-senteret med dagligvareforretning med post i butikk og

Vinmonopolet. Det er også kort vei til barnehage, barne-/ungdomsskole, båthavn og idrettshall.

Gode muligheter for et rikt friluftsliv med nærhet til flotte turområder og kort vei til Storsjøen med båthavn og gode bade-/fiskemuligheter. Storsjøen egner seg utmerket for kanopadling, fiske, og er et attraktivt badevann, ansett som Odalens perle. Vannet har øyer og holmer som er spennende å besøke med båt eller kano. Strandlinjen rundt vannet er blitt lite utbygd, og egner seg godt for turgåere og som rasteplass på kanotur. Vinterstid har kommunen milevis med preparerte skiløyper som innbyr til friske turer. Tettstedene Gardvik og Knapper har et aktivt grendemiljø med mange typer idretts-/fritidsaktiviteter. Nord-Odal kommune har et rikt og mangfoldig lag-/foreningsliv med aktiviteter innenfor sang og dans, trim og idrett, jakt og fiske, båtforeninger, amatørteater og mye mer.

Det er ca 8 km til Sand som er kommunesentrum. Ca 27 km til Skarnes, ca 37 km til Kongsvinger, ca 61 km til Gardermoen, ca 100 km til Oslo og ca 34 km til Eidsvoll.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er ca 1,5 km til Mo barnehage (1-6 år). Det er også barnehage på Sand (ca 10,7 km)

Barna i dette området sokner til Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) Avstand dit er ca 800 m.

Videregående skoler ligger på Kongsvinger.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger rett nedenfor boligfeltet, avstand ca 200 m.

Herfra går det jevnlig buss i retning Sand, Skarnes og Kongsvinger.

Fra Skarnes er det gode togforbindelser til Oslo.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i lettklinkerblokker. Dreneringen er fra

byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er mer eller mindre lukket, men ser ut til å være oppført med plassbygde takstoler og sperrekonstruksjon, basert på observasjoner gjort gjennom en liten inspeksjonsluke. Taktekingen er av betongtakstein. Takpapp på overbygd terrasse. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalter i karmer fra 1994 og 2007/08. Boligen har hvit, profilert inngangsdør med 2-lags isolerglass. I stuen er det montert en 2-fløyet terrassedør mot sør, samt en enkel terrassedør i gavlvegg mot vest og én fra vaskerommet. Garasjen har boddører og en malt uisolert garasjeport med elektrisk portåpner. I front av boligen, i tilknytning til inngangspartiet, er det et større opparbeidet område på ca. 70 m² med belegningsstein og en fontene plassert sentralt. Mellom boligen og garasjen er det en overbygget passasje/terrasse på ca. 23 m², utført med trykkimpregnert spaltegulv. Langs sør- og vestsiden av boligen er det en terrasse på totalt ca. 74 m², også med trykkimpregnert spaltegulv, hvor ca. 15 m² er overbygget i gavl mot vest. I hjørnet mot garasje er det oppført en plassbygget pergola. Til hovedinngangen er det trapp oppført i betongblokker og belegningsstein. Til terrassen er det trapp fra terreng i trykkimpregnert treverk. Mellom uteområdet i front og den overbygde passasjen er det trapp utført i en kombinasjon av betongblokker og treverk.

Gjestestue:

Gjestestue på 7m² oppført på enkel ringmur i leca, vegger i bindingsverk kledd utvendig med stående trepanel. Salet takkonstruksjon etekket med shingel. Vinduer med enkle gamle glass. Laminat på gulv, panel på vegger og himling. Ikke innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: Sprukket flis på gulv foran badekar, resten OK.

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

Ja.

Beskrivelse: Litt fukt i et hjørne på grunnen i et rom i kjelleren, dette er et blindrom utenfor selve kjelleren, og dette rommet har ikke støpt dekke.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har blitt jobbet på el anlegget ved oppussing av kjøkken og stue, pluss div oppgraderinger og påbygginger.

Arbeid utført av Rudsjordet elektro. Pers elektriske AS. Odal Elektro AS.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet terrasse med rekkverk, skiftet terrassedør, skiftet noe vindskier/isbord, og andre vedlikeholdsarbeider.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Foreligger ikke ferdigattest.

Tilleggs kommentar:

Stue/spisestue totalrenovert i 2013. Kjøkken utvidet og totalrenovert, med ny innredning og hvitevarer, i 2018.

Innhold

Kjeller: Trapperom, bod, hobbyrom, uinnredet kjellerrom

1. etasje: Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue, garasjerom, trimrom og 4 boder

2. etasje: Stue og gang, 3 soverom, bad, 3 walk-in closet, bod (tiltenkt dusjrom)

Standard

Påkostet og innholdsrik enebolig. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og flere rom har nyere overflater. Stue og spisestue ble renovert i 2013, og i 2018 ble kjøkkenet utvidet og renovert med ny innredning og hvitevarer. Begge våtrommene er fra opprinnelig byggeår og det bør påregnes et behov for oppgradering eller modernisering på sikt for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktskader.

Treningsrom i garasje kan gjøres om til garasje igjen, hvis man ønsker to garasjeplasser.

Overflater:

Det er nyere overflater i flere rom. I 1. etasje er det hovedsakelig lagt vinylstaver på gulv, mens kjelleren har flislagte gulv. I 2. etasje er det parkett i store deler, og ett soverom har tregulv. Veggflater består av en kombinasjon av MDF-plater, malte strier, tapet og sparklede gipsplater. Himlingene er med malte slette plater og malt panel. Bodene har varierende overflater, bestående av blant annet ubehandlede lecavegger, finerplater, trepanel og malte/umalte gipsplater. Gulvflatene består av både støpt betongdekke, grusdekke og fliser.

Garasjen har nylig malt betonggulv med epoxybelegg. Vegger og himling er kledd med gipsplater. Det er en liten "krypkjeller" med grusdekke/innstikkende fjellformasjon og god takhøyde under deler av vaskerom og kjøkken. Malte tretrapper mellom etasjene. Innvendig har boligen malte formpressede dører i trekarmer av "nyere dato".

Kjøkken:

Romslig kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet har nyere overflater og moderne innredning fra 2018 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i 2. etasje:

Flislagt bad fra byggeår med malte slette plater i himling. Badet inneholder en toalett, heldekkende servant i innredning og innmurt badekar. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom i 1. etasje:

Vaskerom fra byggeåret og har gulv med beleg, vegger av sponplater kledd med malt strie, og slett, malt himling. Rommet har direkte utgang. Rommet har vegghengt vaskekar/utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk fra ventilasjonssentral på loft. Tilluft via spalte i vindu.

Toalettrom:

Toalettrom med vinylstaver på gulv, veggkledning med brystning av høy panel og malt/tapet. Himling med malte plater. Inneholder en toalett og servant.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår med noe fornyelser fra kjeller til kjøkken med vannrør i plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Boligen har et skjult el-anlegg fra byggeår med el-skap med automatsikringer i hall og lite el-skap i 2.etg (walk in closet).

2 stk nye brannslukkningsapparater og røykvarslere i alle etasjer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra samtlige taknedløp ved grunnmur. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når

dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør etableres løsninger for bortledning av vann fra taknedløp der dette i dag mangler, for å redusere risiko for fuktbelastning på konstruksjonen.

Annet våtrom (tiltenkt dusjrom) - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må ferdigstilles. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft -Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Kun en svært liten del av takkonstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon fra trappestige. Øvrige deler er gjenbygd og utilgjengelige, og det er dermed ikke mulig å vurdere hele konstruksjonen. Det er registrert eldre fuktmerker i undertaket, mulig som følge av tidligere kondens. Det ble ikke påvist aktiv fukt ved befarings, og området fremstår tørt i dag. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Tilstanden på de inspiserte delene gir ingen indikasjon på aktiv fukt eller skade per i dag. Takkonstruksjonen er i stor grad gjenbygd eller utilgjengelig, og det har derfor ikke vært mulig å foreta visuell inspeksjon. Usikkerhet knyttet til restkonstruksjonen gjør at nærmere undersøkelse anbefales for å avdekke eventuelle skader eller konstruksjonsmessige avvik som ikke lar seg vurdere uten tilkomst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er målt en rekkverkshøyde på 90 cm på terrassen. I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter. Det er ikke rekkverk på terrassen mot opparbeidet uteområde med belegningstein. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Veggmonterte håndløpere mangler i begge etasjer, noe som svekker brukssikkerheten ved ferdsel i

trapp. Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral - Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen er oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er gjennomført service på pumpen i senere år. Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikehold og service kan føre til redusert varmeeffekt og økt risiko for driftsstans. Det anbefales at varmepumpen får gjennomført service, eventuelt at dokumentasjon på tidligere utført vedlikehold fremlegges. Regelmessig service er viktig for å opprettholde en effektiv og driftssikker funksjon over tid.

Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under dagens terrengnivå på fremsiden av boligen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved store nedbørsmengder eller høy grunnfukt. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres ny eller forlenget fuktsikring opp til overkant av terreng. Forbedring av fuktsikring reduserer risikoen for fremtidige fuktskader og bidrar til å ivareta byggets varighet og innemiljø.

Grunnmur og fundamenter - Det er påvist andre avvik: I uinnredet kjellerbod er det registrert saltutslag og forvitring på Lecavegger. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Fuktopptaket kan være kapillært fra grunnen, men kan også ha sammenheng med at utvendig fuktsperre er avsluttet under terrengnivå. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedvarende fuktpåvirkning over tid kan svekke overflate og materialkvalitet, og bidra til dårligere inneklima dersom rommet

tas i bruk. Skadene er i dagens situasjon begrenset til overflater, men bør følges opp. Det anbefales videre kartlegging av fuktkilder og vurdering av tiltak som forbedret drenering, forlengelse av fuktsperre.

Terrengforhold - Terrengen er generelt flatt, med stedvis noe motfall (spesielt under terrassen). Dette medfører risiko for vannansamling inntil bygningskroppen, noe som over tid kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur, kjellervegger og dreneringssystem. Terrengen ligger i tillegg høyere enn fuktsikringen på deler av grunnmuren, noe som forsterker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen. Dette kan i lengden gi fare for fuktskader eller redusert levetid på bygningsdeler. Takrennen på garasjetaket mot sørvest har kun utkast direkte fra takrennekum uten kontrollert bortledning. Overbygg terrasse i gavl mot vest har nedløp uten etablert løsning for bortledning av takvann. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å justere terrenget slik at det faller vekk fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meterne), samt å etablere eller forbedre løsningen på taknedløp.

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

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det anbefales å få kontrollert og forbedret avtrekksfunksjonen.

Vaskerom > Overflater vegger og himling - Det er påvist andre avvik: Selv om det ikke er registrert skader ved befaring, anses rommets fuktsikring som mangelfull etter dagens standard. Dette gir økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging over tid. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å begrense fuktbelastningen i rommet, og vurdere oppgradering ved fremtidig rehabilitering. Fuktsikre overflater bør etableres dersom rommet skal benyttes aktivt med sluk og vannpåvirkning.

Vaskerom > Overflater Gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader

Vaskerom > Ventilasjon -Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting. Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det anbefales å få kontrollert og forbedret avtrekksfunksjonen.

Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Uten hulltaking foreligger det en risiko for at eventuelle skader i veggkonstruksjonen ikke blir avdekket.

Bad > Overflater Gulv - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Fliser må skiftes. Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Sluket er fra byggeår og i plast med flislagte overflater rundt. Det er synlig slitasje og avflassing i slukets overgangssoner,

og membranoppbyggingen fremstår som uklar da sluket er helt innsмурt/dekket på innsiden. Det er ikke dokumentert hvordan membranen er tilkoblet sluket, og det kan heller ikke ses tydelig klemring eller annen tetningsløsning. Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Hulltaking anbefales gjennomført når overflater er tilgjengelige, for å kunne vurdere tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner. Dette er nødvendig for å avklare eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk, som ikke lar seg påvise ved visuell inspeksjon alene.

TGIU - Ikke undersøkt:

Etasjeskille/gulv mot grunn - Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere utover hva som opplyses i rapporten. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ved befaring ble registrert større skjevheter i gulvet i 2. etasje, i overgangen mellom bolig og garasje. Ifølge eier skyldes dette høydeforskjeller mellom konstruksjonene ved sammenkobling. Stedvis påvist noe knirk i gulv i 2. etg.

Annet våtrom (tiltenkt dusjrom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet ikke er ferdigstilt eller tatt i bruk. Videre vurdering må gjøres når rommet er ferdig oppført og i funksjon.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik)

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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.

Robotklipper medfølger.

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

Følgende er gjort av tilbygg og modernisering:

1997 - Tilbygg garasje

1999 - Tilbygg 1. og 2. etg

2013 - Stue/spisestue renoveret i 2013.

2018 - Kjøkken utvidet og renoveret, med ny innredning og hvitevarer i 2018

Parkering

Dobbel garasje. Den ene garasjen er innredet til treningsrom, men dette kan omgjøres hvis man ønsker to garasjeplasser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

7480251/5

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 30.08.2023.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabler, panelovner, luft/luft varmepumpe og vedfyring og peisovn i stue.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Det er kun gjort forenklet energimerking. Energimerkingen er derfor ikke hensyntatt nyere tiltak for energieffektivitet som evnt etterisolering og nyere vinduer m.m. Boligen i de tilfellene slike tiltak er gjort, således kunne få bedre score.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

Kommunale avgifter

Kr 46 510

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 7 465,-

Feiing kr 585,-

Renovasjon kr 4 376,25

Ab.Gebyr vann areal 1 stk kr 2 937,50 -

Ab.Gebyr avløp areal 1 stk kr 2 500,-

Forb.Geb vann areal 226 m2 kr 15 551,63 -

Forb.Geb avløp areal 226 m2 kr 57,94 kr 13 093,88 -

NB!

Det foreligger et varsel om pålegg om å installere vannmåler datert 18.04.2024.

Vannmåler er nylig installert, og for fremtiden vil gebyr på vann og avløp bli som følger:

Ab.Gebyr vann kr 2937,50

Ab.Gebyr avløp kr 2 500,-

Målerleie kr 312,50

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 36,70 og forbruk avløp per m3 kr 30,90

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 666 550

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 666 200

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 189 i Nord-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3414/52/189:

18.11.1993 - Dokumentnr: 6015 - Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for kommunen til ubebygget tomt.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1993 - Dokumentnr: 6015 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

20.06.2000 - Dokumentnr: 2862 - Rettigheter iflg. skjøte

Forkjøpsrett ved salg av ubebygget tomt for kommunen.

Overført fra: Knr:0418 Gnr:52 Bnr:188

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2000 - Dokumentnr: 2862 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0418 Gnr:52 Bnr:188

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:

Enebolig - Tatt i bruk 31.07.1996

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk 01.10.1997

Tilbygg - Tatt i bruk 01.12.1999

Det foreligger ferdigattest på tilbygg til bolig og garasje, samt stakittgjerde datert 12.06.25. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nybygg enebolig, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes 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 at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:

1. Nybygg enebolig 24.12.1992. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk, da boligen er tilbygget og endret.
2. Nybygg garasje. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk, da bygget er tilbygget og endret.
3. Tilbygg enebolig - inngangsparti. Tegning samstemmer med dagens bruk.
4. Tilbygg garasje - bod bak garasje. Tegning samstemmer med dagens bruk.
5. Tilbygg enebolig og garasje, samt gjerde. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. På fasaden mot syd er det ikke to takvinduer på tilbygget del, men et takutstikk. Det er bygget sammenhengende terrasse på sider (mot syd og vest). På fasade mot nord har vindu i stue blitt fjernet. I garasjen er den ytterste biloppstillingsplassen omgjort til treningsrom med inngangsdør og vindu. I 1. etasje er kjøkken utvidet ved å innlemme kjølerommet. I 2. etasje er planløsningen endret. Omløkningsrom er nå soverom. Badet er gjort større. To mindre soverom er slått sammen til et større. Bod er påbegynt dusjrom. Uinnredet rom over garasje er i dag inndelt med ett stort soverom og tre

garderobrom/boder.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligområde, Nåværende
Eiendommen ligger i et regulert område.

Gjeldende regulering:
Id 20180002 - Garvikåsen delområde 1
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.06.2019
Delareal 1 256 m
Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn BFS2

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 19.05.25

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 350 (Omkostninger totalt)
122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 325 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fast pris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- og visninger kr. 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Erik Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.erik.sorensen@aktiv.no
Tlf: 909 96 662

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, Storgata 40
2212 Kongsvinger
Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

19.06.2025



Velkommen til Kjonbergvegen 7!



Enebolig med nydelig utsikt mot Storsjøen!



Eiendommen har fin beliggenhet høyt i terrenget i Gardvikåsen.



En velholdt og flott enebolig med innholdsrik planløsning og en rekke ettertraktede kvaliteter.

1. etasje



Velkommen inn!



Boligen har et stort og flott kjøkken.



Kjøkken ble utvidet og renoveret, med ny innredning og hvitevarer i 2018.



Integrerte hvitevarer; kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn



Den fine og slette innredningen er ellers smart innredet, og du kan si at rommet er utnyttet til det maksimale.





Kveldsstemming på kjøkkenet.



Flott stue/spisestue som ble renoveret i 2013.



I stuen er det god plass til stort spisebord, perfekt til å samle venner og familie til hyggelige måltider.



Boligen er påkostet, og de fleste overlater er fornyet i senere tid.



Det er MDF plater på vegg og slette tak.



Moderne peisovn, som gir varme og hygge på kjølige dager.



Stue



Koselig og lun TV-krok.



Fra stuen er det adkomst til verandaen.



Stor syd-vest vendt veranda med nydelig utsikt over Storsjøen.



Her har man solen gjennom hele dagen og til langt på kveld.



Her ligger alt til rette for å nyte de fine sommerkveldene.



En del av verandaen er overbygget.



En del av verandaen har perogola og levegg, noe som gjør dette til en perfekt plass for jacuzzi.



Her er også en utedusj.



Verandaen er på totalt ca. 74 m²



Fra verandaen er det trapp ned til hagen.

Vaskerom i 1. etasje med vegghengt vaskekar og opplegg for vaskemaskin.
Direkte utgang.

I 1. etasje er også et toalettrom.





Hall, med trapp ned til kjeller og opp til 2. etasje.

2. etasje



I 2. etasje er det stue og gang, 3 soverom, bad, bod og flere garderoberom.



Stue som passer perfekt som tv-stue eller ungdomssone.



Alle soverommene er av en god størrelse med plass til alt du skulle trenge.



Dette rommet er malt i en sval og delikat grønnfarge.

Soverom 2 har også god plass til dobbelseng.





Innredet soverom over garasjen.



Rommet er romslig, så her kan man lage flere hyggelige soner. Det er walk-in-closet i tilknytning.



Over garasjen er det også to walk-in-closet rom med mye lagringsplass til klær og sko.



Flislagt bad fra byggeår med varmekabler i gulv.



Badet inneholder toalett, heldekkende servant i innredning og innmurt badekar.



Kjeller



I kjelleren er det trapperom, bod, hobbyrom og et uinnredet kjellerrom.



Stilig hobbyrom som er pusset opp i nyere tid. Det er varmekabler i gulv.



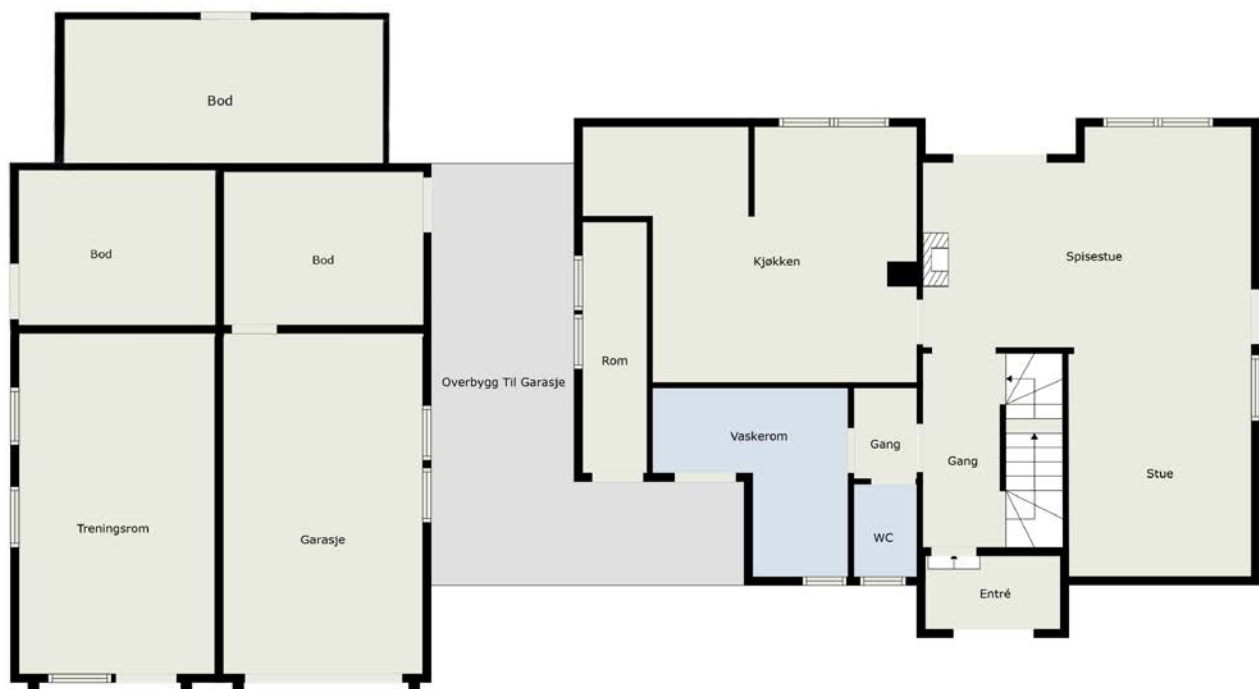
Det ene rommet i garasjen er innredet til treningsrom m/egen inngangsdør. Dette kan omgjøres om man ønsker 2 garasjeplasser.



Treningsrom i garasjen.

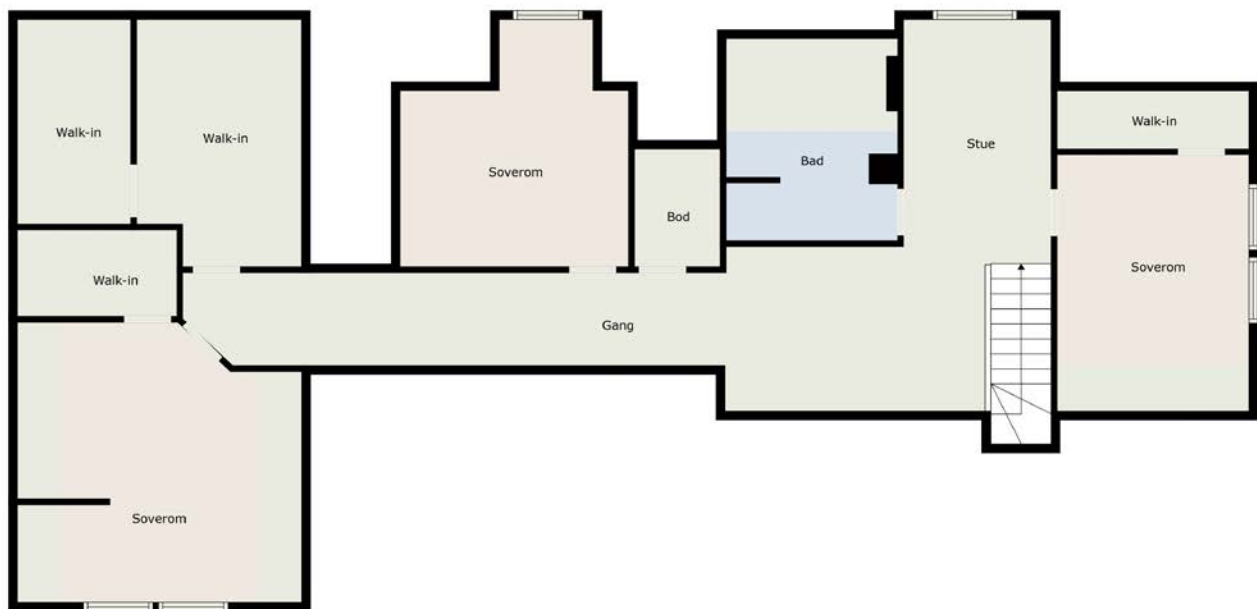


Plante­gninger



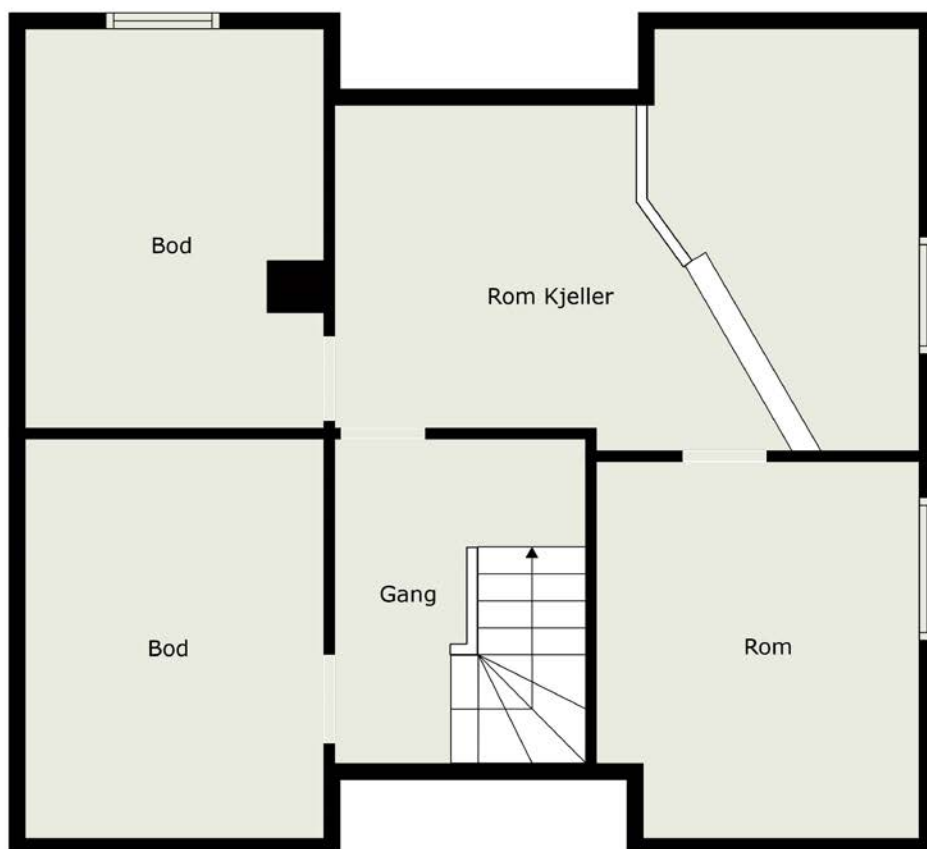
Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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

Uteområde





Huset fra 1996 er påbygget i flere omganger, men stilen på huset er ivaretatt.



Mellom boligen og garasjen er det en overbygget passasje.



Den fine fontenen er et blikkfang på fremsiden av huset.



Stilig levegg med innfelte lys og blomstekasse som gir god skjerming.



Boligen har hatt kun en eier, og eiendommen er godt ivaretatt gjennom 28 år.



Stor hage med masse boltreplass for hele familien.



Tomten er velholdt og pent opparbeidet med bed og diverse prydbusker. Robotklipper medfølger.



I hagen er også en hyggelig uteplass som er overbygget.



På eiendommen er et sjarmerende gjestehus.



Her er en plassbygget seng. Legg merke til det flotte, gamle vinduet.



Nydelig sommerdag i Odalen!



Drømmer du om slike solnedganger? Kom på visning da vel!

Nærområde



Gardvikåsen er et rolig og barnevennlig boligområde bestående av eneboligbebyggelse.



Her har man nærhet til flotte turområder og kort vei til Storsjøen med båthavn og gode bade-/fiskemuligheter.



Storsjøen egner seg utmerket for båtliv, kanopadling, fisking, isfisking og det er flere fine badeplasser.



Det er gangavstand til dagligvareforretning på Mo-senteret, barnehage, barne-/ungdomsskole og idrettshall.



Mo barne- og ungdomsskole ligger fint til ved Storsjøen. Rett nedenfor er båthavnen.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kjonbergvegen 7, 2133 GARDVIK



NORD-ODAL kommune



gnr. 52, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 12085-1206

Referansenummer: FZ9466

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er mer eller mindre lukket, men ser ut til å være oppført med plassbygde takstoler og sperrekonstruksjon, basert på observasjoner gjort gjennom en liten inspeksjonsluke. Taktekingen er av betongtakstein. Takpapp på overbygd terrasse. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalter i karmer fra 1994 og 2007/08. Boligen har hvit, profilert inngangsdør med 2-lags isolerglass. I stuen er det montert en 2-fløyet terrassedør mot sør, samt en enkel terrassedør i gavlvegg mot vest og én fra vaskerommet. Garasjen har boddører og en malt uisolert garasjeport med elektrisk portåpner. I front av boligen, i tilknytning til inngangspartiet, er det et større opparbeidet område på ca. 70 m² med belegningsstein og en fontene plassert sentralt. Mellom boligen og garasjen er det en overbygget passasje/terrasse på ca. 23 m², utført med trykkimpregnert spaltegulv. Langs sør- og vestsiden av boligen er det en terrasse på totalt ca. 74 m², også med trykkimpregnert spaltegulv, hvor ca. 15 m² er overbygget i gavl mot vest. I hjørnet mot garasje er det oppført en plassbygget pergola. Til hovedinngangen er det trapp oppført i betongblokker og belegningsstein. Til terrassen er det trapp fra terreng i trykkimpregnert treverk. Mellom uteområdet i front og den overbygde passasjen er det trapp utført i en kombinasjon av betongblokker og treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med nyere overflater i flere rom. I 1. etasje er det hovedsakelig lagt vinylstaver på gulv, mens kjelleren har flislagte gulv. I 2. etasje er det parkett i store deler, og ett soverom har tregulv.

Veggflater består av en kombinasjon av MDF-plater, malte strier, tapet og sparklede gipsplater. Himlingene er med malte slette plater og malt panel.

Bodene har varierende overflater, bestående av blant annet ubehandlede lecavegger, finerplater, trepanel og malte/umalte gipsplater. Gulvflatene består av både støpt betongdekke, grusdekke og fliser.

Garasjen har nylig malt betonggulv med epoxybelegg. Vegger og himling er kledd med gipsplater.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, elementpeis med innsats i stue og sotluke i kjeller.

Det er en liten "krypkjeller" med grusdekke/innstikkende fjellformasjon og god takhøyde under deler av vaskerom og kjøkken.

Malte tretrapper mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte formpressede dører i trekarmer av "nyere dato".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Begge våtrommene er fra opprinnelig byggeår og har en konstruksjonsoppbygning som er typisk for perioden. Svakt fall mot sluk på begge rom. Utførelsen vurderes å ikke tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring og tetthet etter gjeldende byggt teknisk forskrift. Det må derfor påregnes et behov for oppgradering eller modernisering på sikt for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktskader.

Vaskerom 1.etg:

Vaskerommet er fra byggeåret og har gulv med belegg, vegger av sponplater kledd med malt strie, og slett, malt himling. Rommet har direkte utgang.

Rommet har vegghengt vaskekar/utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er mekanisk avtrekk fra ventilasjonssentral på loft.

Tilluft via spalte i vindu.

Bad 2. etg:

Gulvet og vegger er flislagt. Malte slette plater i himling.

Badet inneholder en toalett, heldekkende servant i innredning og innmurt badekar.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har nyere overflater og innredning fra 2018 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylstaver på gulv, veggkledning med brystning av høy panel og malt/tapet. Himling med malte plater. Inneholder en toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår med noe fornyelser fra kjeller til kjøkken med vannrør i plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft/luft med ukjent alder i trappeløp til 2. etg.

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Boligen har et skjult el-anlegg fra byggeår med el-skap med automatsikringer i hall og lite el-skap i 2-etg (walk in closet). 6 kg. brannslukker og røykvarsler i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra byggeår.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Eiendommen har forstøtningsmur oppført i betongstein.

Området rundt boligen består hovedsakelig av gressplen, grus og belegningsstein.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

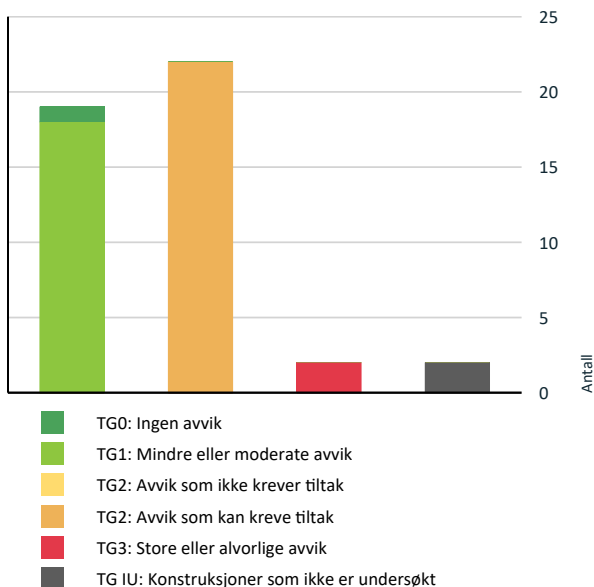
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at rommene i 2. etasje over garasjen (soverom, walk-in closet og bod) er byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Det samme gjelder bruksendringen av garasjerom til treningsrom og innredning av kjellerstue.

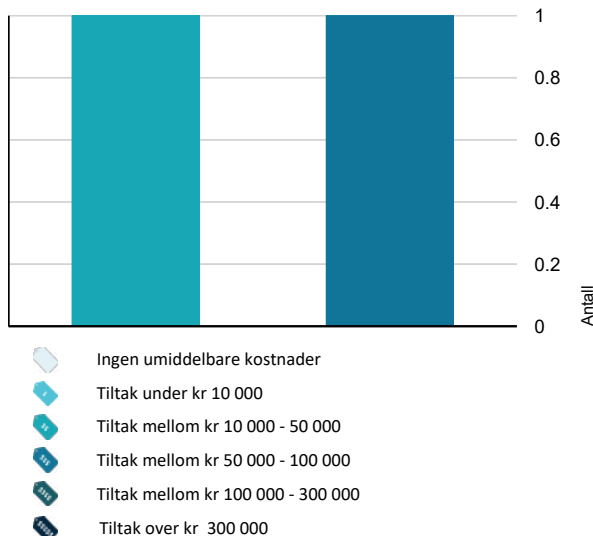
For at arealene skal regnes som godkjente til varig opphold eller ny bruk, må det foreligge godkjenning fra bygningsmyndighetene i henhold til plan- og bygningsloven. Dette innebærer normalt at det må utarbeides og innsendes byggesøknad for bruksendring, og at tiltaket oppfyller tekniske krav til blant annet dagslys, ventilasjon, brannsikkerhet, rømningsveier og høyde. Kommunen må kontaktes for å avklare mulighet for godkjenning i ettertid, og eventuelt legge frem søknad om bruksendring for de aktuelle arealene. Det tas forbehold om godkjenning av arealet som del av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra samtlige taknedløp ved grunnmur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2. Etasje > Annet våtrom (tiltenkt dusjrom) > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet må ferdigstilles.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Annet våtrom (tiltenkt dusjrom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag av boligens tilstand

Kun en svært liten del av takkonstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon fra trappestige. Øvrige deler er gjenbygd og utilgjengelige, og det er dermed ikke mulig å vurdere hele konstruksjonen. Det er registrert eldre fuktmerker i undertaket, mulig som følge av tidligere kondens. Det ble ikke påvist aktiv fukt ved befarings, og området fremstår tørt i dag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er målt en rekkverkshøyde på 90 cm på terrassen. I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

Det er ikke rekkverk på terrassen mot opparbeidet uteområde med belegningstein



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Veggmonterte håndløpere mangler i begge etasjer, noe som svekker brukssikkerheten ved ferdsl i trapp.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmesentralen er oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er gjennomført service på pumpen i senere år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

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

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under dagens terrengnivå på fremsiden av boligen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved store nedbørsmengder eller høy grunnfukt.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

I uinnredet kjellerbod er det registrert saltutslag og forvitring på Lecavegger. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Fuktopptaket kan være kapillært fra grunnen, men kan også ha sammenheng med at utvendig fuktsperre er avsluttet under terrengnivå.



Tomteforhold > Terrenghold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrenget er generelt flatt, med stedvis noe motfall (spesielt under terrassen). Dette medfører risiko for vannansamling inntil bygningskroppen, noe som over tid kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur, kjellervegger og dreneringssystem. Terrenget ligger i tillegg høyere enn fuktsikringen på deler av grunnmuren, noe som forsterker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen. Dette kan i lengden gi fare for fuktskader eller redusert levetid på bygningsdeler.

Takrennen på garasjetaket mot sørvest har kun utkast direkte fra takrennekum uten kontrollert bortledning. Overbygd terrasse i gavl mot vest har nedløp uten etablert løsning for bortledning av takvann.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.



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

Det er påvist andre avvik:

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringsanses rommets fuksikring som mangelfull etter dagens standard. Dette gir økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging over tid.



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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.



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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



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

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting.



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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Sluket er fra byggeår og i plast med flislagte overflater rundt. Det er synlig slitasje og avflassing i slukets overgangssoner, og membranoppbyggingen fremstår som uklart da sluket er helt innsmurt/dekket på innsiden. Det er ikke dokumentert hvordan membranen er tilkoblet sluket, og det kan heller ikke ses tydelig klemring eller annen tetningsløsning.



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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tatt i bruk 31.07.1996

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Garasje
1999	Tilbygg	1. og 2. etg
2013	Modernisering	Stue/spisestue renoveret i 2013.
2018	Modernisering	Kjøkken utvidet og renoveret, med ny innredning og hvitevarer i 2018

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, takpapp på overbygd terrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra samtlige taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres løsninger for bortledning av vann fra taknedløp der dette i dag mangler, for å redusere risiko for fuktbelastning på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Ingen snøfangere



Taknedløp mot vest



Kun utkast fra takrennekum

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen ser ut til å være oppført med plassbygde takstoler og sperrekonstruksjon, basert på observasjoner gjort gjennom en liten inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kun en svært liten del av takkonstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon fra trappestige. Øvrige deler er gjenbygd og utilgjengelige, og det er dermed ikke mulig å vurdere hele konstruksjonen. Det er registrert eldre fuktmerker i undertaket, mulig som følge av tidligere kondens. Det ble ikke påvist aktiv fukt ved befaring, og området fremstår tørt i dag.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstanden på de inspiserte delene gir ingen indikasjon på aktiv fukt eller skade per i dag.

Takkonstruksjonen er i stor grad gjenbygd eller utilgjengelig, og det har derfor ikke vært mulig å foreta visuell inspeksjon. Usikkerhet knyttet til restkonstruksjonen gjør at nærmere undersøkelse anbefales for å avdekke eventuelle skader eller konstruksjonsmessige avvik som ikke lar seg vurdere uten tilkomst.



Gamle fuktmerker i undertak.



Det ble ikke påvist fukt i de tilgjengelige områdene der måling lot seg gjennomføre.



Gamle fuktmerker i undertak.

Tilstandsrapport



Liten inspeksjonsluke i himling over loftstue/bad.

TO 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalter i karmen fra 1994 og 2007/08.

TO 1 Dører

Boligen har hvit, profilert inngangsdør med 2-lags isolerglass. I stuen er det montert en 2-fløyet terrassedør mot sør, samt en enkel terrassedør i gavlvegg mot vest og én fra vaskerommet. Garasjen har boddører og en malt uisolert garasjeport med elektrisk portåpner. Plassbygget finerdør til bod bak vaskerom/kjøkken.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I front av boligen, i tilknytning til inngangspartiet, er det et større opparbeidet område på ca. 70 m² med belegningsstein og en fontene plassert sentralt. Mellom boligen og garasjen er det en overbygget passasje/terrasse på ca. 23 m² med trykkimpregnert spaltegulv. Langs sør- og vestsiden av boligen er det en terrasse på totalt ca. 74 m², også med trykkimpregnert spaltegulv, hvor ca. 15 m² er overbygget i gavl mot vest. I hjørnet mot garasje er det oppført en plassbygget pergola.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er målt en rekkverkshøyde på 90 cm på terrassen. I henhold til dagens krav (TEK17) skal rekkverk ha en høyde på minst 1,0 meter ved fallhøyder over 0,5 meter.

Det er ikke rekkverk på terrassen mot opparbeidet uteområde med belegningsstein

Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Utvendige trapper

Til hovedinngang er det trapp oppført i betongblokker og belegningsstein. Til terrassen er det trapp fra terreng i trykkimpregnert treverk. Mellom uteområdet i front og den overbygde passasjen er det trapp, utført i en kombinasjon av betongblokker og impregnert treverk.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med nyere overflater i flere rom. I 1. etasje er det hovedsakelig lagt vinylstaver på gulv, mens kjelleren har flislagte gulv. I 2. etasje er det parkett i store deler, og ett soverom har tregulv.

Veggflater består av en kombinasjon av MDF-plater, malte strier, tapet og sparklede gipsplater.

Himlingene er med malte slette plater og malt panel.

Bodene har varierende overflater, bestående av blant annet ubehandlede lecavegger, finerplater, trepanel og malte/umalte gipsplater. Gulvflatene består i hovedsak av støpte betongdekker. Parkett i bod 2.etg, fliser i en kjellerbod og grusdekke i bod tilstøtende vaskerom/kjøkken.

Garasjen har nylig malt betonggulv med epoxybelegg. Vegger og himling er kledd med gipsplater.

Standard og utførelse vurderes som normal og funksjonell for denne type rom, tiltenkt lagring og sekundær bruk.

Det er registrert enkelte synlige horisontale plateskjøter i MDF-vegger i 2. etasje. Dette skyldes stor takhøyde, hvor platene må skjøtes for å dekke hele veggflaten.

Det er ikke behov for tiltak med mindre man ønsker å utbedre av estetiske hensyn.

Tilstandsrapport



Synlige horisontal plateskjøter i 2.etg.

TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere utover hva som opplyses i rapporten. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ved befaring ble registrert større skjevheter i gulvet i 2. etasje, i overgangen mellom bolig og garasje. Ifølge eier skyldes dette høydeforskjeller mellom konstruksjonene ved sammenkobling.

Stedvis påvist noe knirk i gulv i 2. etg.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, elementpeis med innsats i stue og sotluke i kjeller.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater med innvendig bindingsverk/innforet vegg med stålstendere og bunnsvill i u-profil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking er foretatt i hjørnet i bod, og i et område hvor utvendig taknedløp blir ført ned i grunnen. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking er kun en stikkprøve og det kan ikke garanteres for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng.



TG 1 Kryp Kjeller

Det er en liten "krypkjeller" med grusdekke/innstikkende fjellformasjon og god takhøyde under deler av vaskerom og kjøkken.



Luke til krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Veggmonterte håndløpere mangler i begge etasjer, noe som svekker brukssikkerheten ved ferdsel i trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



1. ETASJE > VASKEROM

Innvendig har boligen malte formpressede dører i trekarmer av "nyere dato".

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret og har gulv med beleg, vegger av sponplater kledd med malt strie, og slett, malt himling. Rommet har direkte utgang. Rommet har veggghengt vaskekar/utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet er fra 1994 og har overflater bestående av malte strier på veggplater av spon. Løsningen er typisk for byggeperioden, men tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsoner. Overflatene fremstår som enkle og funksjonelle, men bør følges opp med tanke på fuktbelastning over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Selv om det ikke er registrert skader ved befarig, anses rommets fuktsikring som mangelfull etter dagens standard. Dette gir økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å begrense fuktbelastningen i rommet, og vurdere oppgradering ved fremtidig rehabilitering. Fuktsikre overflater bør etableres dersom rommet skal benyttes aktivt med sluk og vannpåvirkning.



1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til kun 7mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

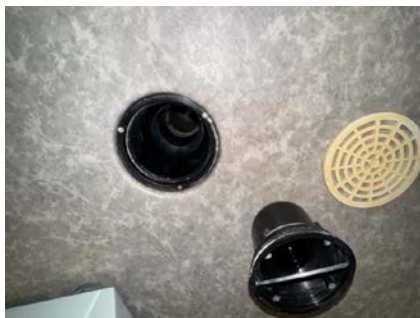
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv med klemt belegg.



Rørgjennomføring vegg i utslagsvaskens våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt utslagsvask/vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra ventilasjonssentral på loft. Tilluft via spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

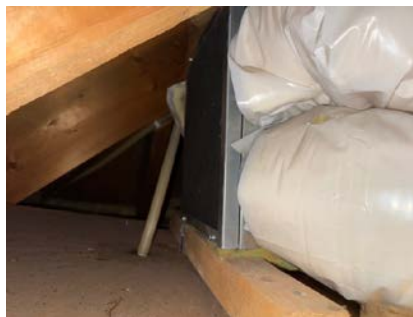
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å få kontrollert og forbedret avtrekksfunksjonen.



Ventilasjonssentral på loft

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone bak utslagsvask mot yttervegg. Det er utført fuktsøk på overflater uten unormale utslag på måleinstrumentet.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten hulltaking foreligger det en risiko for at eventuelle skader i veggkonstruksjonen ikke blir avdekket.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialbruk. Konstruksjonsoppbygningen er av eldre type og vurderes å ikke tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og tetthet.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for at underliggende og tilstøtende konstruksjoner ikke vil tåle normal bruk, fuktbelastning eller eventuelle lekkasjer. Det må påregnes behov for full rehabilitering for å sikre funksjon, forskriftsmessig utførelse og varig verdi.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun 15mm fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Høyde 10,5cm målt topp gulv ved dør. Dvs. høydeforskjell på 15mm fra topp sluk.



Høyde målt 12cm topp slukrist.

Tilstandsrapport



Sprekker i flere gulvfliser



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Sluket er fra byggeår og i plast med flislagte overflater rundt. Det er synlig slitasje og avflassing i slukets overgangssoner, og membranoppbyggingen fremstår som uklar da sluket er helt innsmurt/dekket på innsiden. Det er ikke dokumentert hvordan membranen er tilkoblet sluket, og det kan heller ikke ses tydelig klemring eller annen tetningsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Slukets alder og tilstand gir økt risiko for lekkasjer i overgang mellom gulv og sluk, spesielt ved belastning over tid. Dette gjelder særlig dersom det ikke foreligger en fungerende, tett tilkobling mellom membran og sluk.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjiktet skiftes ut. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare slukets tettesystem og funksjon, samt vurdere risiko for lekkasje.



Innsmurt sluk.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder en toalett, heldekkende servant i innredning og innmurt badekar.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er våtsone bak badekaret, som grenser mot et annet påbegynt våtrom, samt våtsone bak servant der det er plassert en fastskrudd bokhylle med bakvegg. Disse områdene er ikke tilgjengelige for hulltaking, og tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner er derfor ukjent.

Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater, uten at det ble registrert unormale utslag på måleinstrumentet.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulltaking anbefales gjennomført når overflater er tilgjengelige, for å kunne vurdere tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner. Dette er nødvendig for å avklare eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk, som ikke lar seg påvise ved visuell inspeksjon alene.



Overflatemåling uten påviste unormale fuktverdier



Bokhylle med bakvegg fastmontert bak servantområde



Påbegynt våtrom i tilstøtende rom bak badekar.

2. ETASJE > ANNET VÅTROM (TILTENKT DUSJROM)

TO 3 Generell

Rommet er under oppføring og fremstår ikke ferdigstilt. Utførelsen er ikke nærmere kontrollert, og det tas forbehold om kvalitet og fuktsikring inntil videre dokumentasjon og ferdigstillelse foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > ANNET VÅTROM (TILTENKT DUSJROM)

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet ikke er ferdigstilt eller tatt i bruk. Videre vurdering må gjøres når rommet er ferdig oppført og i funksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn.

Årstill: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2018 Kilde: Eier

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylstaver på gulv, veggkledning med brystning av høy panel og malt/tapet. Himling med malte plater. Inneholder en toalett og servant.

Vurdering av avvik:

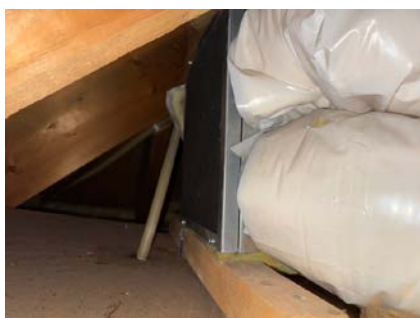
- Det er påvist andre avvik:

Det er mekanisk avtrekk i himling, og tilluft via luftespalte under dør. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det påvist svak trekk i avtrekksventilen, noe som indikerer redusert luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å få kontrollert og forbedret avtrekksfunksjonen.



Ventilasjonsenhet på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

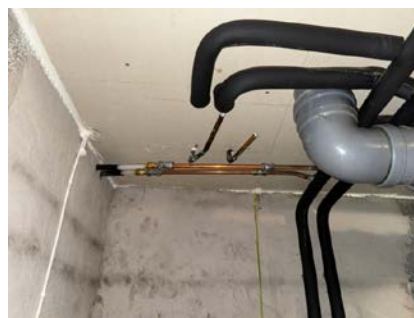
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår med noe fornyelser fra kjeller til kjøkken med vannrør i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

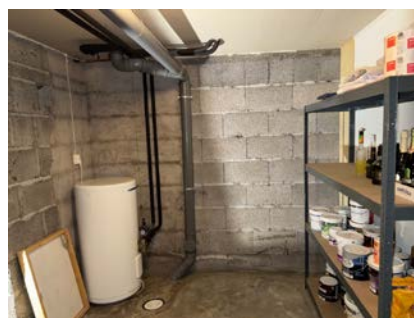
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe luft/luft med ukjent alder i trappeløp til 2. etg.

Vurdering av avvik:

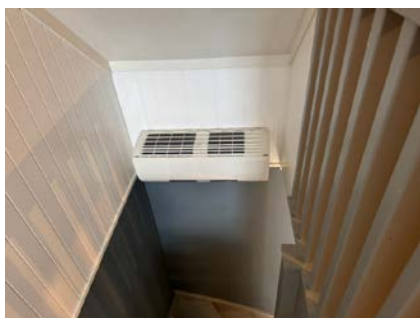
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmesentralen er oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er gjennomført service på pumpen i senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vedlikehold og service kan føre til redusert varmeeffekt og økt risiko for driftsstans. Det anbefales at varmepumpen får gjennomført service, eventuelt at dokumentasjon på tidligere utført vedlikehold fremlegges. Regelmessig service er viktig for å opprettholde en effektiv og driftssikker funksjon over tid.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

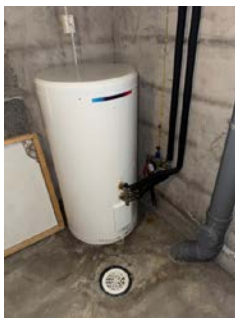
Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et skjult el-anlegg fra byggeår med el-skap med automatsikringer i hall og lite el-skap i 2-etg (walk in closet).

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.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger flere samsvarserklæringer fra tidsrommet 2008-2023 som gjelder bl.a. bytte av termostat, legging av varmekabler, el-arbeid i forbindelse med av renovering av stue og kjøkken, ekstra stikk, div. kurser, downlights, dimmere, belysning, og sikringskap 2. etg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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



EI-skap 1. etg.



EI-skap 2. etg

Branntekniske forhold

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

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

6 kg. brannslukker og røykvarslere i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier har i etterkant opplyst at ny 6 kg brannslukker er anskaffet etter befaringen.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under dagens terrengnivå på fremsiden av boligen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved store nedbørsmengder eller høy grunnfukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres ny eller forlenget fuktsikring opp til overkant av terreng. Forbedring av fuktsikring reduserer risikoen for fremtidige fuktskader og bidrar til å ivareta byggets varighet og innemiljø



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I uinnredet kjellerbod er det registrert saltutslag og forvitring på Lecavegger. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Fuktopptaket kan være kapillært fra grunnen, men kan også ha sammenheng med at utvendig fuktsperre er avsluttet under terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedvarende fuktpåvirkning over tid kan svekke overflate og materialkvalitet, og bidra til dårligere innneklima dersom rommet tas i bruk. Skadene er i dagens situasjon begrenset til overflater, men bør følges opp. Det anbefales videre kartlegging av fuktkilder og vurdering av tiltak som forbedret drenering, forlengelse av fuktsperre.



! TG 1 Forstøtningsmur

Eiendommen har forstøtningsmur oppført i betongstein. Muren har en høyde på over 50 cm, men er plassert mot underlag som vurderes som ikke-hard (løs grus). Det foreligger derfor ikke krav om sikringstiltak som rekkverk etter gjeldende forskrifter.

Dersom det legges asfalt, steinheller og lignende, må muren sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.



! TG 2 Terrengforhold

Området rundt bygningen består hovedsakelig av gressplen, grus og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget er generelt flatt, med stedvis noe motfall (spesielt under terrassen). Dette medfører risiko for vannansamling inntil bygningskroppen, noe som over tid kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur, kjellervegger og dreneringssystem. Terrenget ligger i tillegg høyere enn fuktsikringen på deler av grunnmuren, noe som forsterker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen. Dette kan i lengden gi fare for fuktskader eller redusert levetid på bygningsdeler. Takrennen på garasjetaket mot sørvest har kun utkast direkte fra takrennekum uten kontrollert bortledning. Overbygd terrasse i gavl mot vest har nedløp uten etablert løsning for bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at det faller vekk fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meterne), samt å etablere eller forbedre løsningen på taknedløp.



Motfall på terreng

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Gjestestue



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Gjestestue på 7m² oppført på enkel ringmur i leca, vegger i bindingsverk kledd utvendig med stående trepanel. Salet takkonstruksjon etekket med shingel. Vinduer med enkle gamle glass. Laminat på gulv, panel på vegger og himling. Ikke innlagt strøm.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

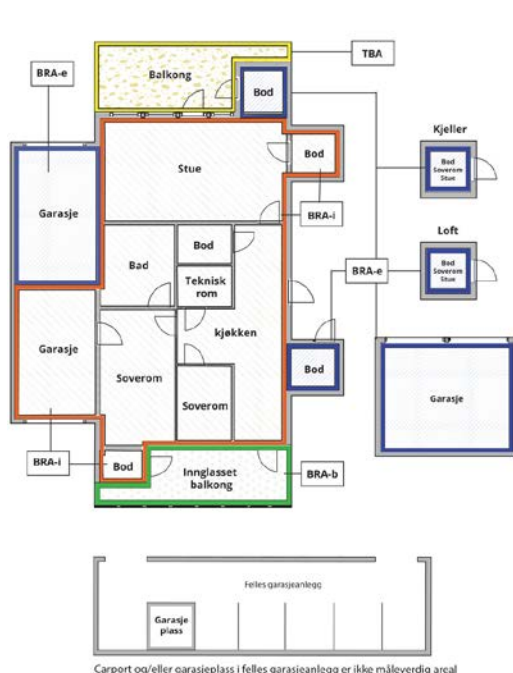
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	62			62			62
1. Etasje	88	95		183	167		183
2. Etasje	107			107		23	130
SUM	257	95			167	23	375
SUM BRA	352						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bod, Kjellerstue/hobbyrom, Uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue	Garasjerom, Trimrom, Bod uten fast dekke, Bod 2, Bod 3, Bod 4	
2. Etasje	Stue og gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Walk-in closet, Bod, Annet våtrom (tiltenkt dusjrom)		

Kommentar

BRA-e = Garasjerom på 22m², trimrom 23m², bod 1 -26m², bod 2 -10m², bod 3 -10m², bod 4 (uten fastdekke) 4m².

ALH= Areal under ytterste deler av skråtak i 2. etg.

TBA= Ca. 70 m² med belegningsstein på mark i front av boligen. Mellom boligen og garasjerommet er det en overbygd passasje/terrasse på ca. 23 m². Langs sør- og vestveggen er det en terrasse på ca. 74 m², hvor ca. 15 m² er overbygd i gavl mot vest.

Arealet i denne boligen, spesielt i 2. etasje, er utfordrende å måle helt presist grunnet innredning og bygningskonstruksjoner. Oppgitt areal er fastsatt etter beste skjønn, men mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at rommene i 2. etasje over garasjen (soverom, walk-in closet og bod) er byggemeldt eller godkjent for varig opphold. Det samme gjelder bruksendringen av garasjerom til treningsrom og innredning av kjellerstue.

For at arealene skal regnes som godkjente til varig opphold eller ny bruk, må det foreligge godkjenning fra bygningsmyndighetene i henhold til plan- og bygningsloven. Dette innebærer normalt at det må utarbeides og innsendes byggesøknad for bruksendring, og at tiltaket oppfyller tekniske krav til blant annet dagslys, ventilasjon, brannsikkerhet, rømningsveier og høyde.

Kommunen må kontaktes for å avklare mulighet for godkjenning i ettertid, og eventuelt legge frem søknad om bruksendring for de aktuelle arealene.

Det tas forbehold om godkjenning av arealet som del av boligen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: På byggemeldt garasjetegning er det angitt garasjerom med et bruttoareal på 49 m² samt tilknyttede boder med et samlet bruksareal på ca. 46 m² i samme bygningsdel. Ifølge gjeldende forskrifter (TEK17 §11-6) kan garasje inntil 50 m² i enebolig inngå i samme branncelle som boligen, forutsatt at den ligger innenfor samme bruksenhet. Ved større areal, eller dersom bruken og utførelsen tilsier det, skal garasje etableres som egen branncelle. Tilgjengelige byggetegninger er mangelfullt målsatt og vanskelig å tolke i detalj. Dette gjør det utfordrende å fastslå, konstruksjonsløsninger og eventuelle endringer i forhold til opprinnelig godkjenning.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at bygningsdelen er oppført med nødvendige branntekniske tiltak, slik som brannklassifiserte bygningsdeler, dører eller tetting, i samsvar med krav til branncelleinndeling. Nærmere undersøkelser eller dokumentasjon må fremlegges for å avklare om brannkrav er tilfredsstillt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. vedlikeholdsarbeid samt skifte av termostat på gulvvarme i kjellerstue.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har for små vinduer til å oppfylle kravet som rømningsvei og dagslysflate (arealet av dagslysflate skal være minst 10% av bruksarealet av rommet).

Gjestestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

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	229	123
Gjestestue	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Morten Sannerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	52	189		0	1256.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjonbergvegen 7

Hjemmelshaver

Sannerud Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i boligfeltet Gardvikåsen. Beliggenheten i feltet gjør at boligen har fin utsikt mot Storsjøen. Gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, treningssenter, idrettshall og Mosenteret med dagligvareforretning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten fremstår som romslig og pent opparbeidet, med gressplener, ulike prydbusker og bed. Det er stedvis noe synlig fjell i dagen.

Langs garasjen er det oppført støttemur i betongblokker, og mot Kjonbergvegen i øst er det satt opp tregjerde. Mot naboeiendommen i sør er det etablert flettverksgjerde.

Uteområdet i front er taltende og gjennomført, med belegningsstein på mark, skillevegger som rammer inn arealet, og en fontene plassert sentralt.

I tillegg er det en frittliggende terrasseplating/pergola på ca. 10 m², oppført med skrånende takkonstruksjon tekket med lysgjennomtrengende takplater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
40 684	1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	20.05.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2025	Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Situasjonskart			Ingen		Nei
Tegninger		Godkjente og byggemeldte tegninger fra 1992-93, men de stemmer ikke med dagens bruk.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2025	Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 godkjenning 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 boligomsetningen. 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/FZ9466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250085	

Selger 1 navn
Morten Sannerud

Gateadresse	
Kjonbergvegen 7	

Poststed	Postnr
GARDVIK	2133

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprukket flis på gulv foran badekar, resten OK.

Initialer selger: MS

1

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

Document reference: 1202250085

- 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
Beskrivelse

Foreligger ikke ferdigattest.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250085

Tilleggskommentar

Stue/spisestue totalrenovert i 2013. Kjøkken utvidet og totalrenovert, med ny innredning og hvitevarer, i 2018.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



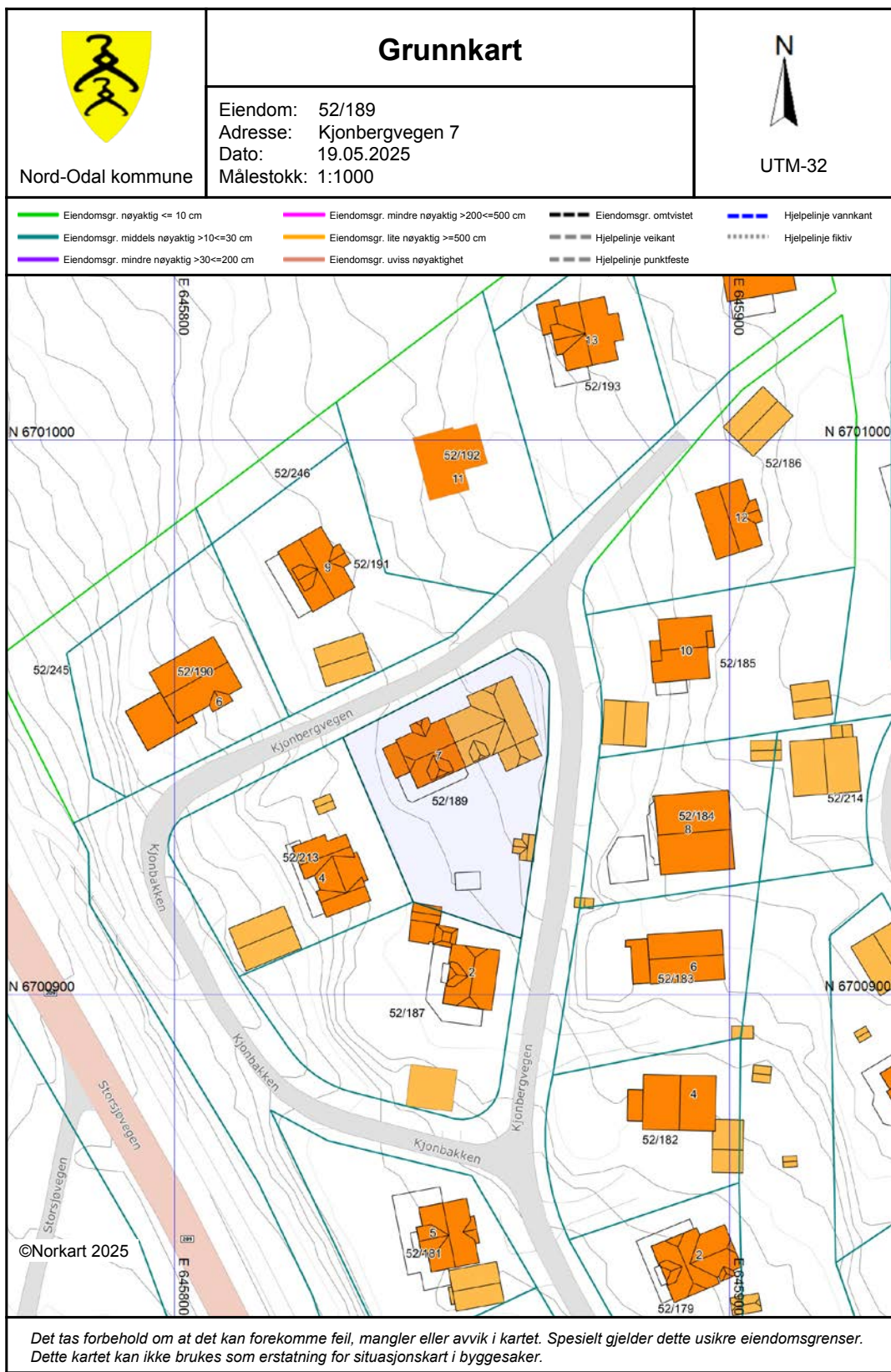
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Sannerud	3652f82d276ad459c7a62 5cf4e8c6163d9c5c23e	02.06.2025 07:53:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1202250085

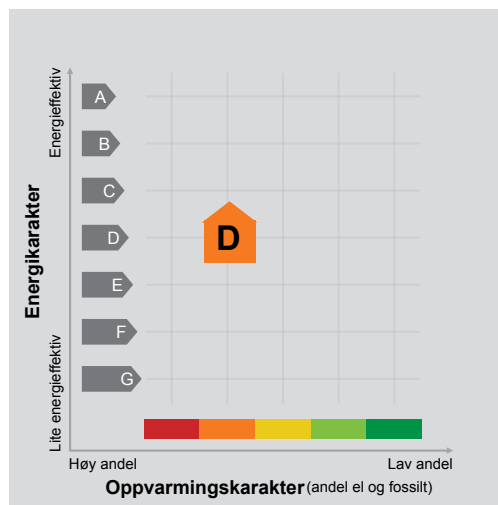
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



ENERGIATTEST



Adresse	Kjonbergvegen 7
Postnummer	2133
Sted	GARDVIK
Kommunenavn	Nord-Odal
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7272626
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137231
Dato	19.06.2025



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

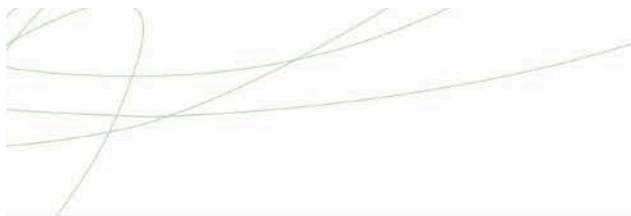
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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)

- Slå el.apparater helt av

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Luft kort og effektivt

- Spar strøm på kjøkkenet

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1996
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 352
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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



Nabolagsprofil

Kjonbergvegen 7

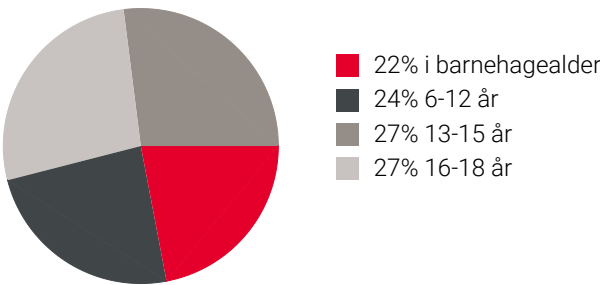
Offentlig transport

🚶 Nord-Odal ungdomsskole	10 min 🚶
Linje 700, 704, 706, 707, 708, 710	0.8 km
🚶 Skarnes stasjon	27 min 🚶
Linje F1, R14	27.7 km
✈ Oslo Gardermoen	56 min 🚶

Skoler

Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	9 min 🚶
264 elever, 18 klasser	0.8 km
Skarnes vgs (nedlegges 2025)	26 min 🚶
350 elever, 23 klasser	28.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	33 min 🚶
90 elever, 3 klasser	37.7 km

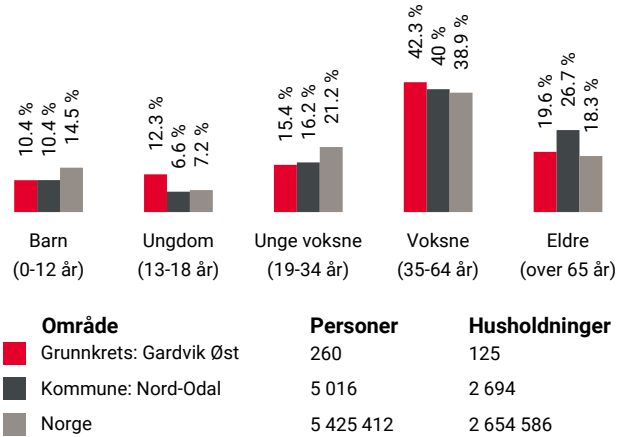
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

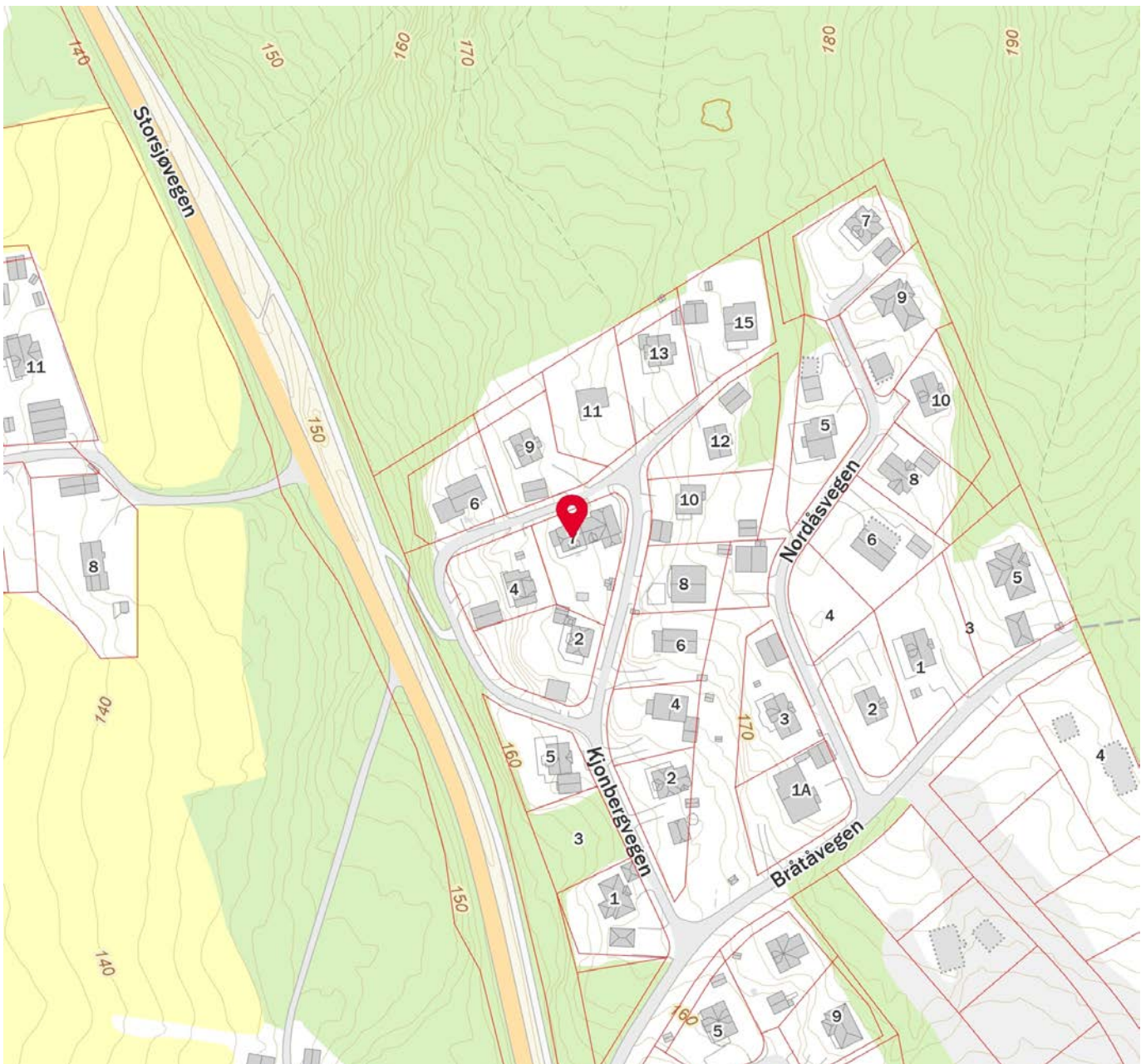
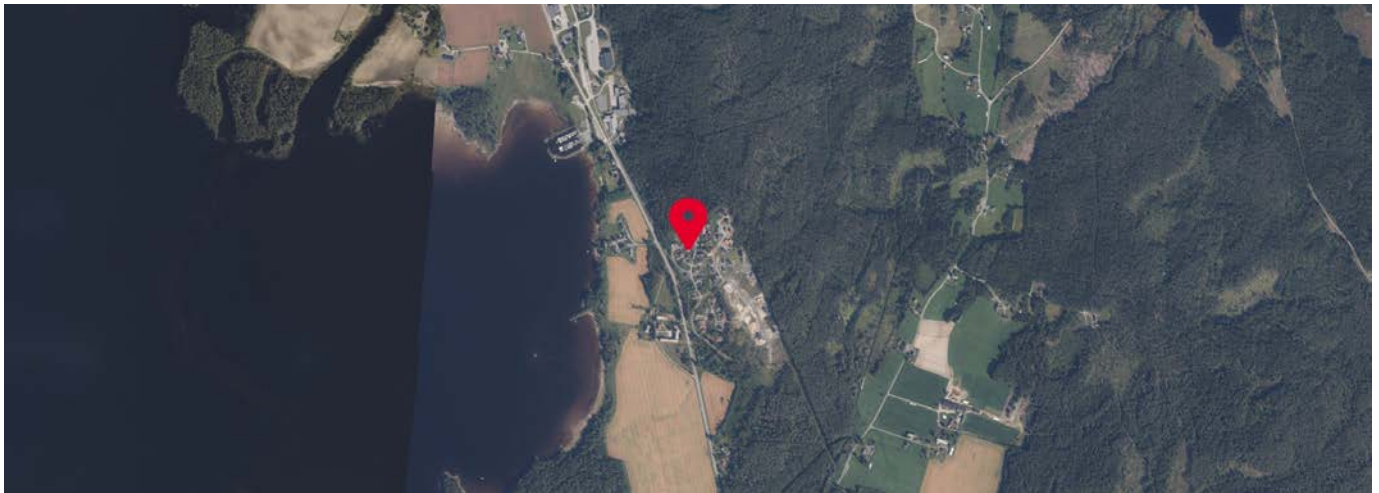
Mo barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
54 barn	1.5 km
Sand barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
86 barn	10.7 km

Dagligvare

Spar Mosenteret	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km
Joker Bakketun	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	7.2 km

Sport

⚽ Nord-odal ungdomsskole	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
⚽ Myra stadion	5 min 🚶
Ballspill, fotball	4.7 km
🏊 NEXT Sand	12 min 🚶
🏊 Sportica Skarnes	26 min 🚶





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kjonbergvegen 7
2133 GARDVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Erik Sørensen

Telefon: 909 96 662
E-post: bjorn.erik.sorensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre