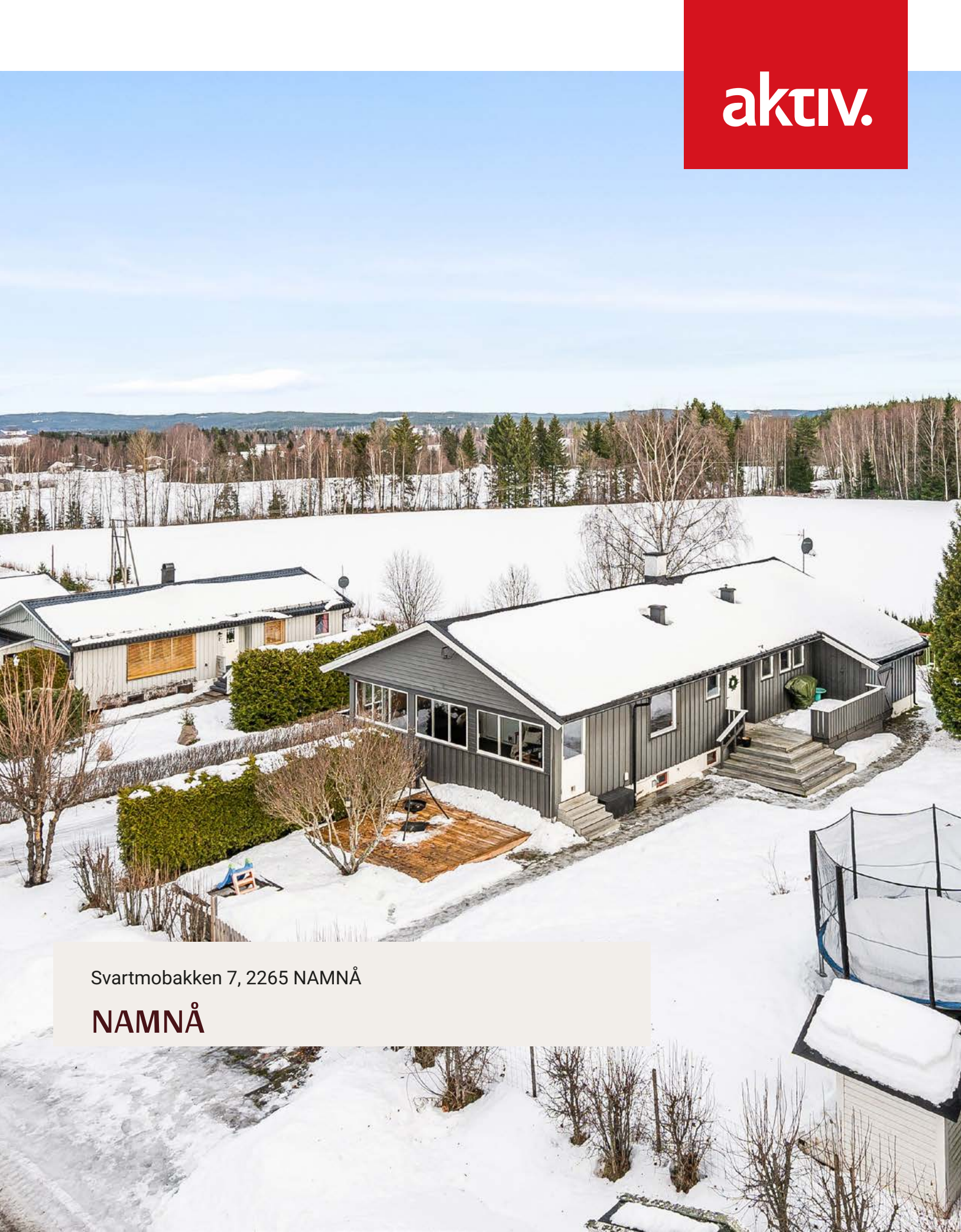




aktiv.

Svartmobakken 7, 2265 NAMNÅ

NAMNÅ



Eiendomsmegler/Partner/Fagansvarlig

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 900 000,-
Omkostn.:	Kr 66 640,-
Total ink omk.:	Kr 1 966 640,-
Selger:	Silje Aas Nordlien Dennis Leine
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1976
BRA-i/BRA Total:	196/246 m ²
Tomtstr.:	1 008.2 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 12, bnr. 89
Oppdragsnr.:	1212240003

Din nye bolig?

Vi har gleden av å presentere denne hyggelige boligen i Svartmobakken 7 på Namnå. Dette er en eiendom som ligger i rolige og fine omgivelser ca. 5 km fra Kirkenær sentrum. Koselig tomt med hage, beplantning og gode solforhold er det også. Selve boligen er registrert som en hel tomannsbolig med to boenheter og med godkjent utleiedel i sokkeletasjen. Dette er en romslig bolig med plass til familien og gjennomgående lys og pen standard. Dersom du ser etter en bolig på Namnå hvor du har utleiedel, hage og turområder i umiddelbar nærhet så bør du ta en titt på denne.

- Fin bolig med livsløpsstandard
- Godkjent utleiedel med ett soverom
 - Garasje og utvendig bod
- Rolige omgivelser og landlige omgivelser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Plantegning	40
Nabolagsprofil	43
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	74
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 28 m²

BRA - b: 22 m²

BRA totalt: 246 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 m² Entré, soverom*, TV-stue* og to boder.

Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

BRA-e: 21 m² Garasje.

*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, vaskerom, bad og toalettrom.

BRA-e: 7 m² Utvendig bod.

BRA-b: 22 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 008.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med hage og beplantning.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 008,2 m² og et oppgitt areal på 1 003 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert bolgområde på Namnå. Det er gangavstand til bussholdeplass på Namnå som tar deg til Elverum via Flisa eller Kongsvinger. Til Kirkenær sentrum er det ca. 5 km med de fleste fasiliteter.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Tomannsbolig hoveddel og utleiedel:

Boligen er oppført i 1976. Det er ukjent byggegrunn. Det er ingen kjent informasjon vedrørende dreneringen rundt boligen. Boligen er fundamentert med støpt plate på merk og grunnmurer av mur/lettklinker. Taktekking er helt dekket av snø på befaring. Eier har ingen informasjon om utførelse og alder. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vegger er oppført av bindingsverk. Isolering fra byggeår, normal utførelse på den tiden var isolering med steinull/mineralull. Vegger på utvendig bod er ikke isolert. Fasader er kledd med tømmermannskledning liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler. Stedsbygget sperretak på utvendig bod. Vinduer i 1. etasje med isolerglass dels fra byggeår og dels fra 1998. Vinduer i sokkeletasje av tre med to lag enkle glass fra byggeår. Entredør i sokkeletasje av tre med isolerglass. Vinterhage har to stk. dører med isolerglass for adkomst videre ut. Vinduer fra byggeår med to lag glass. Nyere entredør med isolerglass.

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

- Veggkonstruksjon: Nederste deler vegger er stedvis dekket av snø på befaring. Det gjenstår montering av utvendig hjørnekasser på innglasset veranda. Det er stedvis oppsprekking i overflater på kledningsbord og stedvis kuvinger på bord.

Det er utettheter i konstruksjoner på utvendig bod

- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra byggeår nærmer seg forventet brukstid. Vinduer fra 1998 har passert halvparten av forventet brukstid. Det kondenserer på noen glass på innsiden av vinduer. Det er stedvis slitasje og oppsprekking i kitt på vinduer i sokkeletasje. Det er innvendig slitasje på flere vinduer. Vinduer er nær forventet brukstid. Det er frost på innsiden av flere vinduer på befaring. Vinduer har stedvis innvendig slitasje og misfarging. Det er stedvis oppsprekking i overganger på utforinger.

- Utvendige dører: Dører fra før 2000 har passert halvparten av forventet brukstid. En verandadør på vinterhagen tar kraftig i karm. Den andre har hard vrider og defekt lås. Entredør i 1. etasje har falming og slitasje på overflater, bruksmerker og dørblad tetter ikke helt mot karm. To-fløyet verandadør har noen mindre bruksmerker. Det kondenserer på innsiden av glass på verandadør på soverom. Innfesting av garasjeport i toppen fremstår som noe løs. Det er opplyst at elektrisk åpner er fungerende, men denne er koblet fra.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Veranda fremside: Det meste av overflater var dekket av snø på befaring. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Veranda har stor åpning i gulv inn mot vegg, mangler innerste gulvbord. Det er noe skjevheter på konstruksjonen. Det mangler toppbord på rekkverk i enden. Vinterhage: Det gjenstår flere arbeider med ferdigstilling. Det er utettheter i konstruksjoner og vindsperre. Det er mye lagrede gjenstander i vinterhage og overflater er derfor begrenset befart. Det er bom i enkelte fliser på gulv og stedvis riss i hardfuger. Veranda ved entre: Overflater er dekket av snø. Det er kun delvis rekkverk i trapp. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Slitasje på toppbord.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er oppsprekninger i overflater på pipe over tak. Ildsted har passert halvparten av forventet brukstid.

- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Mye av overflater i boder er tildekket av lagrede gjenstander. Det gjenstår stedvis noe belistning. Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng og oppforede gulvkonstruksjoner mot gulv på grunn er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råteskader.

Det er foretatt hulltaking i utforet veggkonstruksjon på TV-rom og det ble der målt et fuktinnhold i bunnsvill på rett over 20 vektprosent, dette er i overkant på treverket og fuktinnholdet må forventes å være betydelig høyere nederst i treverket. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører over tid risiko for at sopp- og råteskader kan oppstå. Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng og oppforede gulvkonstruksjoner mot gulv på grunn er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råteskader. Det er foretatt hulltaking i utforet veggkonstruksjon på bod, men fuktmåling kunne ikke utføres da det ikke var tilstrekkelig rom for dette i konstruksjonen. TG settes ut fra at det er målt forhøyet fuktinnhold i utforet vegg mot terreng andre steder i bygningen.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er stedvis noe slitasje og bruksmerker på dører og karmer. Dør til soverom tar kraftig i gulv/list, kan ikke lukkes helt.
- Innvendige overflater: Stedvis glipper mellom gulvbord og riper på gulv. Sprekker i noen få kledningsbord på vegg og krymping mellom bordene slik at malingskant synes. Stedvis riss i skjøter i maling i himling.
- Bad 1. etasje hoveddel - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad 1. etasje hoveddel - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Utførelse av membran på vegger bak fliser og evt. overganger mot membran på gulv er ukjent. Eksakt alder på våtrommet er ikke kjent, men halvparten av forventet brukstid er passert med god margin og det anses at rommet ut fra alder nærmer seg tidspunkt for renovering.
- Bad 1. etasje hoveddel - Sanitærutstyr og innredning: Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.
- Bad 1. etasje hoveddel - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vaskerom 1. etasje hoveddel - Overflater vegger og himling: Det er flere skruehull rundt om på vegger. Det er stedvis fargeforskjeller på vegger. Mye av overflater er tildekket av gjenstander.
- Vaskerom 1. etasje hoveddel - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mye av gulvflater er tildekket av gjenstander på befaring.
- Vaskerom 1. etasje hoveddel - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tette gjennomføringer i vegg under vask. Eksakt alder på rommet er ikke kjent, men forventet brukstid er passert med god margin.
- Vaskerom 1. etasje hoveddel - Sanitærutstyr og innredning: Halvparten av forventet brukstid er passert.
- Vaskerom 1. etasje hoveddel - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken 1. etasje hoveddel - Overflater og innredning: Det er slitasje på overflater flere steder.
- Kjøkken 1. etasje hoveddel - Avtrekk: Testet OK. Halvparten av forventet brukstid er passert.
- Kjøkken sekundærdel - Overflater og innredning: Det er stedvis slitasje på overflater og bruksmerker.
- Kjøkken sekundærdel - Avtrekk: Avtrekk testet OK. Lys virker ikke på befaring. Halvparten av forventet brukstid er passert.
- Toalettrom 1. etasje hoveddel - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid. Svelling i himlingsplate rundt ventil, kan indikere dårlig isolering av ventilasjonsrør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmepumpen er nær forventet brukstid og det må forventes at behov for reparasjon/utskifting oppstår.
- Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. det er ikke observert sluk i gulv. Det er deformasjon/bulk på bereder. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmurer var flere steder dekket av snø under befaring. Det er stedvis avskaling av maling og mindre sprekker på grunnmurer. Det har vært reparert horisontale sprekker i grunnmur på bodrom. Sprekk i mur og det ser ut til at det har vært bevegelse på øverste del av grunnmur i garasje under innglasset veranda.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Elektrisk anlegg: Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter på gulv. Stedvis knirk i gulv. Største målte skjevhet på gulv er over 30 mm. i stue. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Aldersbetraktning gjelder for vannrør av kobber. Rør i rør er avsluttet i rom med sluk oppå en 10 cm forhøyning, lekkasjevann vil dermed ikke renne til sluk.

- Elektrisk anlegg: Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll og ikke utbedring av avvik.

- Bad/vaskerom - Generell sekundærdel: Eksempler på avvik: Innredninger er nær forventet brukstid. Slitasje og skader på overflater på servantinnredning. Det er stedvis uferdige og utette overganger. Gulvbelegg og tapet begynner stedvis og løsne fra underlag. Veggplater er stedvis ikke montert med klemte overgang til gulvbelegg. Det er ikke dryppkanter på veggplater. Det er stedvis svelleskader nederst på sponplater, ukjent tilstand bak dusjkabinett. Maling flasser av i himling. Det er sprekk i toalett. Stedvis glipper i hjørner på oppbrett av gulvbelegg. Baderomsplater er ikke montert iht. anvisning.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet vask.

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

- Ja, kun av faglært. Byttet defekt bakkekran (hovedstoppekran) i desember 2018. Arbeid utført av Weldingh.

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. Legge opp stikkontakter, kabler og lyspunkt tak på ett soverom. Arbeid utført av Minel Glåmdal AS.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd platting og satt inn vinduer på veranda.

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

- Utleieleilighet i sokkel.

21. Er det foretatt radonmåling?

- Ja, i utleiedel.

21.1 Radonmåling

- År 2019, verdi 86.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, vaskerom, bad, toalettrom, utvendig bod og innglasset balkong.

Underetasje hoveddel: Entré, soverom*, TV-stue*, to boder, garasje.

Underetasje sekundærdel: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

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

Standard

Velkommen

Du tar deg inn til boligens hoveddel via inngangsparti på oversiden av boligen med sørvendt terrasseplatting med plass til utemøbler. Lys entré og gang møter deg, her er det god plass til å henge fra seg ytterjakka i eget garderoberom. Det er også inngang på fremsiden som tar deg inn til mindre entré med adkomst til hovedetasjen og flere bodrom tilknyttet hoveddelen.

Stue

Stuen har godt med naturlig lys og overflater i lune fargetoner. Innredningsmuligheter for sofagruppe og spisebord. Vedovn og varmepumpe som oppvarmingskilde. Fra stuen er det utgang til vinterhage med god plass til utemøblement.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av tre med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert platetopp og stekeovn. Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ved vinduet er det også plass til et mindre kjøkkenbord.

Soverom

I boligens hoveddel er det to soverom i 1. etasje som er romslige og med god plass til seng, nattbord og oppbevaringsmøbler. Hovedsoverommet har utgang til terrasse.

Bad

Badet i hovedetasjen har belegg på gulvet med varmekabler og veggflater med flis og tapet. Her er det dusjkabinett, servantinnredning, speilskap, toalett og badekar. Vegg-i-vegg med badet ligger vaskerommet og et toalettrom.

UTLEIEDEL

Inngangsparti på fremsiden som tar deg inn til entré med skap. Lys og trivelig stue med god plass til sofa og TV-møblement. Kjøkkenet har innredning med malte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Det er integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøleskap. Oppvaskmaskin er det avsatt plass til. Soverommet er lyst og her kan du innrede med seng og nattbord. Det er bad og separat vaskerom. Rommene er av ukjent alder med belegg på gulvet, baderomsplater og tapetserte sponplater på veggene. Det er utstyrt med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

Lampen over sofaen medfølger ikke.

Energi

Oppvarming

Hoveddel:

- Vedovn i stuen.
- Varmekabler i gulvet på badet.
- Varmepumpe i stuen.
- Panelovner på enkelte rom.

Utleiedel:

- Panelovner på enkelte rom.
- Delvis varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 39 600

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 39.600,- for 2023. I disse inngikk feiing, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 351 257

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 334 776

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 89 i Grue kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for boligbygg i 1977 og for ombygging av bolig (tilbygg og rullestolrampe) i 1998.

Det er mottatt byggetegninger av boligen fra kommunen. I byggetegninger er soverom og TV stue i sokkeletasjen i hoveddel definert som hobbyrom og bod. Dagslysflate er ikke tilfredsstilt på TV stue i sokkeletasjen. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Etablert inngangsdør til utleiedelen og vinterhage fremkommer ikke av byggetegningene. Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Opprinnelig dør mellom hoveddel og utleiedel (internforbindelse) er fjernet/blendet og erstattet med egen inngangsdør til utleiedelen. Grue kommune har bekreftet at boligen fremdeles har to godkjente boenheter, på tross av sistnevnte tiltak.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Del av sokkeletasjen (egen bruksenhet) er per salgsoppgavedato utleid. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med 2 måneders oppsigelsestid. Månedlige leieinntekter utgjør kr 6.200,- ekskl. strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling i 2019 og målinger viser en verdi på 86 Bq/m³. Kjøper overtar ansvaret for å iverksette radonreduserende tiltak, eventuelt ytterligere tiltak som følge av forhøyede verdier ved eventuelle nye målinger.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

47 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 900 000,00))

66 640,- (Omkostninger totalt)

1 966 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,7 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 16.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

25.01.2024



































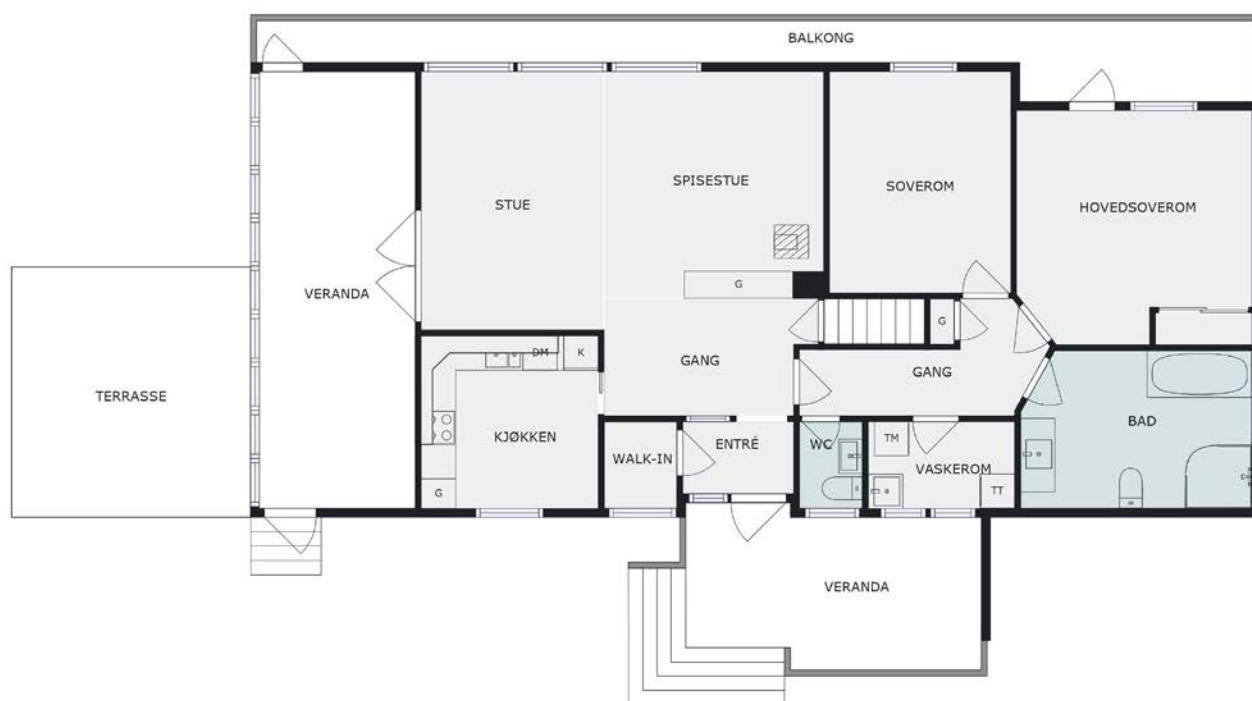








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Svartmobakken 7

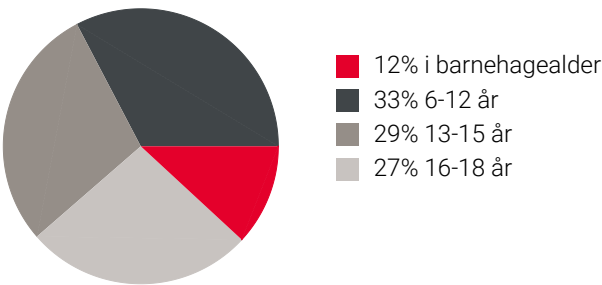
Offentlig transport

🚶 Svartmoen Linje 771	3 min 🚶 0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 34 min 🚗

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 360 elever, 25 klasser	8 min 🚶 5.8 km
Solør vgs. avd. Flisa 250 elever	17 min 🚶 16.6 km
Solør vgs. avd. Våler	33 min 🚶

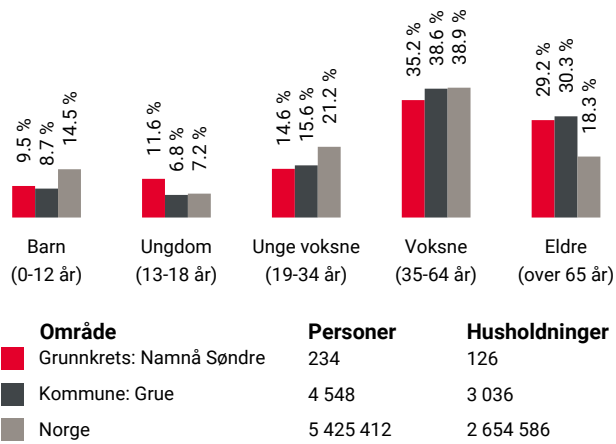
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Solungen barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 🚶 6.2 km
Tjura barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 🚶 7.5 km
Solør Montessori barnehage (1-5 år) 25 barn	15 min 🚶 13 km

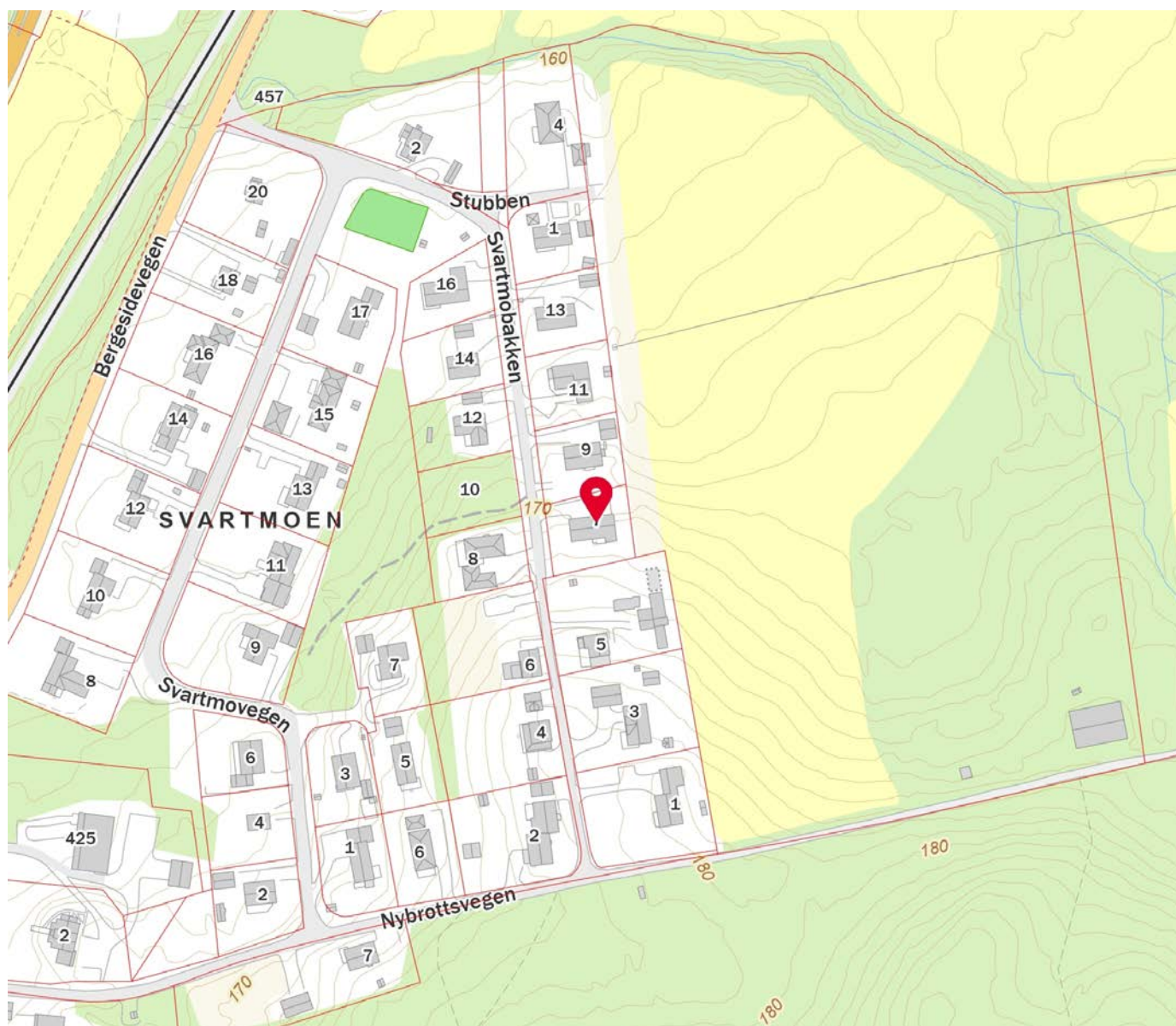
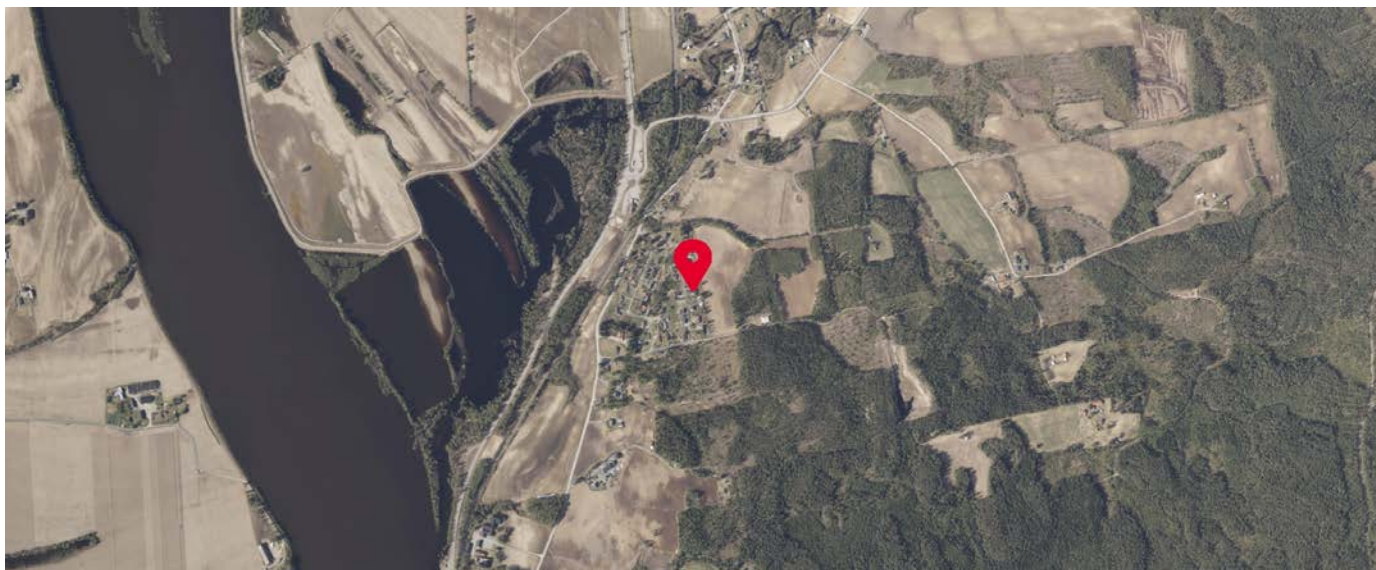
Dagligvare

Kiwi Kirkenær	6 min 🚶
Spar Kirkenær Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 4.9 km

Sport

🏀 Namnå skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	23 min 🚶 1.7 km
🏈 Namnå fotballbane Fotball	4 min 🚶 2.6 km
🏊 Gym i gata	6 min 🚶
🏊 Victus Treningssenter	16 min 🚶

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



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

Tilstandsrapport

📍 Svartmobakken 7, 2265 NAMNÅ

📖 GRUE kommune

gnr. 12, bnr. 89

Areal (BRA): Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel 192 m², Tomannsbolig - Sekundærrel 54 m²



Befaringsdato: 15.01.2024

Rapportdato: 24.01.2024

Oppdragsnr.: 20580-1513

Referansenummer: KM7713

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
anders@opastakst.no
414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er helt dekket av snø på befaring. Eier har ingen informasjon om utførelse og alder. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vegger er oppført av bindingsverk. Isolering fra byggeår, normal utførelse på den tiden var isolering med steinull/mineralull. Vegger på utvendig bod er ikke isolert. Fasader er kledd med tømmermannskledning liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler. Stedsbygget sperretak på utvendig bod. Vinduer i 1. etasje med isolerglass dels fra byggeår og dels fra 1998. Vinduer i sokkeletasje av tre med to lag enkle glass fra byggeår. Entredør i sokkeletasje av tre med isolerglass. Vinterhage har to stk. dører med isolerglass for adkomst videre ut. Enkel stedsbygget dør av tre til utvendig bod. Entredør i 1. etasje av tre med sidefelt med glass. To-fløyet verandadør med katteluke til vinterhage. Verandadør med isolerglass på soverom i 1 etasje. Vippeport til garasje. Støpt dekke foran entre på ca. 12 m². Veranda langs fremside er punktfundamentert og dels utkraget. Det er ukjent med utførelse av fundamentering ned i bakken og om det er benyttet frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Vinterhage er bygget over garasje. Ukjent type dekke mellom garasje og vinterhage. Innvendig er det fliser på gulv. Vegger er dels kledd med panel og OSB-plater og dels er det åpne konstruksjoner. Mellom rekkverk og takkonstruksjon er det skyvevinduer med enkle glass. Veranda ved entre har tilsynelatende enkel fundamentering med ulike trestolper ned på terreng uten frostsikring. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av eksempelvis parkett, laminat og gulvbelegg på gulv, tapet, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater i himlinger. Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering i konstruksjonen. Pipe av tegl. Sotluke er i sokkelleilighet. Vedovn i stue i 1. etasje med metallplate på gulv. Innredede rom i sokkeletasjen med laminat på gulv, MDF-plater og trepanel på vegger og takessplater og MDF-panel i himlinger. Bodrom har enklere overflater med gulvbelegg og betong på gulv, malte murvegger og trepanel i himlinger. Flere rom har utforede vegger mot terreng og tilsynelatende oppforede gulv. Ut fra hulltakinger er utforede vegger utført både som isolerte og uisolerte konstruksjoner. Det er ukjent oppbygging på gulvkonstruksjoner. I garasje er det betonggulv, murvegger og EPS-isolasjon i himling. Det meste av overflater var tildekket av lagrede gjenstander på befaring. Smal trapp med vegger på begge sider og håndløper på en side. I sokkeletasjen er det lette dører med speilfronter. I 1. etasje er det hovedsakelig dører med slette fronter.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Det er ukjent alder på våtrommet. Dels fliser og dels tapet på vegger. Fliser har blitt malt. Overflater har normal slitasje. Det finnes stedvis noen riper. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Det er tilnærmet flatt gulv. Membran på gulv i form av vinylbelegg. På vegger er det våtromsbelegg/tapet over fliser, det er ukjent med membran bak fliser. Sluk under badekar av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Sluk under dusj er ikke inspisert grunnet mangle på tilkomst. Dusjkabinett, badekar, servantinnredning, speilskap og toalett. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vaskerom

Det er ukjent alder på våtrommet. Tapet på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg på gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis flatt. Membran i form av vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering fra rommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran er i sokkelleiligheten. Det er ikke påvist egen stoppekran for denne boenheten. Vannrør hovedsakelig av kobber fra byggeår. Vannrør av plast (rør i rør) til bad.
Avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.
Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.
Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2008.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av noe eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt.
Boligen har hovedsaklig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatisk hovedbryter og ellers hovedsakelig porselenssikringer.
Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen kjent informasjon vedrørende dreneringen rundt boligen.
Boligen er fundamentert med støpt plate på merk og grunnmur av mur/lettklinker. Utvendig bod har grunnmur av blokker av lettklinker, ukjent med fundamentering og frostsikring under dette. Stikkledninger fra byggeår.

Tomannsbolig - Sekundærdel

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggeår med to lag glass.
Nyere entredør med isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat på gulv, plater og trepanel på vegger og takessplater i himlinger.
Utførede vegger mot terreng og oppforet gulv mot støpt plate på merk. I området hvor det er utført hulltaking er ikke veggkonstruksjonen isolert.
Innvendige dører med slette fronter. Det er ikke dør mellom stue og entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Ukjent alder på våtrommet. Rommet er inndelt i to avdelinger med ulike materialer. Begge avdelinger har gulvbelegg på gulv. På vegger er det baderomsplater i en del og tapetserte sponplater i den andre delen. Det er takessplater i begge himlinger. Innredninger med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. En del har mekanisk avtrekk og en del har naturlig ventilering. Sluk i del med dusj er plassert langt inn under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er usikkert om det er sluk i gulv i del med vaskemaskin, sluk er ikke observert. Delvis varmekabler i gulv. I del med dusj er det fall på gulv mot sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og kjøleskap. Avsatt plass til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran er i denne enheten. Vannrør av kobber av eldre dato.
Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i innkassing på bad.
Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.
Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet direkte til strøm med bryter.
Elektrisk opplegg av ulik alder. Sikringsskap i entre med jordfeilsautomater og strømmåler av eldre type som synes å være i drift.
Det er brannvarsler og brannslukker i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Sokkeletasje	36	21	0	57
1. etasje	106	7	22	135
Sum	142	28	22	
Sum BRA	192			

Tomannsbolig - Sekundærdel

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	54	0	0	54
Sum	54	0	0	
Sum BRA	54			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om leilighet er omsøkt og registrert som godkjent boenhet.

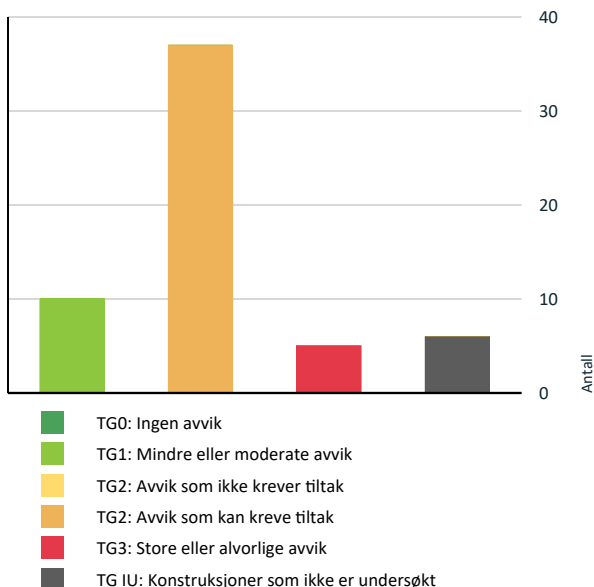
Tomannsbolig - Sekundærdel

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om leilighet er omsøkt og registrert som godkjent boenhet.

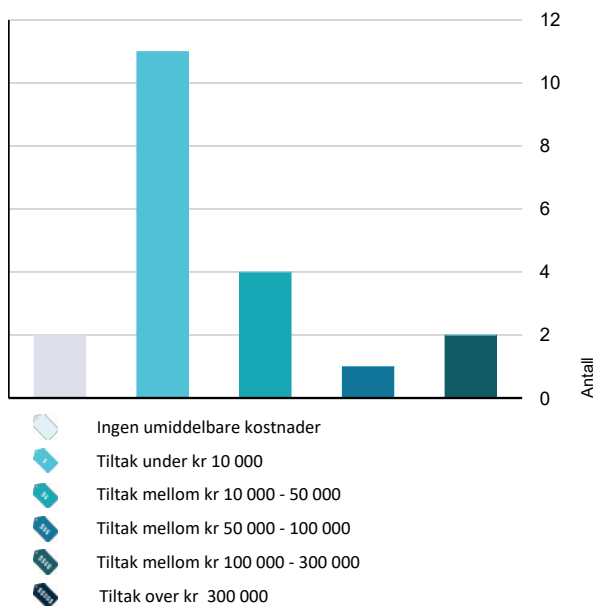
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomtestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

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

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

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

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

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

Tomannsbolig - Sekundær del

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG - UTVENDIG OG HOVEDDEL



Byggeår
1976

Kommentar
Opplyst ved forrige salg.

Standard
Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022 Satt inn skyvevinduer mot veranda.

Vegger er oppført av bindingsverk. Isolering fra byggeår, normal utførelse på den tiden var isolering med steinull/mineralull. Vegger på utvendig bod er ikke isolert. Fasader er kledd med tømmermannskledning liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger og lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nederste deler vegger er stedvis dekket av snø på befaring. Det gjenstår montering av utvendig hjørnekasser på innglasset veranda. Det er stedvis oppsprekking i overflater på kledningsbord og stedvis kuvinger på bord. Det er uttetheter i konstruksjoner på utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere hjørnekasser.
Det er foreløpig ikke nødvendig med ytterligere tiltak utover normalt vedlikehold.



Gjenstår ferdigstillelse av hjørnekasse.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Taktekking er helt dekket av snø på befaring. Eier har ingen informasjon om utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

TG IU Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Bygningsdelene er i store deler dekket av snø. Ut fra mangel på informasjon om alder og svært begrenset mulighet til befaring grunnet at store deler er dekket av snø settes det ikke tilstandsgrad. Det er observert noen deformasjoner på takrenne mot innkjøring.

TG 2 Veggkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av takstoler. Stedsbygget sperretak på utvendig bod. Loft er kun observert fra luke grunnet mangel på stige helt opp. TG baserer seg på hva som er synlig fra luke og det anbefales ny eier å befare hele loft.

TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. etasje med isolerglass dels fra byggeår og dels fra 1998. Vinduer i sokkeletasje av tre med to lag enkle glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra byggeår nærmer seg forventet brukstid. Vinduer fra 1998 har passert halvparten av forventet brukstid. Det kondenserer på noen glass på innsiden av vinduer. Det er stedvis slitasje og oppsprekking i kitt på vinduer i sokkeletasje. Det er innvendig slitasje på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis behov for vedlikehold av overflater og utskifting av kitt. Ut fra alder, tilstand og isoleringsevne må det påregnes utskifting av vinduer fra byggeår i de nærmeste årene som kommer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer dels dekket av snø på befaring.

TO 2 Dører

Entredør i sokkeletasje av tre med isolerglass. Vinterhage har to stk. dører med isolerglass for adkomst videre ut. Enkel stedsbygget dør av tre til utvendig bod. Entredør i 1. etasje av tre med sidefelt med glass. To-fløyet verandadør med katteluke til vinterhage. Verandadør med isolerglass på soverom i 1. etasje. Vippeport til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra før 2000 har passert halvparten av forventet brukstid. En verandadør på vinterhagen tar kraftig i karm. Den andre har hard vrider og defekt lås. Entredør i 1. etasje har falming og slitasje på overflater, bruksmerker og dørblad tetter ikke helt mot karm. To-fløyet verandadør har noen mindre bruksmerker. Det kondenserer på innsiden av glass på verandadør på soverom. Innfesting av garasjeport i toppen fremstår som noe løs. Det er opplyst at elektrisk åpner er fungerende, men denne er koblet fra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og utbedringer på verandadører i vinterhagen. Vedlikehold av overflater på entredører og justering av dør i 1. etasje. Nærmere kontroll og evt. utbedring av innfesting av vippeport til garasje.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt dekke foran entre på ca. 12 m².

Veranda langs fremside er punktfundamentert og dels utkraget. Det er ukjent med utførelse av fundamentering ned i bakken og om det er benyttet frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Vinterhage er bygget over garasje. Ukjent type dekke mellom garasje og vinterhage. Innvendig er det fliser på gulv. Vegger er dels kledd med panel og OSB-plater og dels er det åpne konstruksjoner. Mellom rekkverk og takkonstruksjon er det skyvevinduer med enkle glass. Veranda ved entre har tilsynelatende enkel fundamentering med ulike trestolper ned på terreng uten frostsikring. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Veranda fremside: Det meste av overflater var dekket av snø på befaring. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Veranda har stor åpning i gulv inn mot vegg, mangler innerste gulvbord. Det er noe skjevhet på konstruksjonen. Det mangler toppbord på rekkverk i enden.

Vinterhage: Det gjenstår flere arbeider med ferdigstilling. Det er utettheter i konstruksjoner og vindspærre. Det er mye lagrede gjenstander i vinterhage og overflater er derfor begrenset befart. Det er bom i enkelte fliser på gulv og stedvis riss i hardfuger.

Veranda ved entre: Overflater er dekket av snø. Det er kun delvis rekkverk i trapp. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Slitasje på toppbord.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres nærmere undersøkelser når konstruksjoner er snøfrie. Veranda fremside: Montere manglende gulvbord og toppbord på rekkverk.

Vinterhage: Ferdigstilling av gjenstående arbeider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende gulvbord på veranda.



Veranda dekket av snø.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater bestående av eksempelvis parkett, laminat og gulvbelegg på gulv, tapet, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater i himlinger.
Boligen var normalt møblert og med tepper på gulv i flere rom.
Hovedsakelig normal slitasje for alderen. Stedvis riper i gulv og avskalinger i himling.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er skjevheter på gulv. Stedvis knirk i gulv. Største målte skjevhet på gulv er over 30 mm. i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl. Sotluke er i sokkelleilighet. Vedovn i stue i 1. etasje med metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er oppsprekninger i overflater på pipe over tak.
Ildsted har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør utføres vedlikehold og nærmere kontroll av pipe over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Rom Under Terreng

Innredede rom med laminat på gulv, MDF-plater og trepanel på vegger og takessplater og MDF-panel i himlinger. Bodrom har enklere overflater med gulvbelegg og betong på gulv, malte murvegger og trepanel i himlinger. Flere rom har utforede vegger mot terreng og tilsynelatende oppforede gulv. Ut fra hulltakinger er utforede vegger utført både som isolerte og uisolerte konstruksjoner. Det er ukjent oppbygging på gulvkonstruksjoner.

I garasje er det betonggulv, murvegger og EPS-isolasjon i himling. Det meste av overflater var tildekket av lagrede gjenstander på beforing.

Vurdering av avvik:

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

Mye av overflater i boder er tildekket av lagrede gjenstander.

Det gjenstår stedvis noe belistning.

Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng og oppforede gulvkonstruksjoner mot gulv på grunn er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råteskader. Det er foretatt hulltaking i utforet veggkonstruksjon på TV-rom og det ble der målt et fuktnivå i bunnsvill på rett over 20 vektprosent, dette er i overkant på treverket og fuktnivået må forventes å være betydelig høyere nederst i treverket. Fuktnivået i treverk på over 20 vektprosent medfører over tid risiko for at sopp- og råteskader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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



Fuktmåling på TV-rom.

1 TG 2 Innvendige trapper

Smal trapp med vegger på begge sider og håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om montering av håndløper.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

I sokkeletasjen er det lette dører med speilfronter. I 1. etasje er det hovedsakelig dører med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje og bruksmerker på dører og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ukjent alder på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Dels fliser og dels tapet på vegger. Fliser har blitt malt. Overflater har normal slitasje. Det finnes stedvis noen riper.



Eksempel på merker på fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anes ikke hensiktsmessig å igangsette utbedringsarbeider med fallforhold isolert sett, men når rommet skal renoveres bør dette forbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv i form av vinylbelegg. På vegger er det våtromsbelegg/tapet over fliser, det er ukjent med membran bak fliser. Sluk under badekar av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Sluk under dusj er ikke inspisert grunnet mangle på tilkomst.

Vurdering av avvik:

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

Utførelse av membran på vegger bak fliser og evt. overganger mot membran på gulv er ukjent.

Eksakt alder på våtrommet er ikke kjent, men halvparten av forventet brukstid er passert med god margin og det anses at rommet ut fra alder nærmer seg tidspunkt for renovering.

Konsekvens/tiltak

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

Renovering av rommet bør ut fra alder inngå i kjøper sine planer for boligen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, badekar, servantinredning, speilskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Utført i vegg mellom bad og soverom. Fuktmålingen viser kun tilstanden i området den er utført og det kan fortsatt finnes skader i konstruksjoner i andre deler av rommet.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er ukjent alder på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere skruehull rundt om på vegger.
Det er stedvis fargeforskjeller på vegger.
Mye av overflater er tildekket av gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjonalitet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis flatt.

Vurdering av avvik:

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

Mye av gulvflater er tildekket av gjenstander på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anes ikke hensiktsmessig å igangsette utbedringsarbeider med fallforhold isolert sett, men når rommet skal renoveres bør dette forbedres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran i form av vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tette gjennomføringer i vegg under vask.

Eksakt alder på rommet er ikke kjent, men forventet brukstid er passert med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.

Rommet kan benyttes slik det er, men renovering av rommet anbefales å inngå i kjøper sine planer.



Utette gjennomføringer i vegg.



Sluk av plast med klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet har synlig membran og ikke tilrettelagt bruk for vannpåkjenninger direkte på overflater.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av tre med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Testet OK.

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid. Svelling i himlingsplate rundt ventil, kan indikere dårlig isolering av ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For utbedring av svelling i himling må himlingsplate skiftes ut.

Det bør utføres nærmere kontroll av isolering av ventilasjonsrør på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svelling i himling rundt ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran er i sakkelleiligheten. Det er ikke påvist egen stoppekran for denne boenheten. Vannrør hovedsakelig av kobber fra byggeår. Vannrør av plast (rør i rør) til bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

Aldersbetraktning gjelder for vannrør av kobber.

Rør i rør er avsluttet i rom med sluk oppå en 10 cm forhøyning, lekkasjevann vil dermed ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales etablering av egen stoppekran for enheten og montering av lekkasjevakt på bodrom hvor rør i rør avsluttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

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.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Det mangler ventil på en utsparring på bodrom.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen er nær forventet brukstid og det må forventes at behov for reparasjon/utskifting oppstår.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av noe eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsaklig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatisk hovedbryter og ellers hovedsakelig porselenssikringer.

Avvik:

Det kommer løs elektrisk kabel inn til vinterhage. (TG3)

Det er noe mangelfull merking av kurser i sikringsskap. (TG2)

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 oppdatert? (årstall)
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført på ett soverom i 2021.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

6. Forekommer det 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll og ikke utbedring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 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.

Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Det er ingen kjent informasjon vedrørende dreneringen rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra at det ikke foreligger informasjon om alder og at det er målt forhøyet fuktinnhold i utforet vegg mot terreng så anbefales det at det utføres drenerende arbeider rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate på merk og grunnmur av mur/lettklinker. Utvendig bod har grunnmur av blokker av lettklinker, ukjent med fundamentering og frostsikring under dette.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmurer var flere steder dekket av snø under befaring. Det er stedvis avskaling av maling og mindre sprekker på grunnmurer. Det har vært reparert horisontale sprekker i grunnmur på bodrom. Sprekk i mur og det ser ut til at det har vært bevegelse på øverste del av grunnmur i garasje under innglasset veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater. Sprekk i garasje må følges med på, dersom det oppdages utvikling så må det iverksettes tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på avskaling og sprekker i grunnmur.

Tilstandsrapport



Sprekk i øverste del av grunnmur i garasje.

Terrengforhold

Tomt var dekket av snø på befaring.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

TOMANNSBOLIG - SEKUNDÆRDEL



Kommentar

Ukjent når arealene ble innredet til leilighet.

Standard

Normal boligstandard, delvis av vesentlig alder.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer fra byggeår med to lag glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduer er nær forventet brukstid.
Det er frost på innsiden av flere vinduer på befaring.
Vinduer har stedvis innvendig slitasje og misfarging.
Det er stedvis oppsprekking i overganger på utforinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og overganger.
Utskifting av vinduer bør inngå i kjøper sine planer for boligen.

Dører

Nyere entredør med isolerglass.

INNSENDIG

Overflater

Laminat på gulv, plater og trepanel på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis glipper mellom gulvbord og riper på gulv.
Sprekker i noen få kledningsbord på vegg og krymping mellom bordene slik at malingskant synes.
Stedvis riss i skjøter i maling i himling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Enkelte overflater har behov for utbedring/oppussing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig støpt plate på mark. Ukjent oppbygging av gulvkonstruksjonen over betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er opplyst at det ble utført radonmålinger i enheten i 2019 med resultater under tiltaksgrensen.

Pipe og ildsted

Det står eldre vedovn i enheten, men denne er ikke installert.

Rom Under Terreng

Utforede vegger mot terreng og oppforet gulv mot støpt plate på merk. I området hvor det er utført hulltaking er ikke veggkonstruksjonen isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng og oppforede gulvkonstruksjoner mot gulv på grunn er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råteskader.

Det er foretatt hulltaking i utforet veggkonstruksjon på bod, men fuktmåling kunne ikke utføres da det ikke var tilstrekkelig rom for dette i konstruksjonen.

TG settes ut fra at det er målt forhøyet fuktinnhold i utforet vegg mot terreng andre steder i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonene bør følges med på.



Innvendige dører

Innvendige dører med slette fronter. Det er ikke dør mellom stue og entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom tar kraftig i gulv/list, kan ikke lukkes helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning av dør til soverom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Ukjent alder på våtrommet. Rommet er inndelt i to avdelinger med ulike materialer. Begge avdelinger har gulvbelegg på gulv. På vegger er det baderomsplater i en del og tapetserte sponplater i den andre delen. Det er takessplater i begge himlinger. Innredninger med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. En del har mekanisk avtrekk og en del har naturlig ventilering. Sluk i del med dusj er plassert langt inn under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er usikkert om det er sluk i gulv i del med vaskemaskin, sluk er ikke observert. Delvis varmekabler i gulv. I del med dusj er det fall på gulv mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eksempler på avvik:

Innredninger er nær forventet brukstid.
Slitasje og skader på overflater på servantinnredning.
Det er stedvis uferdige og utette overganger.
Gulvbelegg og tapet begynner stedvis og løsne fra underlag.
Veggplater er stedvis ikke montert med klemte overgang til gulvbelegg.
Det er ikke dryppkanter på veggplater.
Det er stedvis svelleskader nederst på sponplater, ukjent tilstand bak dusjkabinett.
Maling flasser av i himling.
Det er sprekke i toalett.
Stedvis glipper i hjørner på oppbrett av gulvbelegg.
Baderomsplater er ikke montert iht. anvisning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skade på servantinnredning.



Sprekk i toalett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og kjøleskap. Avsatt plass til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på overflater og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk testet OK.
Lys virker ikke på befarings.
Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse av hvor lys ikke fungerer. Kan være lyspærer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran er i denne enheten. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i innkassing på bad.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet direkte til strøm med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

det er ikke observert sluk i gulv.
Det er deformasjon/bulk på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk opplegg av ulik alder. Sikringsskap i entre med jordfeilsautomater og strømmåler av eldre type som synes å være i drift.

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 oppdatert? (årstall)
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales at det utføres en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannvarsler og brannslukker i boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



Hva er målverdig 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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Sokkeletasje	36	21		57	12	
1. etasje	106	7	22	135	22	
SUM	142	28	22		34	
SUM BRA	192					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré , Soverom , TV-stue , Bod 1, Bod 2	Garasje	
1. etasje	Bad , Kjøkken , Toalettrom , Vaskerom , Entré , Gang , Stue , Bod , Soverom 1, Soverom 2	Utvendig bod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om leilighet er omsøkt og registrert som godkjent boenhet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ukjent hvordan evt. branncelleinnndeling er utført.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate er ikke tilfredsstilt på TV-stue i sokkeletasjen.

Tomannsbolig - Sekundærrel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	54			54		
SUM	54					
SUM BRA	54					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom , Kjøkken , Entré , Stue , Soverom , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om leilighet er omsøkt og registrert som godkjent boenhet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ukjent hvordan evt. branncelleinndeling er utført.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ut fra rommenes bruk på befaringstidspunktet.

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)
Tomannsbolig - Utvendig og hoveddel	129	63
Tomannsbolig - Sekundær del	49	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	12	89		0	1008.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svartmobakken 7

Hjemmelshaver

Leine Dennis, Nordlien Silje Aas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på byggefeltet Svartmofeltet på Namnå. Omgivelsene består av småhusbebyggelse. Til kommunesentrum Kirkenær er det ca. 6 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Svartmobakken.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplysninger er gitt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KM7713>

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 Solør	
Oppdragsnr.	
1212240003	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dennis Leine	Silje Aas Nordlien
Gateadresse	
Svartmobakken 7	
Poststed	Postnr
NAMNÅ	2265
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	18285653

Document reference: 1212240003

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

Initialer selger: DL, SAN

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet vask.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet defekt bakkekran (hovedstoppekran) i desember 2018.

Arbeid utført av

Weldingh

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Legge opp stikkontakter, kabler og lyspunkt tak på ett soverom.

Arbeid utført av

Minel Glåmdal AS

Filer

[1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._IM.pdf](#)

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd platting og satt inn vinduer på veranda.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleie leilighet i sokkel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I utleiedel

21.1 Radonmåling

År

2019

Verdi

86

Filer

[Radon.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1212240003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212240003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dennis Leine	f4ef1125bf8e52e978c0c81c 39e86bf102167b2c	14.01.2024 20:10:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Nordlien	195a2e889412ebf1a11a0d4f da471bda711bdb34	14.01.2024 20:07:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240003

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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: Svartmobakken 7
2265 NAMNÅ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen**Oppdragsnummer:** 1212240003**Telefon:** 954 34 787
E-post: Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført 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:

25.01.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre