



aktiv.

Tyrs veg 13, 2260 KIRKENÆR

**KIRKENÆR**



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

## 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 1 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 46 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 846 350,-  
**Selger:** Elin Jeanette Sandberg  
Roger Helgeberg

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 184/243 kvm  
**Tomtstr.:** 958 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 22, bnr. 262  
**Oppdragsnr.:** 1212250142

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Tyrs veg 13 som er en bolig med fin beliggenhet i et etablert boligområde på Kirkenær med gangavstand til det meste. Dette er et 70-tallshus med god planløsning som tre soverom, bad, kjøkken og stue i 1. etasje, og kjeller med blant annet vaskerom, bad og flere bodrom. Huset har også en sidebygget garasje og fine uteplasser både ved inngangspartiet, men også med utgang fra stuen vendt mot sørvest. Dette er en bolig som fremstår godt ivaretatt med bl.a. overflater, kjøkkeninnredning og gulv i gang, stue, kjøkken og på ett soverom fra 2015, ellers nyere sikringsskap. Ser du etter en bolig sentralt på Kirkenær hvor du kan flytte rett inn, da bør du ta en titt her!

Merk deg dette:

- Kjøkken fra 2015
- Velholdt og skjermet terrasse
- Dobbelt garasje m/innredet loft
- Sentralt



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 47 |
| Tilstandsrapport .....  | 50 |
| Egenerklæring .....     | 81 |
| Budskjema .....         | 89 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 184 m<sup>2</sup>

BRA - e: 59 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 243 m<sup>2</sup>

TBA: 36 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Bad, kjølerom, trapperom, stue/sov\*, vaskerom og 3 x kjellerrom. \*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

1. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Bad, kjøkken, toalettrom, entré, gang, trapperom, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3

BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje: Himlingshøyde i midten i 2. etasje er ca. 1,8 meter. Gulvflate i hele etasjen er ca. 32 m<sup>2</sup>.

Areal med himlingshøyde på under 1,9 meter er ikke målbart.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

958 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med gruset parkeringsplass og hage med plen. Diverse beplantning med trær, bed og busker.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 021,6 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 958 m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger fint til med gode solforhold sentralt i Grue kommune. Eiendommen ligger like utenfor sentrumskjernen på Kirkenær som er administrasjonssenteret i Grue kommune. Boligen ligger fint til med kun en kort spasertur til sentrum med et variert utvalg av forretninger, cafeer, lege/tannleger og diverse servicetilbud. I sentrum på Kirkenær ligger også Gruehallen med ulike kulturaktiviteter, ballbaner og treningssenter for den treningsglade i Gym i gata. I samme område finner du også idrettsanlegg med bane for fotballglade barn og unge. Her finner du også barnehage og skoler. Fra boligen er det kort avstand til fine bade- og fiskeforhold både i Glomma og Gardsjøen. I tillegg ligger det fine turstier i nærområdene. Ikke lange vegen fra boligen er det også fine skiløyper på vinterstid og området er også godt tilrettelagt for sykkelentusiaster.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bygningssakkyndig**

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

Eneboligen er oppført i 1977. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmurer av lettklinker. Det er ukjent byggegrunn, og dreneringen er fra byggeåret. Vegger er av bindingsverk med isolering fra byggeår, og fasadene er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med lusing. Takkonstruksjonen består av takstoler, med et kaldt loft som er isolert med mineralull.

Taket er tekket med shingel, og det er usikkert når tekkingen ble utført. Takrenner, nedløp og beslag er av metall fra byggeåret. Etasjeskilleren er av betong, men oppbygging og isolering er ukjent. Boligen har kjellervinduer av tre med to lag enkle glass, og vinduer i første etasje av tre med isolerglass. Entredøren er en tett dør av tre med sidefelt med isolerglass. Det er to verandadører av tre med isolerglass og en tett dør av tre til kjelleren. Garasjen har en foldeport av tre. Eiendommen har en veranda ved entreen og en hovedveranda, begge bygget i trekonstruksjoner med punktfundamentering. Det er også en utvendig kjellernedgang med gulv og trapp av tre, grunnmur av lettklinker og et overbygg av tre.

Garasjen, bygget i 2008, er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Veggene er av bindingsverk, og takkonstruksjonen består av takstoler. Fasaden er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning, mens taket er tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Garasjen har vinduer av tre med isolerglass, en foldeport av tre og en entredør av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er mosevekst på takflater.

Tekkingen har passert forventet brukstid.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er skade og frostspreng på flere taknedløp.

Stedvis avskaling av farge på takrenner og beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Nederste del av kledning er flere steder dekket av vegetasjon.

Kledning rundt vinduer går helt ned på vannbrett, løsningen medfører en økt fare for slitasje og utvikling av råte.

Det er noen steder svertesopp og slitasje på overflater.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loft er innsisert der hvor det er gangbart gulv.

Det er stedvis begynnende slitasje på vindskier, det kan være råte på vindski mot sør.

Det er utett rundt pipe.

Det er et mørkt område på undertak mot nord-øst. Dette indikerer at det kan være gjennomslag av fukt.

- Utvendig - Dører

Avvik: Kjellerdør tetter ikke helt mellom karm og dørblad.

Entredør tetter ikke helt mellom karm og dørblad.

Verandadører er nær forventet brukstid. Verandadør i stue tar i terskel.

Flere dører har noe slitasje på overflater.

Det er begynnende råteskade på port.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

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

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Flere dører i kjeller tar kraftig i karm. Noe dører har misfarging og slitasje.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i fliser flere steder.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Baderomsplater er ikke montert iht. anvisning. Slik platen er avsluttet mot gulv vil utstrakt bruk medføre fuktopptrekk og begynnende skader nederst på plater.

Utførelse av membran på gulv og på vegger utenfor dusj er ukjent og ikke dokumentert.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er noen små skader på speil.

Lamell på front på innredning løsner.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Ventilasjon

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

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Sprekk i flis i ett hjørne.

Det er grov fugging mellom flis og bunnlist for veggplater.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utførelse av membran på gulv er ukjent.

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

Det er kun mettet med silikon mellom bunnlist og veggplater i dusjsonen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk  
Avvik: Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

- Spesialrom - Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon  
Avvik: Ukjent konstruksjonsoppbygging.

Det er ingen synlige tegn til skader.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner - 2 - 3  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper har passert forventet brukstid.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank  
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter  
Avvik: Det er noen mindre sprekker og avskalinger på grunnmur.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer nærmer seg generelt forventet brukstid.

Det er begynnende råte i begge vinduer mot nord.

Kjellervinduer har slitasje og oppsprekking i kitt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Veranda ved entre: Det er noe skjevhet på konstruksjonen. Slitasje på overflater. Det er råte på kledning ned mot bakken bak hekk. Råte i spikerslag for rekkverk.

Hovedveranda: Det er noe slitasje og misfarging på overflater. Noen skjevheter på konstruksjoner. Det er kraftige råteskader i rekkverk.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i trapp og trapp tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det er avskaling av maling og saltutslag på grunnmurer.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Overflater har en normal bruksslitasje ut fra bruken det er tilrettelagt for, men det er flere steder tegn til betydelige fuktpåkjenninger. Dette gjelder både på murvegger og utforede vegger.

Det må ut fra dette forventes at det finnes skjulte fukt-og råteskader inne i utforede veggkonstruksjoner.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

· Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Spesialrom - Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg

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**

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: Bad, kjøkken, toalettrom, entré, gang, trapperom, stue og 3 soverom.

Kjeller: Bad, kjølerom, trapperom, stue/sov\*, vaskerom og 3 x kjellerrom. \*Se pkt.

"Ferdigattest/brukstillatelse".

Eiendommen består også av garasje med innredet rom og loft.

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

Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA.

## **Standard**

Velkommen

Du møtes av gårds plass hvor du kan parkere bilen eller i den doble garasjen. Steinlagt frem til inngangspartiet hvor det også er plass til liten sittegruppe. Videre kommer du inn til entré og gang med plass til ytterklær og sko.

Stue

Stuen er lys og trivelig med fine vindusflater på flere sider og godt med plass til sofagruppe og spisebord. I stuen er det varmepumpe og vedovn. Det er utgang til sør-vestvendt terrasse fra stuen med plass til utemøbler og med direkte adkomst til den store og fine hagen.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt avsatt plass til kjøleskap og microbølgeovn.

Soverom

Det er tre soverom i boligens hovedetasje. Rommene har fin størrelse og det er garderobeskap på alle tre rommene.

Bad

Badet i 1. etasje har baderomsplater på vegger, takessplater i himling og fliser på gulv. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og speil med sideskap. Ventilering med elektrisk styrt vifte.

Badet i kjelleren har baderomsplater og malt tapet på vegger, malte plater i himling og fliser på gulv med varmekabler. Badet er utstyrt med en åpen dusjløsning med glassdør, toalett, servant og speilskap. Det er elektrisk styrt vifte.

Toalettrommet har fliser på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett, speilskap og servant. Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, parkett og gulvbelegg. Det er bom i noen fliser i entreen.

Vegger: Tapet.

Himling: Takessplater.

Overflatene har normal slitasje og tilstand for alder.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanninntak med stoppekran og digital vannmåler i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår, med delvis skjulte rørføringer.

- Avløpsrør: Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler, samt en avtrekksvifte i kjeller.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter, koblet til strøm med stikkontakt.

- Varmepumper: Boligen er utstyrt med en Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2021, en Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2008 og en Chunlan luft til luft varmepumpe fra 2006.

- Andre VVS-installasjoner: Det er utslagsvask, sluk og opplegg til vaskemaskin i kjeller.

- Elektrisk anlegg: Boligen har delvis åpent og delvis skjult elektriskanlegg.

Sikringsskap med jordfeilsautomater er plassert i kjeller og er skiftet i nyere tid. Det er down-lights i himling i stue.

- Branntekniske forhold: Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

## **Innbo og løsøre**

Robotgressklipper medfølger.

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

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

2021:

- Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2021.

2015:

- Tettet dør mellom entre og kjøkken. Pusset opp overflater på kjøkken og skiftet kjøkkeninnredning. Lagt gulv i kjøkken, stue, gang og på ett soverom. Montert down-lights i stue.

2008:

- Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2008.
- Garasje

2006:

- Chunlan luft til luft varmepumpe fra 2006.

## **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber på eiendommen.

## **Parkering**

I den doble garasjen eller på egen gårdsplass.

## **Radonmåling**

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

## **Diverse**

Feiling ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2004, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

- Varmepumpe i gangen.
- Varmepumpe og vedovn i stuen.
- Varmekabler på begge bad og toalettrom.

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

### Kommunale avgifter

Kr 22 824

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 22.864,- for 2025. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/ reguleres årlig.

### Eiendomsskatt

Kr 4 381

### Eiendomsskatt år

2025

### Formuesverdi primær

Kr 391 187

### Formuesverdi primær år

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 564 749

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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 22, bruksnummer 262 i Grue kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg i 1977.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligens fasade og planløsning. I byggetegninger er kjellerstue definert som mat og klær og rommet bak carporten definert som sport, mens dagens planløsning viser gang med utvendig adkomst og med trapp ned til kjeller.. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som areal i tilstandsrapport. I byggetegningene er carport i dag en garasje og terrassene fremkommer ikke.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

**Vei, vann og avløp**

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

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## 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 avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

### **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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

46 350 (Omkostninger totalt)

62 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 846 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 862 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 865 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 46 350

**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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 3,32 % 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,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedsplan (kr 23.000,-) samt innhentning av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistår av**

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

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, organisasjonsnummer 926645609  
Kaffegata 9, 2270 Flisa

**Salgsoppgavedato**

04.11.2025



















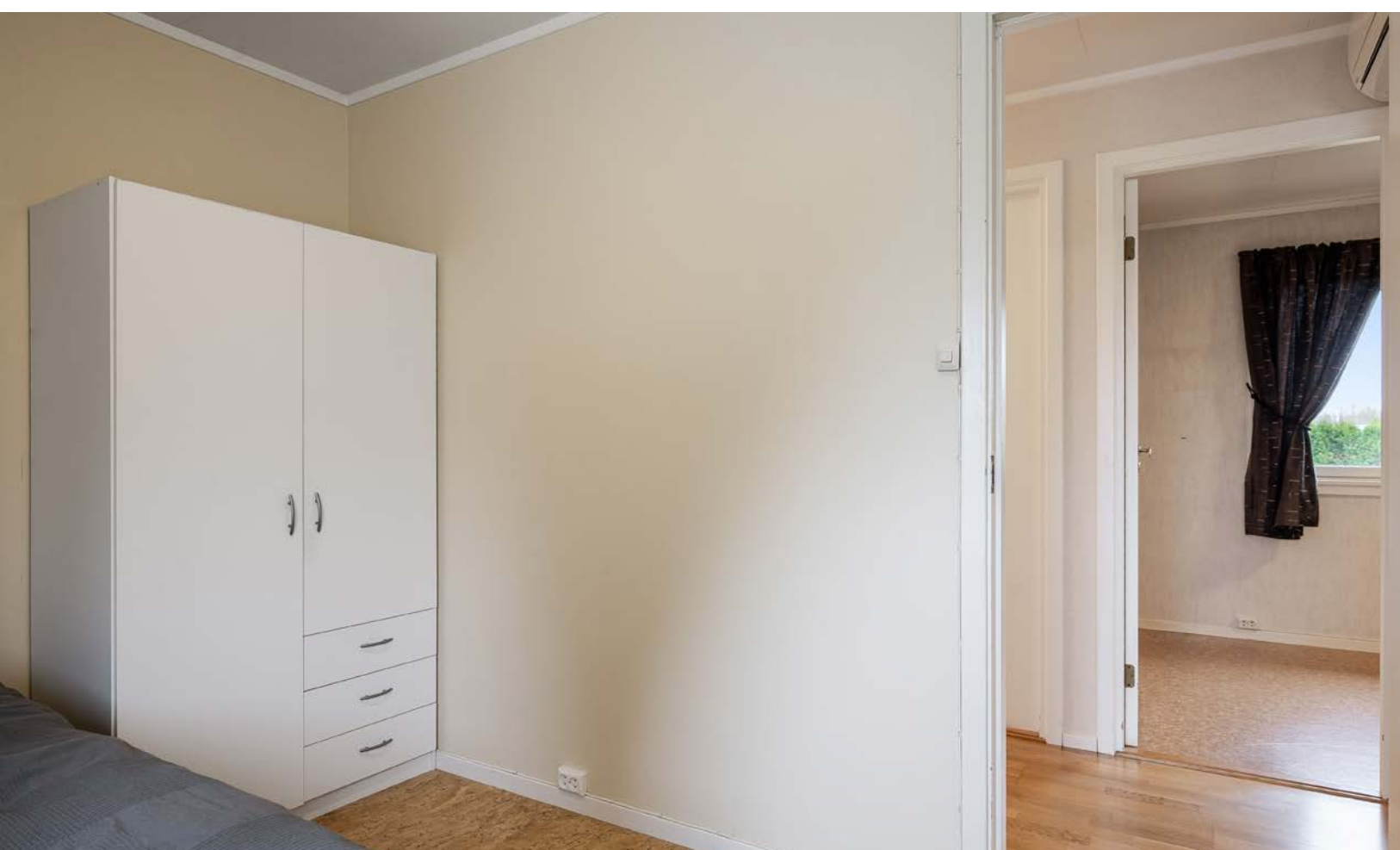








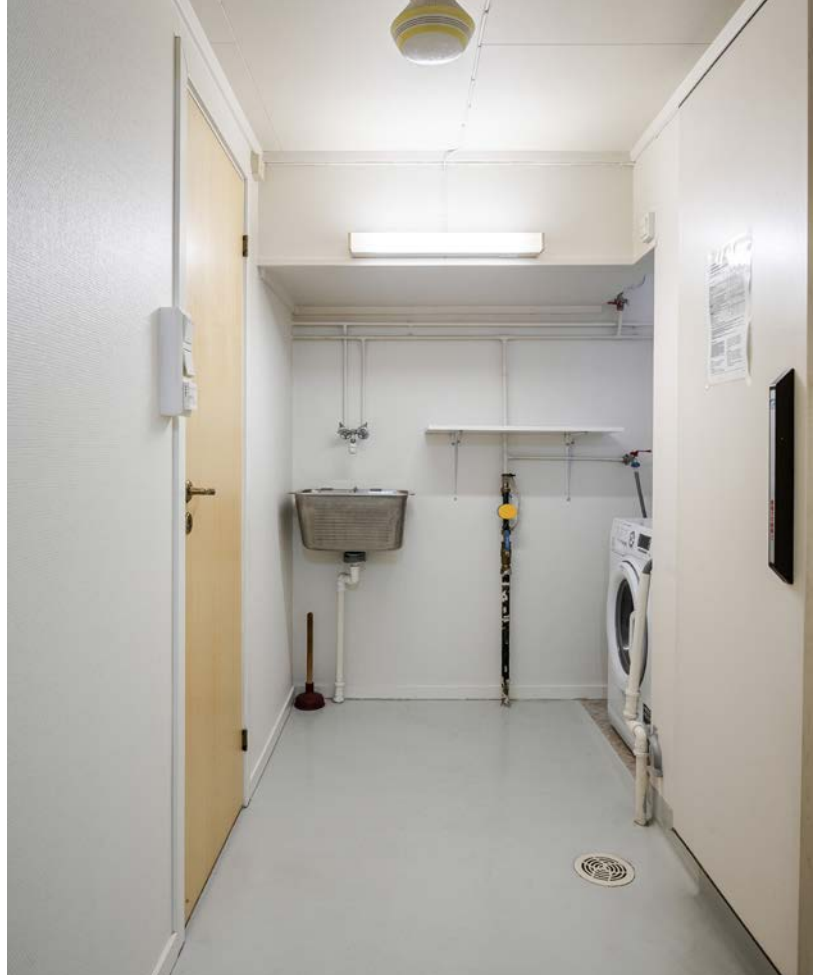




















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Tyrs veg 13 - Nabolaget Kirkenær - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Grue aldershjem 8 min   
Linje 767, 770, 771 0.7 km

Oslo Gardermoen 1 t 31 min

## Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 16 min   
332 elever, 22 klasser 1.5 km

Øvrebyen videregående skole 31 min   
450 elever, 17 klasser 34.8 km

Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 33 min   
90 elever, 3 klasser 35.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

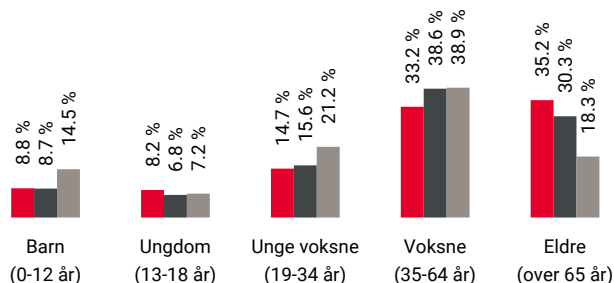
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Kirkenær     | 1 303     | 821           |
| Grue kommune | 4 548     | 3 036         |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

Solungen barnehage (0-5 år) 3 min   
55 barn 0.3 km

Tjura barnehage (0-5 år) 5 min   
67 barn 4.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Kirkenær 17 min   
Post i butikk 1.6 km

Kiwi Kirkenær 18 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Gateparkering

Lett 87/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



### Trafikk

Lite trafikk 82/100

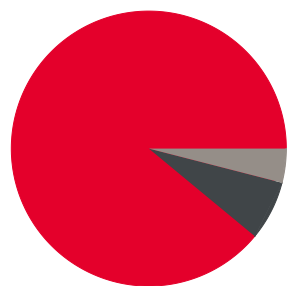
## Sport

⚽ Grue stadion 10 min 🚶  
Ballspill, fotball 1 km

⚽ Gruehallen 12 min 🚶  
Aktivitetshall 1.2 km

🚴 Gym i gata 21 min 🚶

## Boligmasse



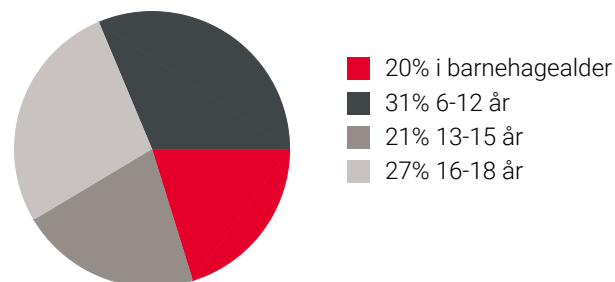
■ 89% enebolig  
■ 7% rekkehus  
■ 4% annet

## Varer/Tjenester

📦 Gruetorget 20 min 🚶

🏪 Apotek 1 Kirkenær 20 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

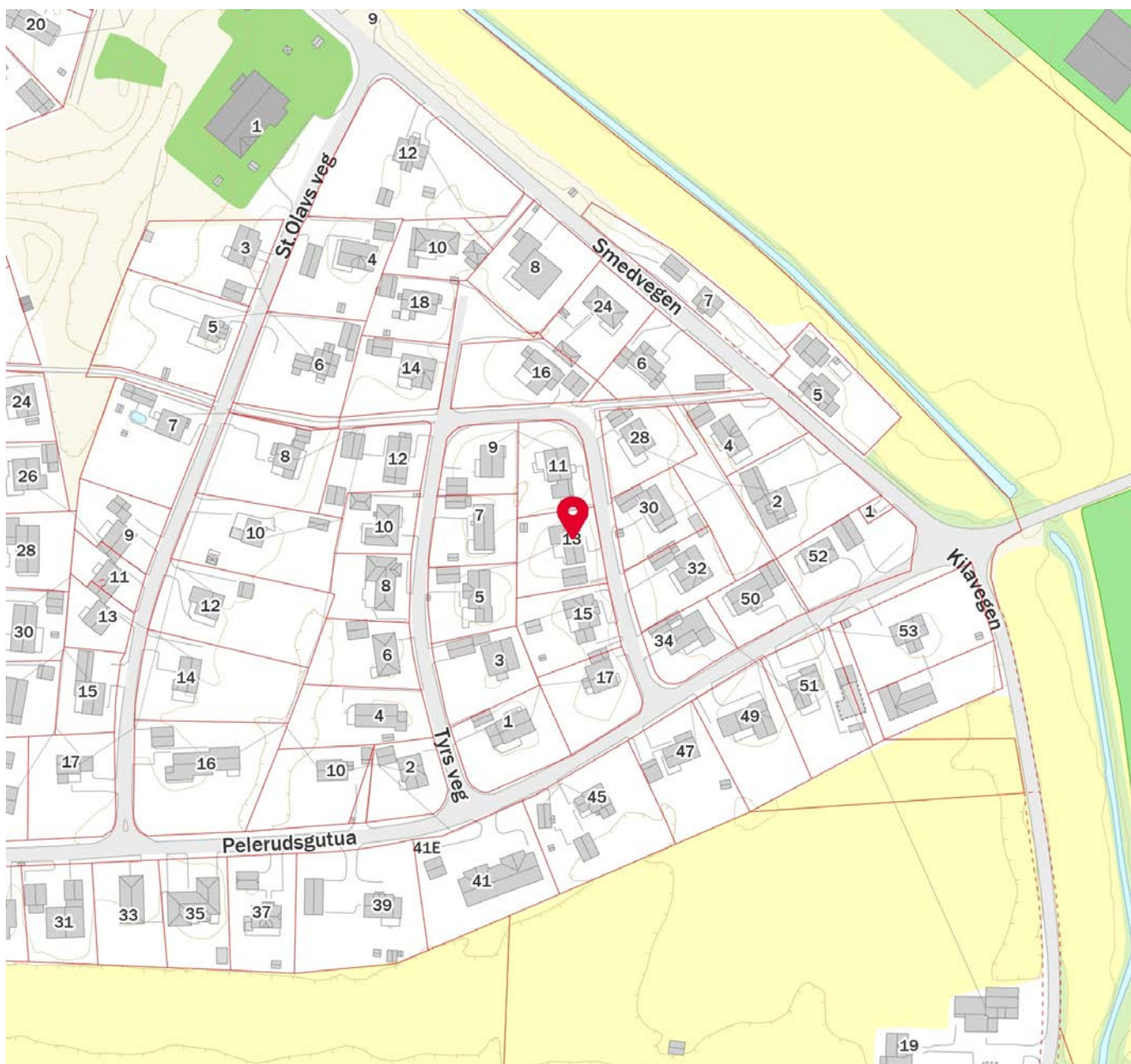
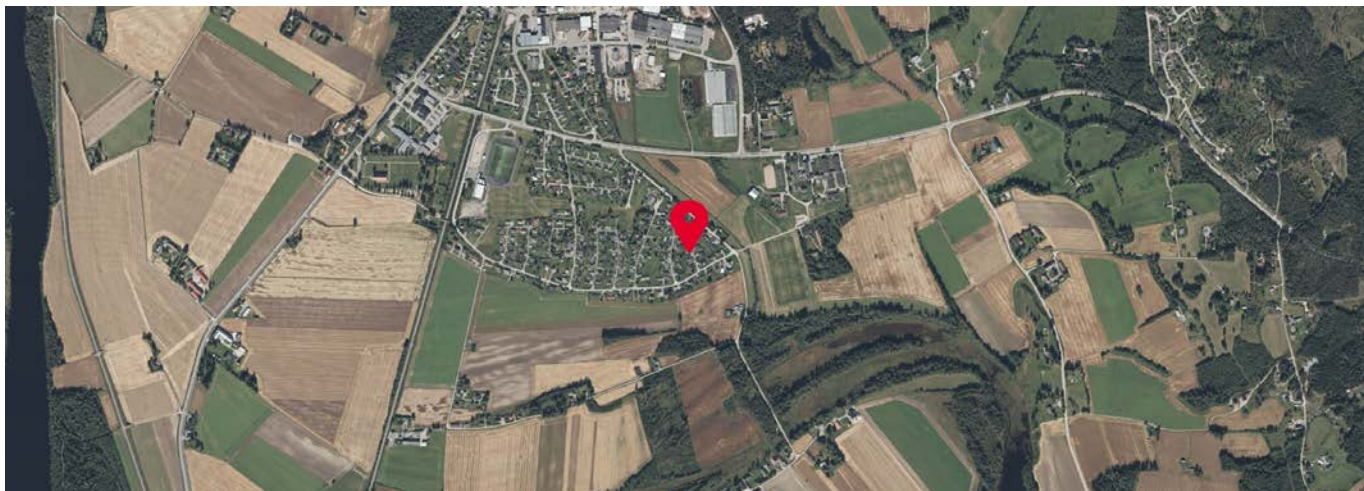


0% 57%

■ Kirkenær  
■ Grue kommune  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 44% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 12% | 4%    |



# Tilstandsrapport



Enebolig



Tyrs veg 13, 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 22, bnr. 262

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 20580-1829

Referansenummer: NY8295

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med shingel. Det ligger ett lag med shingel på taket. Det er usikkert med alder på tekkingen, men den kan være fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Det er overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Det er lagt gulv store deler av loft. Ventilering via spalter i gesimser. Kjellervinduer av tre med to lag enkle glass. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass. Det er skiftet glass i enkelte vinduer. Persienser med elektriske motorer på soverom, kjøkken og stue. Tett entredør av tre med sidefelt med isolerglass. To stk. verandadører av tre med isolerglass. Tett dør av tre til kjeller, med elektronisk lås. Foldeport av tre med elektrisk åpner på garasje. Veranda ved entre med punktfundamentering, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Hovedveranda med punktfundamentering, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Utvendig kjellernedgang med gulv og trapp av tre. Grunnmur av lettklinker og overbygg av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser, parkett og gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himlinger. Garasje med grovt betonggulv, trepanel og åpne konstruksjoner på vegger og plater i himling. (Ikke medtatt under vurdering av tilstandsgrad.) Etasjeskiller av betong, ukjent med oppbygging og isolering over dette. Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn av eldre dato i kjeller. Vedovn i stue med brannplate på gulv. Overflater i kjeller med betong, gulvbelegg og laminat på gulv, malt mur og malte plater på vegger og plater og malt betong i himlinger. Det er i noen rom utforede vegger mot terreng. Trapp av tre med håndløper på vegg. Innvendige dører med slette fronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller  
Baderomsplater og malt tapet på vegger og malte plater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målte områder. Sluk av plast, det er ikke vannlås i sluk. Ukjent med membran på gulv, det kan ikke ses membran i tilslutning til sluk. Membran på vegg i dusjområde med baderomsplater. Det er ukjent med membran på øvrige deler av vegger. Åpen dusjløsning med glassdør mot rommet, toalett, servant og speilskap. Det er elektrisk styrt vifte.

### Bad i 1. etasje

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Fliser på gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt område. Sluk av plast. Ukjent med membran på gulv, det kan ikke verifiseres bruk av membran ved inspeksjon i sluk. Membran på vegger i form av baderomsplater. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og speil

med sideskap. Ventilering med elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Overflater med fliser på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett, speilskap og servant. Naturlig ventilering.

#### Kjølerom

Kjølerom har ukjent konstruksjonsoppbygging. Overflater bestående av gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling. Kjøleaggregat av ukjent alder.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran og digital vannmåler i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår, rørføringer går delvis skjult. Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. En avtrekksvifte i kjeller. Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2008. Chunlan luft til luft varmepumpe fra 2006. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2021. Utslagsvask, sluk og opplegg til vaskemaskin i kjeller. Varmtvannsbereider av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Boligen har delvis åpent og delvis skjult lagt elektriskanlegg. Sikringsskap i kjeller med jordfeilsautomater, skiftet i nyere tid. Down-lights i himling i stue. Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Stikkledninger fra byggeår.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

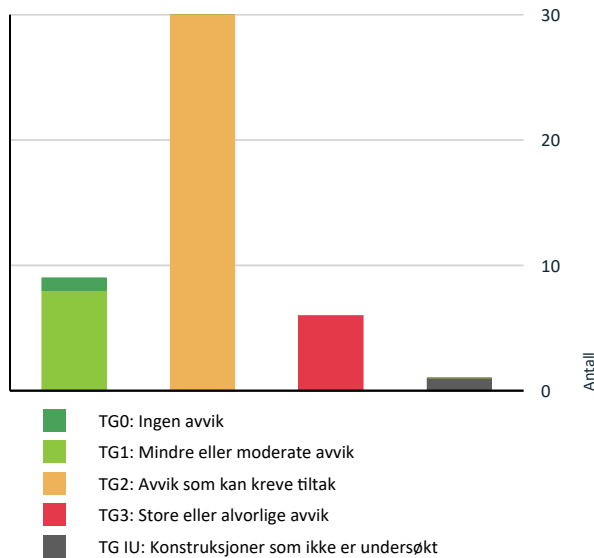
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

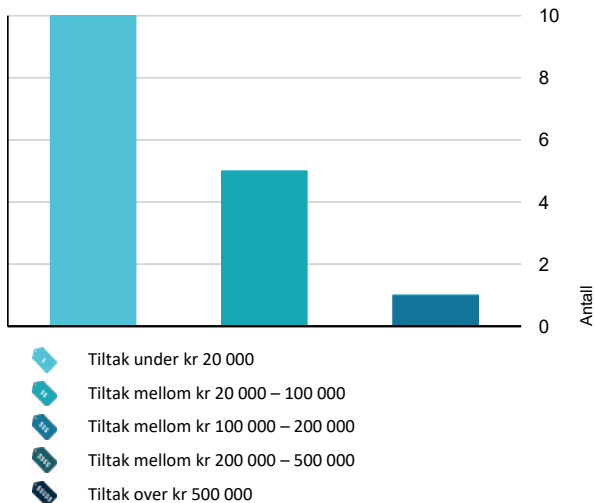
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

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

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

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

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

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [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](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1977

### Standard

Normal boligstandard.

### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|      |                                                                                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 | Tettet dør mellom entre og kjøkken. Pusset opp overflater på kjøkken og skiftet kjøkkeninnredning. Lagt gulv i kjøkken, stue, gang og på ett soverom. Montert down-lights i stue. |
|      | Pusset opp overflater på bad. Ukjent tidspunkt.                                                                                                                                   |
|      | Oppussing av overflater over tid.                                                                                                                                                 |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med shingel. Det ligger ett lag med shingel på taket. Det er usikkert med alder på tekkingen, men den kan være fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mosevekst på takflater.

Tekkingen har passert forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det ut fra alder planlegges med utskifting av taktekkingen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Misfarging/mosevekst på takflater.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Det er overgangsbeslag på pipe.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er skade og frostspreng på flere taknedløp.  
Stedvis avskaling av farge på takrenner og beslag.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at taknedløp med frostspreng skiftes for å unngå lekkasjer.  
Avskaling er kun av estetisk betydning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på avskaling på takrenne.



Eksempel på avskaling på beslag.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med lusing på kontrollpunkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nederste del av kledning er flere steder dekket av vegetasjon.  
Kledning rundt vinduer går helt ned på vannbrett, løsningen medfører en økt fare for slitasje og utvikling av råte.  
Det er noen steder svertesopp og slitasje på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring og behandling av fasader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Det er lagt gulv store deler av loft. Ventilering via spalter i gesimser.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er innsisert der hvor det er gangbart gulv.  
Det er stedvis begynnende slitasje på vindskier, det kan være råte på vindski mot sør.  
Det er utett rundt pipe.  
Det er et mørkt område på undertak mot nord-øst. Dette indikerer at det kan være gjennomslag av fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.  
Utbedring av tetthet på beslag/teking rundt pipe.  
Område nord-øst på loft bør følges med på. Dersom tekingen skiftes vil dette fjerne det eventuelle problemet.

# Tilstandsrapport



Slitasje og mulig råte på vindski



Mørkt område på taktro mot nord-øst.

## TG 3 Vinduer

Kjellervinduer av tre med to lag enkle glass. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass. Det er skiftet glass i enkelte vinduer. Persienner med elektriske motorer på soverom, kjøkken og stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer nærmer seg generelt forventet brukstid.  
Det er begynnende råte i begge vinduer mot nord.  
Kjellervinduer har slitasje og oppsprekking i kitt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduer med råte.

Restaurering eller utskifting av vinduer i kjeller. Kan utføres over tid.

Det må ut fra alder forventes behov for utskifting av flere vinduer med isolerglass i årene som kommer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råte i vinduer mot nord.



Eksempel på tilstand på kjellervindu.

## TG 2 Dører

Tett entredør av tre med sidefelt med isolerglass. To stk. verandadører av tre med isolerglass. Tett dør av tre til kjeller, med elektronisk lås. Foldeport av tre med elektrisk åpner på garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør tetter ikke helt mellom karm og dørblad.

Entredør tetter ikke helt mellom karm og dørblad.

Verandadører er nær forventet brukstid. Verandadør i stue tar i terskel.

Flere dører har noe slitasje på overflater.

Det er begynnende råteskade på port.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Justering og tilpasning av dører.  
Noe vedlikehold av overflater.  
Port kan fortsatt benyttes slik den er.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Begynnende råteskade på port.

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

Veranda ved entre med punktfundamentering, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.  
Hovedveranda med punktfundamentering, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

### **Vurdering av avvik:**

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

Veranda ved entre: Det er noe skjevhet på konstruksjonen. Slitasje på overflater. Det er råte på kledning ned mot bakken bak hekk. Råte i spikerslag for rekkverk.

Hovedveranda: Det er noe slitasje og misfarging på overflater. Noen skjevheter på konstruksjoner. Det er kraftige råteskader i rekkverk.

### **Konsekvens/tiltak**

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

Helhetlig kontroll av rekkverk og kledning ned mot bakken og reparasjon av råteskader. Omfang kan gjøre det hensiktsmessig med utskifting av hele eller deler av rekkverk.

Vedlikehold av gjenværende overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på råde i rekkverk ved entre.



Eksempel på råde i rekkverk på hovedveranda.



Eksempel på råde i rekkverk på hovedveranda.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang med gulv og trapp av tre. Grunnmur av lettklinker og overbygg av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i trapp og trapp tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det er avskaling av maling og saltutslag på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapp iht. dagens krav.

Det kan utføres vedlikehold av overflater på murer, men dersom det ikke også iverksettes tiltak mot fuktpåkjenninger vil saltutslag og avsalinger raskt oppstå på nytt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Utvendig kjellertrapp

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater med fliser, parkett og gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Helhetlige overflater med normal slitasje og tilstand for alder. Det er bom i noen fliser i entre.

# Tilstandsrapport

Garasje med grovt betonggulv, trepanel og åpne konstruksjoner på vegger og plater i himling. (Ikke medtatt under vurdering av tilstandsgrad.)

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong, ukjent med oppbygging og isolering over dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn av eldre dato i kjeller. Vedovn i stue med brannplate på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert eller opplyst om behov for tiltak.



Sotluke i kjeller.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Overflater i kjeller med betong, gulvbelegg og laminat på gulv, malt mur og malte plater på vegger og plater og malt betong i himlinger. Det er i noen rom utforede vegger mot terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

# Tilstandsrapport

Overflater har en normal bruksslitasje ut fra bruken det er tilrettelagt for, men det er flere steder tegn til betydelige fuktpåkjenninger. Dette gjelder både på murvegger og utforede vegger. Det må ut fra dette forventes at det finnes skjulte fukt-og råteskader inne i utforede veggkonstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riving av utforede veggkonstruksjoner. Det kan vurderes tilbakeføring dersom det utføres drenerende arbeider, men utforede vegger mot terreng vil alltid være en risikokonstruksjon som medfører fare for utvikling av skjulte skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Eksempel på fuktpåkjenning og avskaling på murvegg



Eksempel på synlig fuktpåkjenning på utforet vegg mot terreng.

## Innvendige trapper

Trapp av tre med håndløper på vegg.

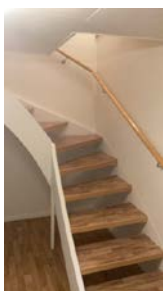
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Innvendige dører

Innvendige dører med slette fronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører i kjeller tar kraftig i karm. Noe dører har misfarging og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og vedlikehold av overflater etter behov.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Andre innvendige forhold

Ett rom i kjeller er innredet og benyttes som vaskerom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet kan benyttes som det er.



## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og malt tapet på vegger og malte plater i himling.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målte områder.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i fliser flere steder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, det er ikke vannlås i sluk. Ukjent med membran på gulv, det kan ikke ses membran i tilslutning til sluk. Membran på vegg i dusjområde med baderomsplater. Det er ukjent med membran på øvrige deler av vegger.

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Baderomsplater er ikke montert iht. anvisning. Slik platen er avsluttet mot gulv vil utstrakt bruk medføre fuktopptrekk og begynnende skader nederst på plater.

Utførelse av membran på gulv og på vegger utenfor dusj er ukjent og ikke dokumentert.

## 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.

Rommet kan benyttes slik det er, men i hvor utstrakt bruk og hvor lenge er vanskelig å si. De utførte løsninger er ikke iht. anbefalinger og det er flere usikkerheter vedrørende membran. Regelmessig bruk av rommet vil kunne utløse at skadesymptomer oppstår.

# Tilstandsrapport



Det er ikke synlig tegn til membran på gulv ved sluk.



Baderomsplater er ikke montert iht. montasjeanvisning.

## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med glassdør mot rommet, toalett, servant og speilskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er noen små skader på speil.

Lamell på front på innredning løsner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fastliming av lamell på innredning.



Lamell på innredning er løs.



Det er noen mindre skader på speil.

## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### 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 20 000

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ref advarsler under punkt om membran.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt område.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i flis i ett hjørne.

Det er grov fuging mellom flis og bunnlist for veggplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Sprekk i gulvflis.



Eksempel på grov fuging.



Tilpasning rundt el-boks.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent med membran på gulv, det kan ikke verifiseres bruk av membran ved inspeksjon i sluk.  
Membran på vegger i form av baderomsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

Utførelse av membran på gulv er ukjent.  
Utførelse av membran er ikke dokumentert.  
Det er kun mettet med silikon mellom bunnlist og veggplater i dusjsonen.

## 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.



Sluk av plast. Tilslutning av membran kan ikke konstateres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og speil med sideskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøleskap og microbølgeovn. Kjøkkeninnredning har normal bruksslitasje.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.  
Testet OK.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

### SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har ukjent konstruksjonsoppbygging. Overflater bestående av gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Ukjent konstruksjonsoppbygging.  
Det er ingen synlige tegn til skader.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

### KJELLER > KJØLEROM

#### TG IU Teknisk anlegg

Kjøleaggregat av ukjent alder. TG er ikke satt grunnet ukjent alder.

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater med fliser på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett, speilskap og servant. Naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran og digital vannmåler i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår, rørføringer går delvis skjult.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med måler og stoppekran.



Stoppekran for vann til utekran

## TG 2 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

## 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.



Lufting av avløp med ventil på toalettrom.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. En avtrekksvifte i kjeller.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2 - 3

Utslagsvask, sluk og opplegg til vaskemaskin i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

# Tilstandsrapport

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2021.

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2008. Chunlan luft til luft varmepumpe fra 2006. Det er opplyst at begge varmepumper er testet ok av selger.

### Vurdering av avvik:

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

Varmepumper har passert forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Varmtvannstank

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 delvis åpent og delvis skjult lagt elektriskanlegg. Sikringsskap i kjeller med jordfeilsautomater, skiftet i nyere tid. Down-lights i himling i stue.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1977

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

# Tilstandsrapport

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 ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Utstyr for varsling og slukking av brann

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**

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For utbedring av fuktpåkjenninger på kjeller må drenering rundt bygget skiftes. Behov/nytteverdi bør vurderes ift. hva slags bruk som er tiltenkt av kjeller. Dersom kjeller kun skal benyttes til enkel lagring kan en slik påkostning muligens skyves på.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmurer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen mindre sprekker og avskalinger på grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av sprekker.



Eksempel på avskaling på grunnmur.



Eksempel på sprekke i grunnmur.

### TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid. Kan evt. utføres sammen med drenerende tiltak.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard.

#### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning og tak er tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vinduer av tre med isolerglass. Foldeport av tre med elektrisk åpner. Entredør av tre.

I garasje er det fliser på gulv og plater på vegger og i himling. Trapp til 2. etasje av tre, heises opp og ned med vinsj. På loft er det ett rom med laminat og åpne konstruksjoner og ett isolert rom med laminat på gulv, trepanel på vegger og takessplater i himling. Bygget har innlagt strøm. Innfelt belysning i himling i garasje.

Kraftig oppsprekking i fliser på gulv.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

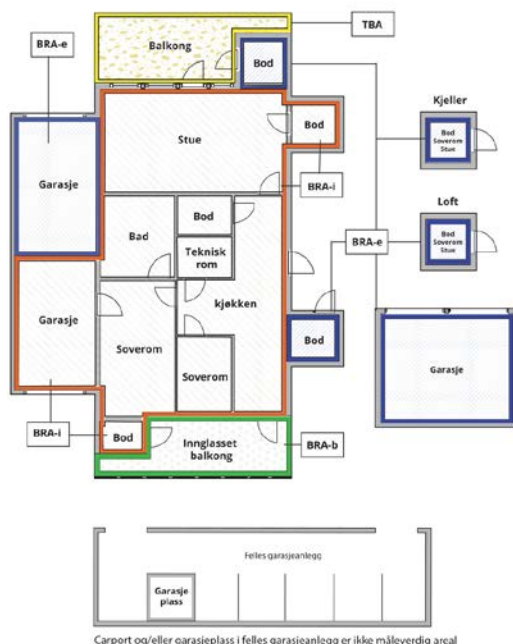
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 89                            |                             |                            | 89  |                                 |
| 1. etasje      | 95                            | 14                          |                            | 109 | 36                              |
| <b>SUM</b>     | <b>184</b>                    | <b>14</b>                   |                            |     | <b>36</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>198</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Bad, kjølerom, trapperom, stue/sov, vaskerom, 3 x kjellerrom                            |                             |                            |
| 1. etasje | Bad, kjøkken, toalettrom, entré, gang, trapperom, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 45                          |                            | 45  |                                 |                             | 45              |
| Etasje 2       |                               |                             |                            |     |                                 | 32                          | 32              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>45</b>                   |                            |     |                                 | <b>32</b>                   | <b>77</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje   | Garasje                    |                             |                            |
| Etasje 2 | Innredet rom, loft         |                             |                            |

### Kommentar

Himlingshøyde i midten i 2. etasje er ca. 1,8 meter. Gulvflate i hele etasjen er ca. 32 m<sup>2</sup>. Areal med himlingshøyde på under 1,9 meter er ikke målbart.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 136        | 62         |
| Garasje  | 0          | 45         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede     | Rolle         |
|------------|---------------|---------------|
| 27.10.2025 | Anders Austad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3417 GRUE | 22   | 262  |      | 0    | 1021.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Tyrs veg 13

### Hjemmelshaver

,

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på byggefeltet Vollermoen, rett sør for Kirkenær sentrum. Omgivelsene består av småhusbebyggelse og det er en barnehage på området. Gangavstand til idrettsplass, skole og Kirkenær sentrum.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Tyrs veg.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Gruset parkeringsplass og hage med plen. Diverse beplantning med trær, bed og busker.

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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:** Bygghverks 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NY8295>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                        |
| Aktiv EM Solør                                                                                          |                        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                        |
| 1212250142                                                                                              |                        |
| Selger 1 navn                                                                                           | Selger 2 navn          |
| Roger Helgeberg                                                                                         | Elin Jeanette Sandberg |
| Gateadresse                                                                                             |                        |
| Tyrsveg 13                                                                                              |                        |
| Poststed                                                                                                | Postnr                 |
| KIRKENÆR                                                                                                | 2260                   |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |                        |
| Avdødes navn                                                                                            | Kari Helgeberg Olsen   |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |                        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |                        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |

Document reference: 1212250142

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212250142

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Roger Helgeberg | 589c4850a2da10c977c76<br>2f83e6e7bee5022c811 | 21.10.2025<br>11:37:46 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Elin Jeanette Sandberg | c9e48575ed970b928f568<br>15c9712f161167e0d12 | 21.10.2025<br>16:28:47 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1212250142

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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:** Tyrs veg 13  
2260 KIRKENÆR

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marielle Skoglund Skybakmoen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

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