

aktiv.

Vålbekken 2, 2436 VÅLER I SOLØR

VÅLER



Eiendomsmegler/Partner/Fagansvarlig

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 900 000,-
Omkostn.:	Kr 141 640,-
Total ink omk.:	Kr 5 041 640,-
Selger:	Kåre Solbakken Kari Elisabeth Solbakken
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1800
BRA-i/BRA Total:	293/686 m ²
Tomtstr.:	6 436.9 m ²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 44, bnr. 125 Gnr. 44, bnr. 95
Oppdragsnr.:	1212240091

Din nye bolig?

Vålbekken 2 er en koselig plass som ligger idyllisk til ved Glomma, opprinnelig var dette lensmannsgården i Våler. Eiendommen har en tomt på drøye 7 daa og består av enebolig, låve med to garasjer, stabbur og et lite uthus. Boligen er oppført på 1800-tallet og har sådan masse historie i veggene, den er i senere tid tilbygget og strekker seg over to etasjer med fire soverom, to bad, vaskerom, flere stuer og et nyere kjøkken. I senere tid er det gjort flere oppgraderinger både inne og ute, det er lagt nytt tak, installert solcelleanlegg og bergvarme, satt inn nytt kjøkken, flere overflater er pusset opp og balkongen er omgjort med takoverbygg.

Merk deg dette:

- Idyllisk og sjarmerende plass
- Solid bolig med tre soverom og to bad
- Sentral og fin beliggenhet i Våler



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Plantegning	40
Nabolagsprofil	43
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	76
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 293 m²

BRA - e: 342 m²

BRA - b: 51 m²

BRA totalt: 686 m²

TBA: 10 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 193 m² Entré, gang, mellomgang, stue, spisestue, kjøkken, spiskammers, grovkjøkken, soverom og bad.

BRA-b: 51 m² Innglasset balkong.

2. etasje

BRA-i: 100 m² Trapperom, stue, tre soverom, bad og to boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m²

2. etasje

BRA-e: 40 m²

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 143 m²

2. etasje

BRA-e: 123 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller har ikke målbart areal. Gulvflate på ca. 30 m².

Areal i 2. etasje har lavere himlingshøyder enn hva som er normal etasjehøyder. Det er målt høyde helt ned mot 1,91 meter.

Areal for balkong ved entre er anslått.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6 436.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tunet er opparbeidet med gruset gårdsplass med rundkjøring og hage med beplantning.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 6 436,9 m² og et oppgitt areal på 6 500 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, 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

Eiendommen ligger koselig og idyllisk til i naturskjønne omgivelser ved Glomma i Våler med flott utsikt. Her bor med kort gangavstand til sentrum hvor du finner et godt utvalg av butikker og servicetilbud, i tillegg til skole og barnehage. Våler har også et bredt aktivitetstilbud og flere lag og foreningen innen fotball, friidrett, ski osv. Eiendommen har fine friarealer i umiddelbar nærhet, med fine tuområder som kan benyttes hele året. Her finnes det gode muligheter for aktivisering enten du det er til fots, på sykkelsetet eller med ski på beina. Glomma har en flott badestrand hvor store og små kan nyte stillheten. Området byr også på godt jakt- og fisketerreng for de som er interessert i det.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Enebolig oppført på 1800-tallet og tilbygd omkring 1980 mot sør. Det er byggegrunn av løsmasser. Ukjent med alder på drenering. Grunnmur på opprinnelig del av naturstein som er spekkmurt og av blokker av lettklinker på tilbyget del. Taktekking med takplater av metall. Undertak av papp. Tekking på karnapp med papp. Takrenner, nedløp og beslag fra samme tid som tak. Overgangsbeslag på piper. Vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer. Det er ukjent med isolering av disse konstruksjonene. Vegger i tilbygget del mot sør er oppført av bindingsverk. Det er ukjent med isolering, men normal utførelse på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med trekledning i delvis ulike utførelser. Liggende kledning har ikke lufting. Tømmermannskledning er luftet bak overligger, det er stedvis musesikring. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering av loft med ventil i gavler. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass av ulike aldre, men det er også flere vinduer med enkle glass. Kjellervindu av støpejern. Vinduer er hovedsakelig fra 1984.

Stabbur med ukjent byggeår. Bygget er punktfundamentert med pilarer av tre satt ned på betongfundament. Byget er oppført av tømmer og med sperretak. Tårn med klokke. Tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner på bygget. Det går strøm frem til utelampe.

Låve med ukjent byggeår. Bygget er oppført av naturstein og tømmer. Takkonstruksjon av sperrer. Låvebru av naturstein og tre. Taktekking med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall på deler av bygget. Bygget har vippeporter og dører av tre. Vindu av tre med enkle glass. Bygget har innlagt strøm. Hovedskap for strøm med 400 volt i 2. etasje. Det er naturlig nok skjevheter påbygget. Murer heller noen steder utover. Det er noen oppsprekninger og og svikt i steinmur over en dør og ett vindu, men det er opplyst at dette blir reparert før salg. Det vil fortsatt finnes noen sprekker i murer rundt om på bygget.

Uthus med ukjent byggeår. Bygget er ikke befart. Etterslep på vedlikehold.

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

- Nedløp og beslag: Beslag/papp i overgang mellom tak og vegg over entre er lagt utenpå kledning.

Løsningen fremstår ikke tett. Beslag mellom vegg og tak over innglasset veranda er lagt utenpå kledning og går forbi vinduer. Løsningen fremstår utett sett innenfra, spesielt forbi vinduer.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er sprekker i enkelte kledningsbord. Kledning med not og fjør som er avsluttet ned på vannbrett har en løsning som er sårbar for utvikling av råteskader. Eldre treverk har bedre egenskaper for å tåle dette og dersom det gjøres lokale reparasjoner med en lignende løsning er det fare for at råteskader raskt kan oppstå. Det advares på generelt grunnlag om at skjulte tømmervegger i kombinasjon med kryperom er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader.
- Takkonstruksjon/loft: Det er noe slitasje på vindskier på begge sider av bygget. Loft er ikke befart da det er loftsluke uten stige og ikke gangbart gulv.
- Vinduer: Vinduer med enkle glass har slitasje, oppsprekking i kitt og har passert forventet brukstid. Det er flere vinduer med enkel glass som har sprekker. Det er noen glass med sprekke i kjellervindu. Vinduer med isolerglass fra 1984 nærmer seg forventet brukstid og enkelte har noe slitasje på overflater.
- Dører: Verandadør: Dørblad tetter ikke helt mot pakning. Balkongdør: Dørblad tar i karm. Dørblad tetter ikke helt mot karm. Vrider er noe løs.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Hovedveranda: Det er flere skader på fliser i trapp og på gulv. Det er noen riss og sprekker i grunnmurer. Balkong: Noe slitasje på rekkverk. Veranda ved entre: Noe lett slitasje på overflater.
- Innvendige overflater: Det er glipper mellom gulvbord og stedvis merker i gulv. Det er noen bruksmerker på overflater. Det er noe mer omfang av slitasje og bruksmerker i 2. etasje, spesielt på gulv.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Flere piper og ildsteder er av betydelig alder og har ikke vært benyttet på nær 20 år. Tilstand er derfor usikker. Det er stedvis riss og sprekker i overflater på brannmurer og piper.
- Rom under terreng: Det er en udefinerbar lukt i kjeller, denne har vært til stede over flere år. Det måles et fuktinnhold i treverk i himlinger på 18 vektprosent, det er forholdsvis høyt å bør ikke bli noe høyere. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Det er stedvis synlige fuktpåkjenninger på treverk ned mot gulv, det må påregnes at det kan finnes skjulte skader på utforet trevegg. Det er observert gammel råteskade på ett sted i himling, treverket er tørt på befaring og skaden er dermed ikke under utvikling. Det er noen få steder antydning til kondens på natursteiner.
- Kryp kjeller: I kryperom under tilbygget del måles det et fuktinnhold på 16 vektprosent i treverk.

Det kan ikke ses symptomer på skader. Det er ikke fuktsperre på bakken i kryperom under opprinnelig del av boligen. Det er fuktinnhold i treverk på 21 vektprosent ved inngang til kryperom, det må forventes at fuktinnholdet er høyere lenger inn i kryperommet. Fuktinnhold i treverk på over 21 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råte. Kryperom er ikke inspisert grunnet ikke tilstrekkelig tilkomst.

- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kjellertrapp: Det er ikke håndløper på vegger. Trapp nord: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger mellom trinn og i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Trapp sør: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.
- Innvendige dører: Noen dører har slitasje og flere dører tar i karm.
- Andre innvendige forhold: Det er stedvis kraftige skjevheter på konstruksjoner. Ut fra alder så er ikke dette unormalt.
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er stedvis oppsprekking i mykfuge i overgang mellom gulv og vegg. Sprekk i flere fliser rundt sluk. Det er bom i enkelte fliser.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Forventet brukstid for våtrom er passert.
- Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Grovkjøkken - Overflater og konstruksjon: Innredning er funksjonell, men med noe slitasje på overflater. Rommet er ikke bygget som våtrom.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er stedvis korrosjon på rørskjøter.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Aldersbetraktning gjelder for bunnledning og gjenværende avløpsrør av soil.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventilering fra kjeller. Det er ikke ventilering i 2. etasje.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er flere steder oppsprekking i spekkmuring på natursteinsmurer.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Stedvis svakt fall på terreng mot bygget.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. At det er behov for to tømminger i året er en indikasjon på at tidspunkt for etablering av nytt kloakkanlegg nærmer seg.

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

- Etasjeskille / gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis knirk i gulv.

- Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tapet løsner flere steder fra underlag. Det er ikke tette tilslutninger på gulvbelegg rundt vindu. Gulvbelegg løsner noen steder fra underlag og i skjøter. Innredninger har passert forventet brukstid med god margin. Det er knirk i gulv.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Sprekk i golvet under dusjkabinettet.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Installert bergvarmepumpe. Arbeid utført av Arneberg å Lund.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt tak på terrasse.

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

Svar: Nabolaget er regulert til boliger.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, mellomgang, stue, spisestue, kjøkken, spiskammers, grovkjøkken, soverom og bad. Innglasset balkong.

2. etasje: Trapperom, stue, tre soverom, bad og to boder.

Eiendommen består også av stabbur, låve og uthus.

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

Arealbegreper:

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

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

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

Standard

Velkommen

Du tar deg frem til boligen ved gruset innkjøring og gårdsplass. Koselig inngangsparti med overbygg og plass til liten sittegruppe og hvor du kan se utover tunet. Videre kommer du inn til entré og gang hvor det er god plass til å kunne henge fra seg ytterjakka og sette fra seg skoene.

Stue og uteplass

Stor og møbleringsvennlig stue med grønmalte vegger og tregulv, pusset opp i 2021. I stuen er det plass til flere sittegrupper og du kan enkelt innrede i ulike soner. Midt i rommet er det en fin peis og vedovn. For øvrig er det også radiatorer som sørger for jevn og god temperatur. Videre innover er det mellomgang og spisestue. I spisestuen er det plass til stort spisebord og flere gjester.

Fra stuen er det utgang til stor vinterhage med flott utsikt til Glomma. Her kan du også enkelt ha flere sittegrupper og lage til et hyggelig uterom. Terrassen på yttersiden er vestvendt og har direkte adkomst til hagen.

Kjøkken

Separat kjøkken med innredning fra 2018 som har profilerte fronter i grå utførelse. Laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Det er avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Om ønskelig er det god plass til kjøkkenbord.

Det er vaskerom/grovkjøkken på innsiden av kjøkkenet med innredning av tre og med speilfronter. Avsatt plass til vaskemaskin.

Soverom

Boligen har fire soverom, ett i hovedetasjen og tre romslige soverom i 2. etasje.

Bad

Det er to eldre bad i huset, ett i hver etasje. Badet i hovedetasjen antas å være fra 1990-tallet og er flislagt med varmekabler i gulvet. På badet er det dusjkabinett, servantinnredning og toalett.

Badet i 2. etasje må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Her er det beleggg på gulvet og tapet på veggene. Det er badekar, toalett og servant. Oppvarming med panelovn.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber til eiendommen.

Parkering

Parkering i garasjen eller for øvrig på tomten.

Diverse

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med bergvarme som går ut i radiatorer.

Det er også vedovner, peis og panelovner i tillegg. Selger opplyser at panelovner ikke er i bruk.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 16 006

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 16.006,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, vann samt slam. Feie- og tilsynsgebyr utgjorde kr 650,- av disse og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 984

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 869 571

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 304 368

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 125 i Våler (Innlandet) kommune. Gårdsnummer 44, bruksnummer 95 i Våler (Innlandet) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av fasade av boligen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

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

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

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Det er privat avløpsanlegg bestående av to kummer hvorav den ene er synkekum. Eksakt alder er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato. Det er opplyst at det er to tømminger i året.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Vålbekken boligfelt, fra 1998. Reguleringsformål for eiendommen er boliger, friluftsområde, felles gangareal og høyspenningsanlegg. Det gjøres oppmerksom på at ubebygde tomt på sørsiden av eiendommen er regulert til boliger. Informasjon fra reguleringsplankart viser planlagt bebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Våler sentrum, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligområde og friområde.

Det gjøres oppmerksom på at stabburet ligger utenfor tomtegrensen. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at enebolig, uthus og låve er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter.

Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

122 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 900 000,00))

141 640,- (Omkostninger totalt)

5 041 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 14.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

08.08.2024





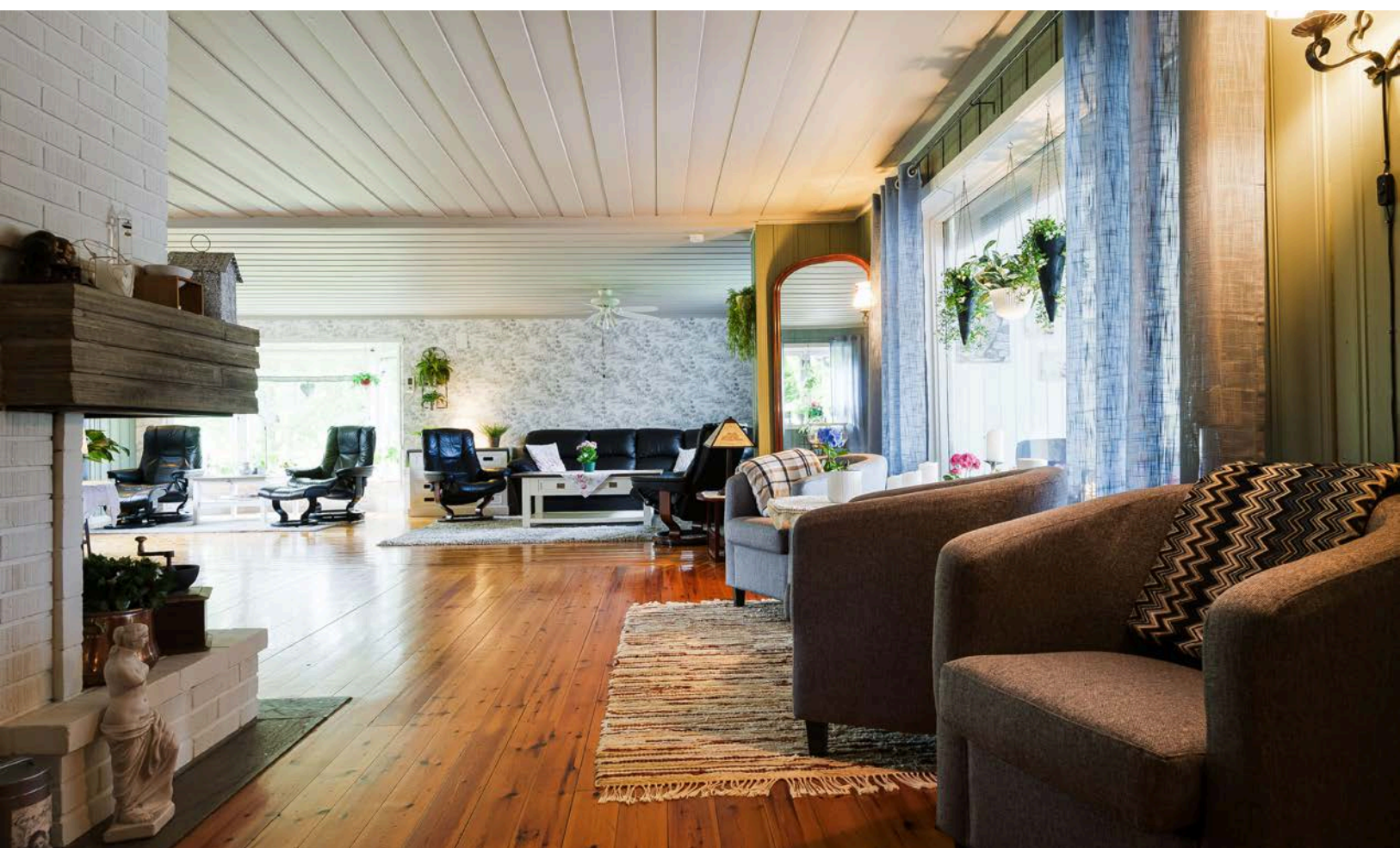


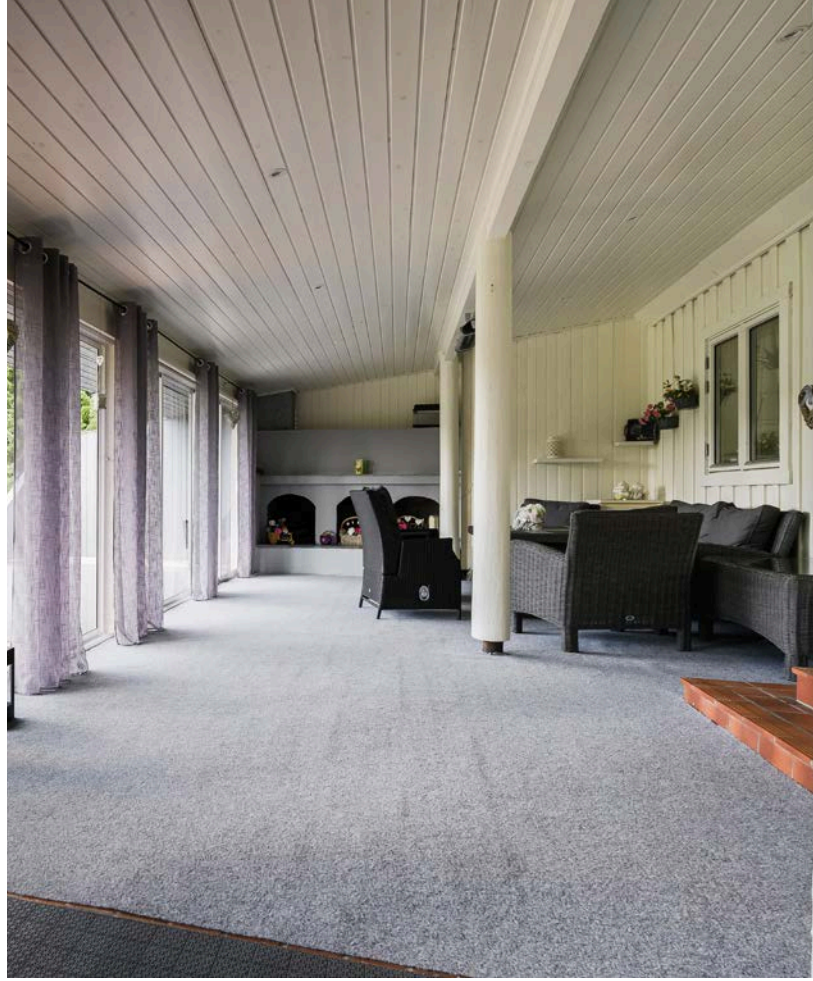






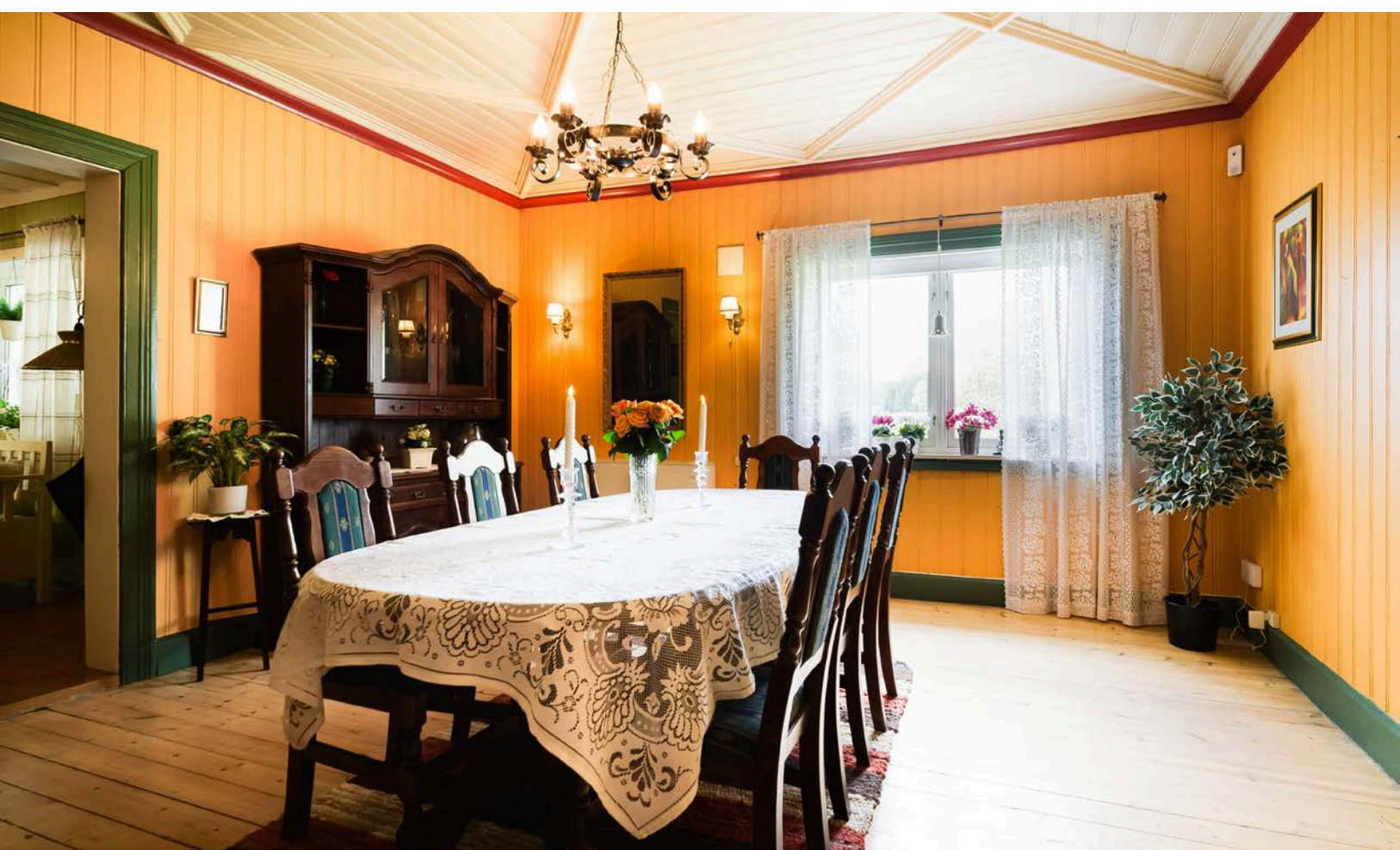






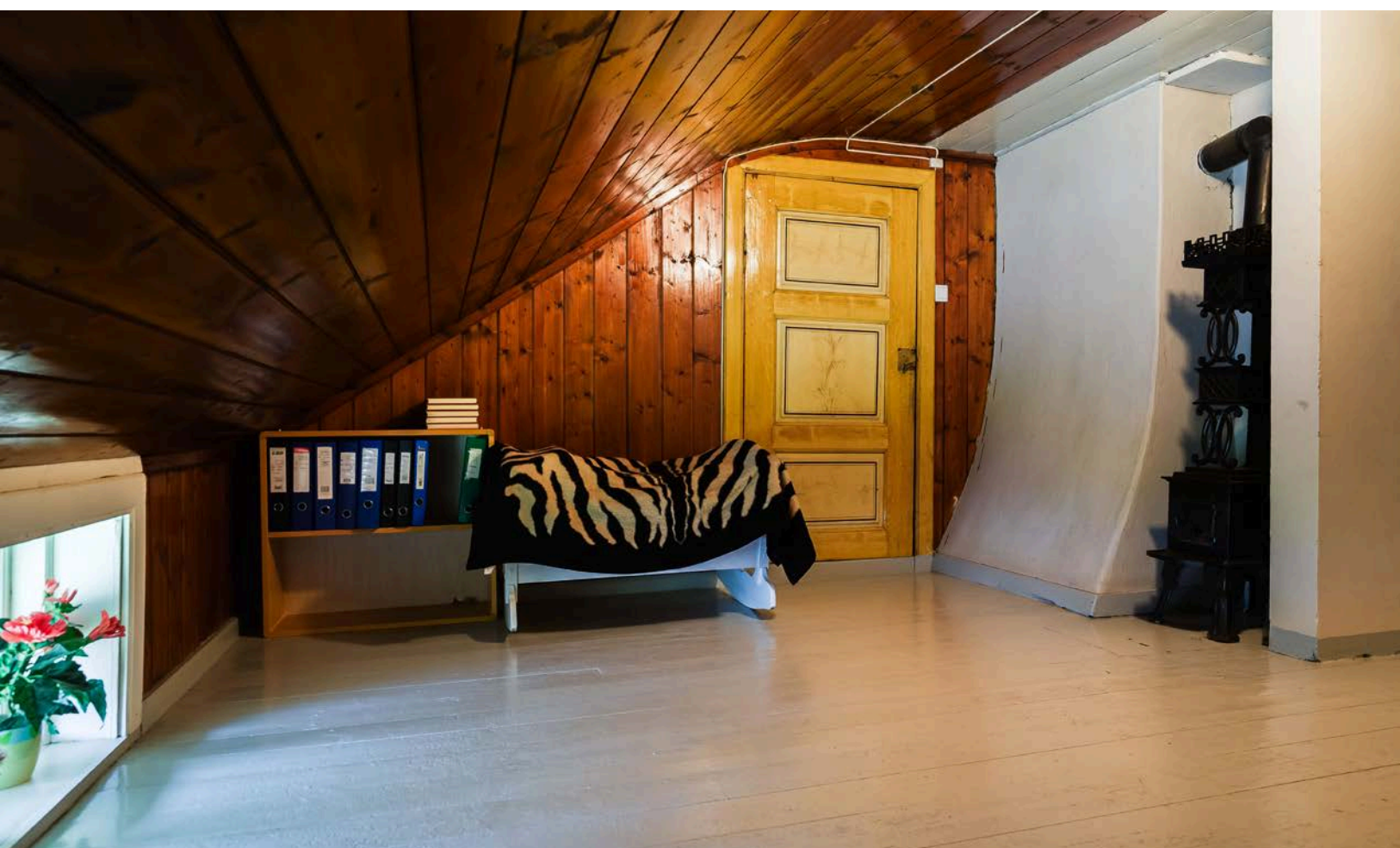


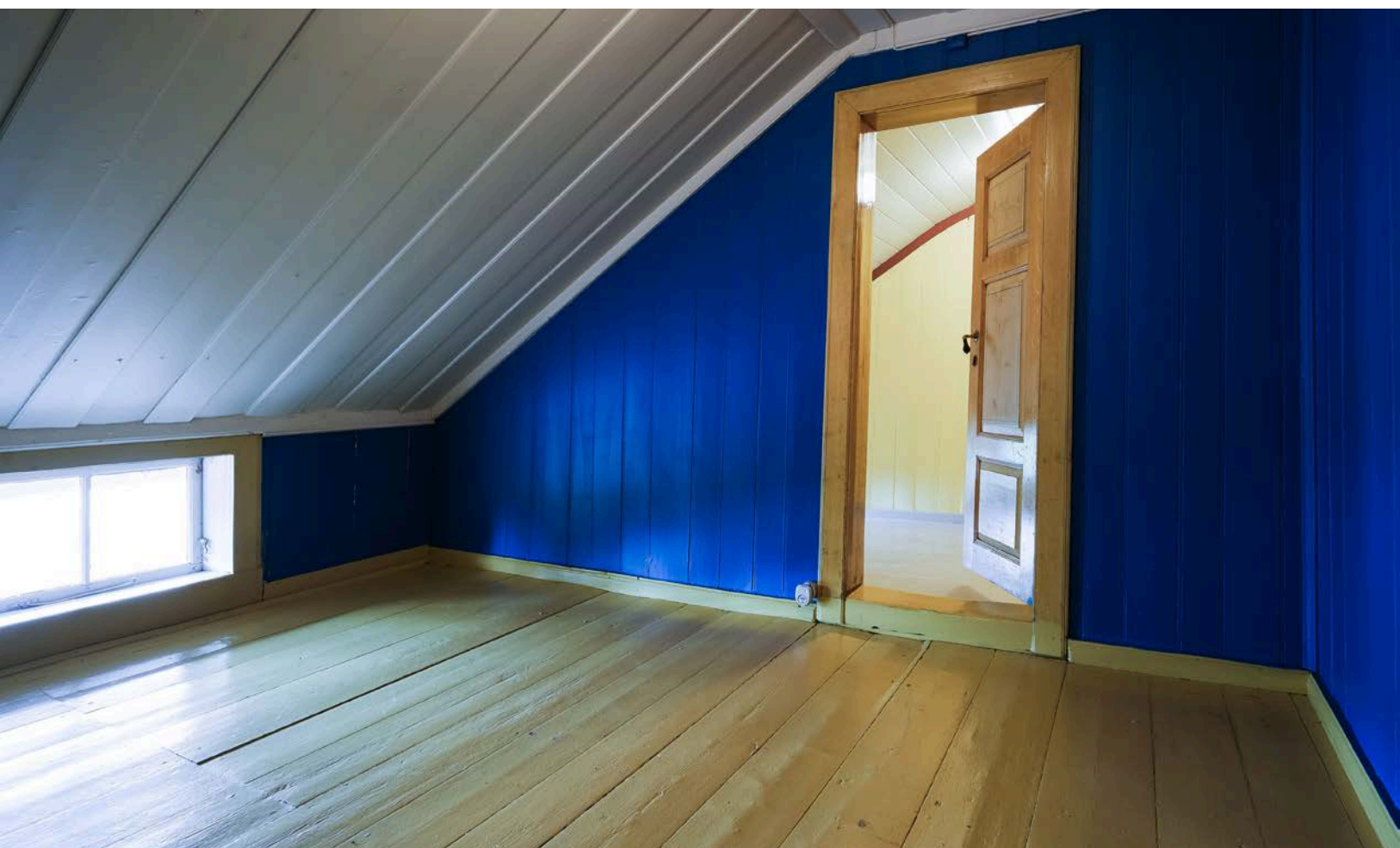


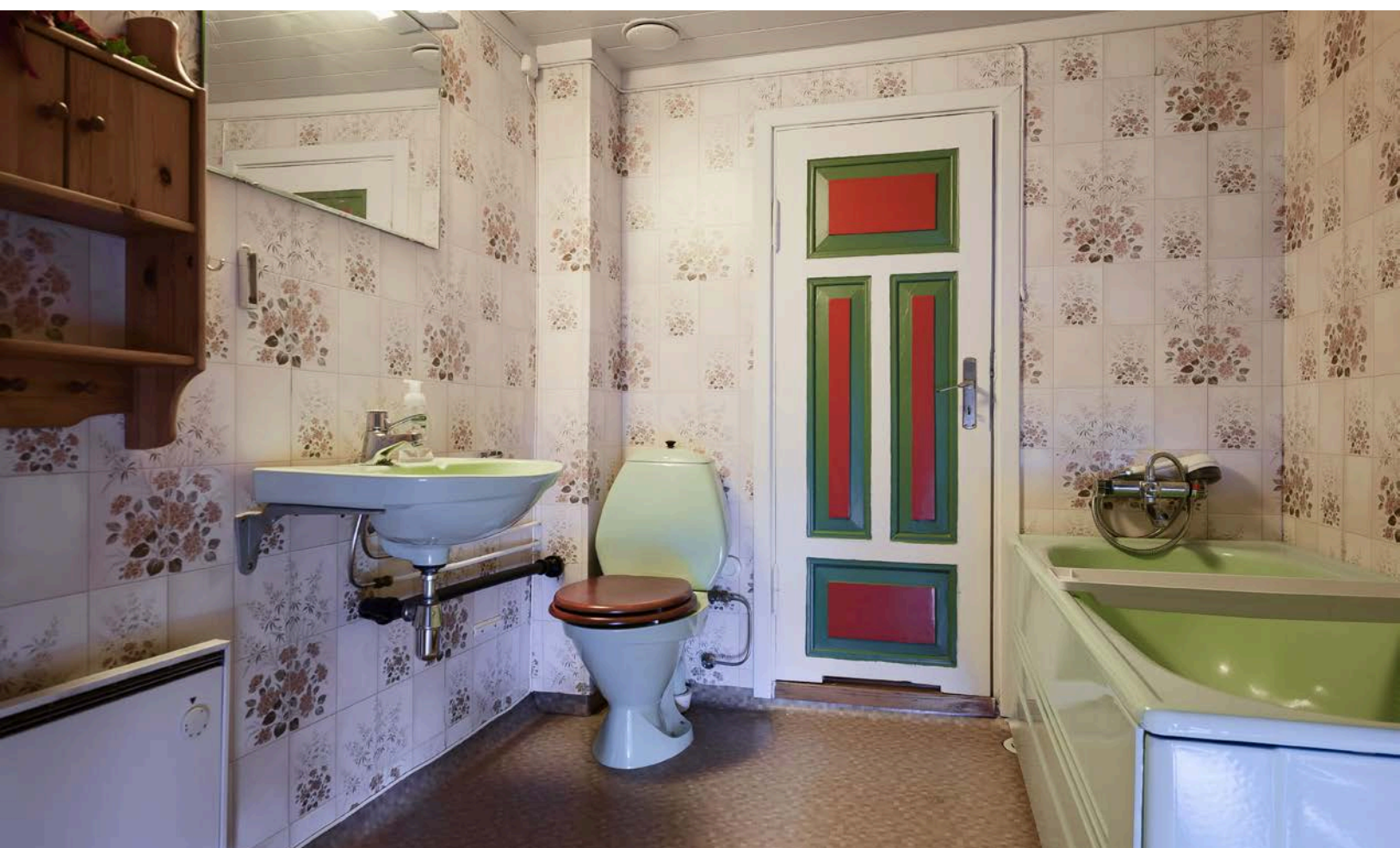


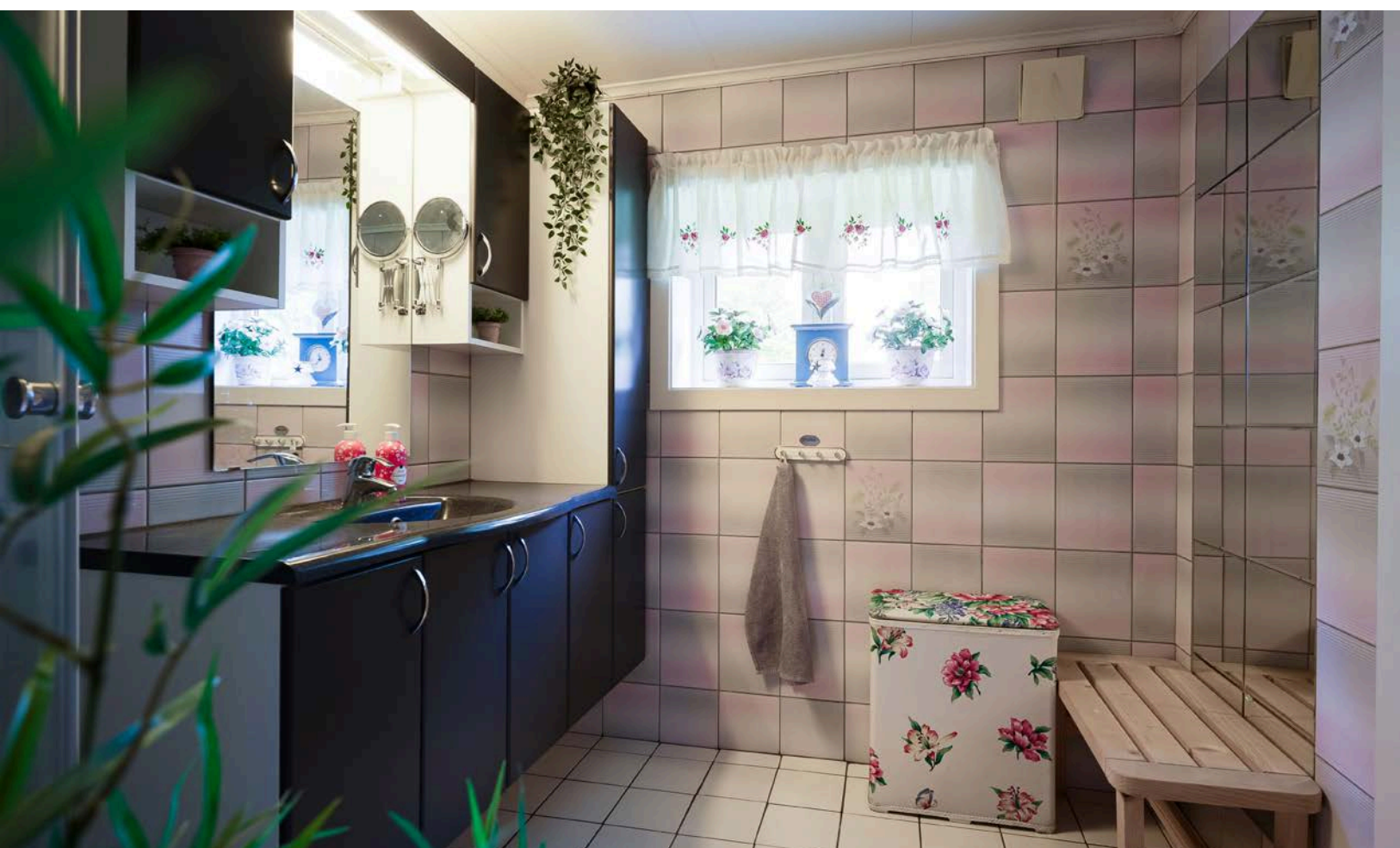
















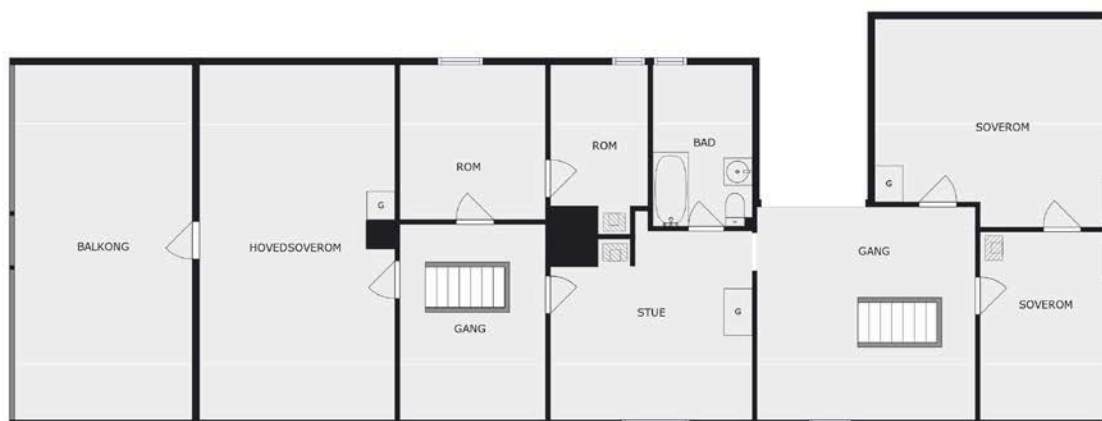
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Vålbekken 2

Offentlig transport

🚶 Våler kommunehus 2 min
Linje 105, 769, 792, 797, 826 0.1 km

✈ Oslo Gardermoen 1 t 38 min

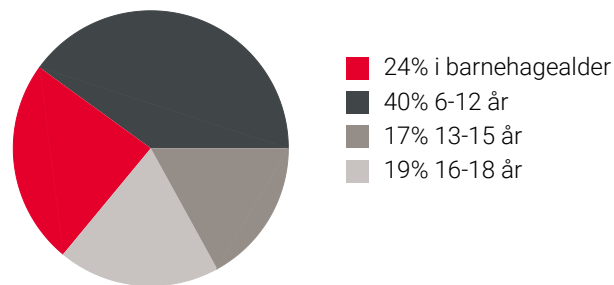
Skoler

Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 8 min
316 elever, 20 klasser 0.6 km

Solør vgs. avd. Våler 5 min

Solør vgs. avd. Flisa 13 min
250 elever 14.3 km

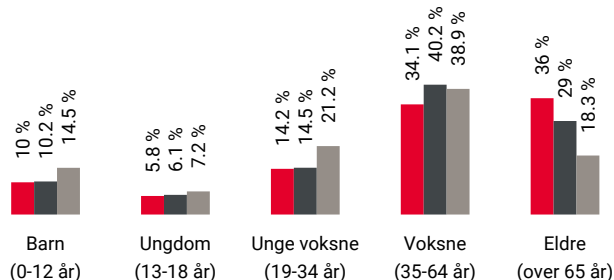
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Våler	1 201	659
■ Kommune: Våler	3 597	2 134
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furunabben barnehage (1-5 år) 4 min
67 barn 0.3 km

Dagligvare

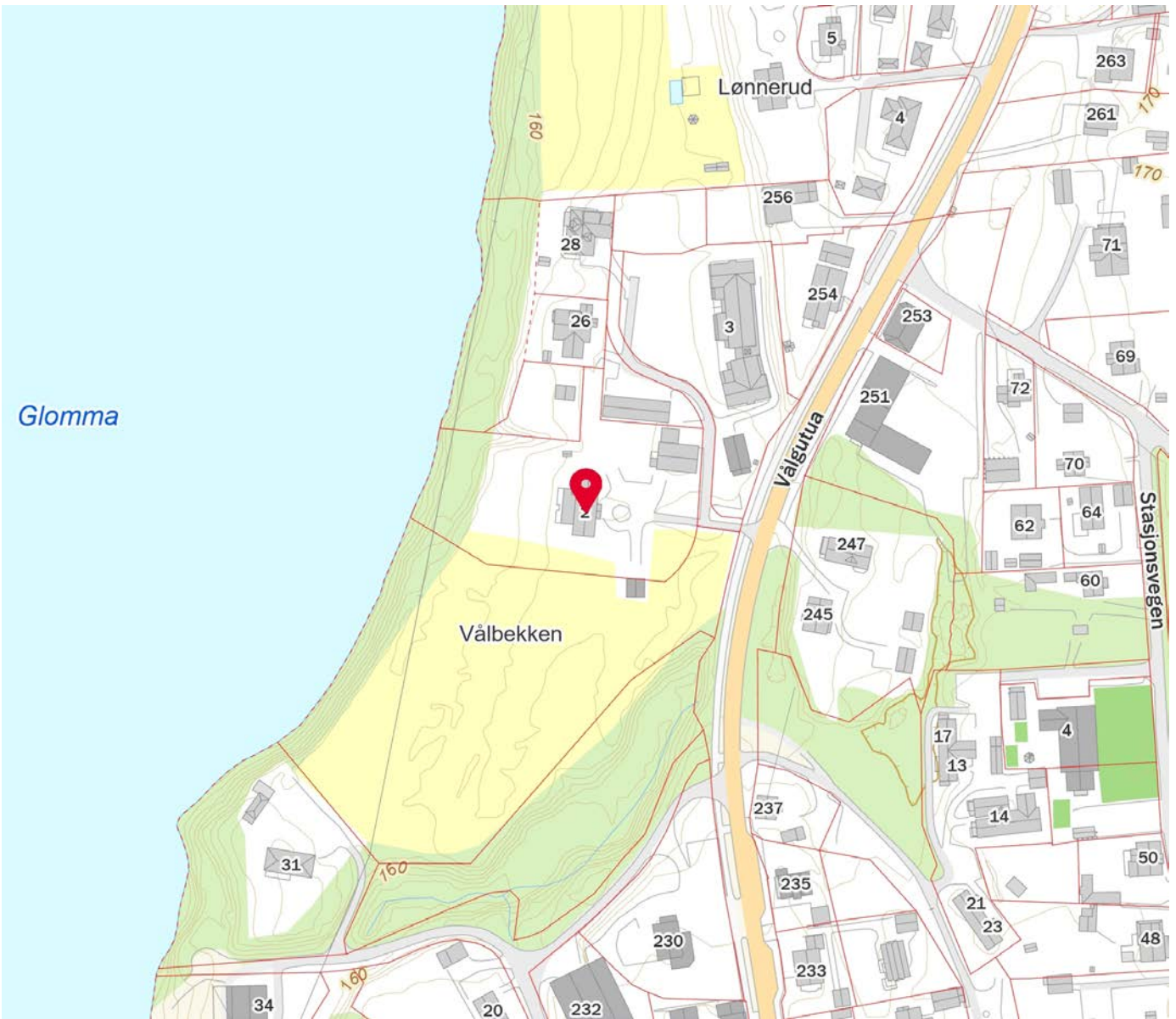
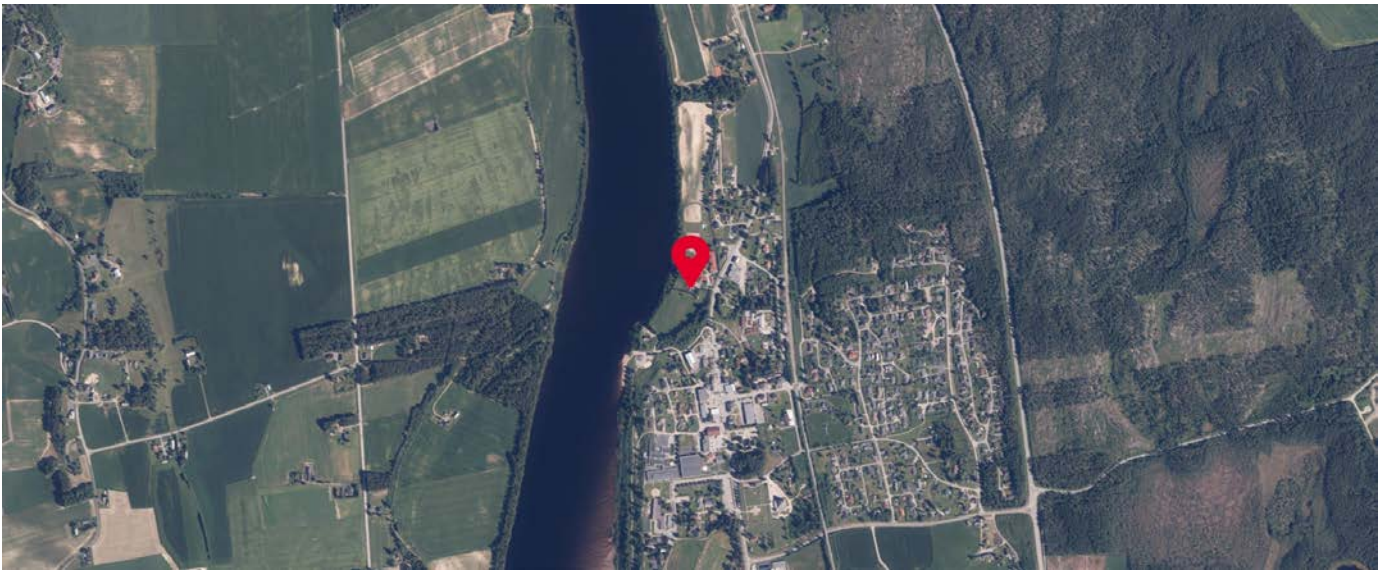
Kiwi Våler 6 min

Sport

⚽ Våler ungdomsskole 8 min
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

⚽ Våler stadion 13 min
Ballspill, fotball, friidrett 0.9 km

🏊 Solør Treningssenter 14 min



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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vålbekken 2, 2436 VÅLER I SOLØR
 VÅLER kommune
 # gnr. 44,44, bnr. 125,95, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 686 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 25.07.2024

Rapportdato: 30.07.2024

Oppdragsnr.: 20580-1596

Referansenummer: UA1592

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

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



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Undertak av papp. Tekking på karnapp med papp. Takrenner, nedløp og beslag fra samme tid som tak. Overgangsbeslag på piper. Vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer. Det er ukjent med isolering av disse konstruksjonene. Vegger i tilbygget del mot sør er oppført av bindingsverk. Det er ukjent med isolering, men normal utførelse på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med trekledning i delvis ulike utførelser. Liggende kledning har ikke lufting. Tømmersmannskledning er luftet bak overligger, det er stedvis musesikring. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering av loft med ventil i gavler. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass av ulike aldre, men det er også flere vinduer med enkle glass. Kjellervindu av støpejern. Vinduer er hovedsakelig fra 1984. Tett entredør. Verandadør av tre med isolerglass montert i 2008. Balkongdør av tre med isolerglass fra 1982. Veranda er fundamentert med grunnmur av ukjent type og har gulvkonstruksjoner av betong. En stor del av verandaen er innebygget med vegger og bærende konstruksjoner av tre og limtre. Vegger er ikke isolert. På langsiden er det tre skyvedører av glass og aluminium. Utvendig er det fliser og plasttrekker på gulv. Rekkverk av tre. Innvendig er det plasttrekker og teppe på gulv, teppe ligger løst lagt over keramiske fliser. Tett himling med trepanel og down-lights. Ulik type trepanel på vegger. Inntrekket balkong mot sør. Takoverbygget veranda ved entre. Betonggulv og takoverbygg og rekkverk og tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedsak med tregulv, gulvbelegg og laminat på gulv, tapet og trepanel på vegger og trepane og MDF-panell i himlinger. Etasjeskillere av tre i noe ulike utførelser. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene. Boligen har fire stk. piper. Det er opplyst at det kun er pipe mot sør som er i bruk og som det betales offentlige avgifter for. Pipe på veranda av teglstein. Tilknyttet pipe er åpent murt peis. Pipe mot nord av naturstein. Det er ikke tilknyttet ildsteder til pipen i 1. etasje. Det er tilknyttet en vedovn i 2. etasje. Midtre pipe av naturstein med sotluke på kjøkken. Tilknyttet pipe er vedovn på kjøkken i 1. etasje og en vedovn i 2. etasje. Pipe mot sør av tegl. Tilknyttet pipe mot sør er åpen peis og klebersteinsovn. Det er kun ovn som har vært i bruk. Overflater i kjeller bestående av betong på gulv, naturstein og trepanel på vegger og ulike plater og tømmer i himlinger. Det er kryperom under gulvkonstruksjon av tre på det meste av boligen. Det er noe ventilering med ventiler i grunnmur. Kryperom under tilbygget del har fuktsperre på bakken. Trapp til kjeller av betong med vegg på begge sider. Trapp mot sør av tre med rekkverk mot rommet. Trapp mot nord av tre med rekkverk mot rommet. Innvendige dører av tre med speilfronter av ulike aldre.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i 1. etasje
Bad som antas å være fra 1990-tallet. Fliser på vegger og takessplater i himling. Det er noe misfarging i fuger. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt området. Sluk av plast. Ukjent med membran. Det kan ikke ses membran i tilslutning til sluk. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Er skiftet i nyere tid. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Bad i 2. etasje

Bad av eldre dato med gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, tapet på vegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med badekar, toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Gulv er tilnærmet flatt, det kan finnes motfall.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkken med vaskemaskin
Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter, benkeplater av heltre og i laminert utførelse og vask i rustfritt stål. Avsatt plass til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller.
Vannrør av kobber av eldre dato. Bunnledning og avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller.
Boligen har noe naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.
Varmepumpe for bergvarme.
Varmtvannsbereider med kapasitet på 273 liter. El-kolber på 3 og 15 kw. Koblet til strøm med fast punkt.
Vannrør av plast og varmekilder av radiatorer.
Samlestokk for vannrør i kjeller.
Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.
Solceller på låvetak fra 2022. For ytterligere informasjon henvises det til selger.
Det er brannvarslere i alle etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Ukjent med alder på drenering.
Grunnmur på opprinnelig del av naturstein som er spekkmurt og av blokker av lettklinker på tilbyget del.
Det er varierende terrengforhold rundt boligen.
Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men stikkledninger er av eldre dato.
Privat kloakkanlegg bestående av to kummer hvorav den ene er synkekum. Eksakt alder er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato. Det er opplyst at det er to tømninger i året.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

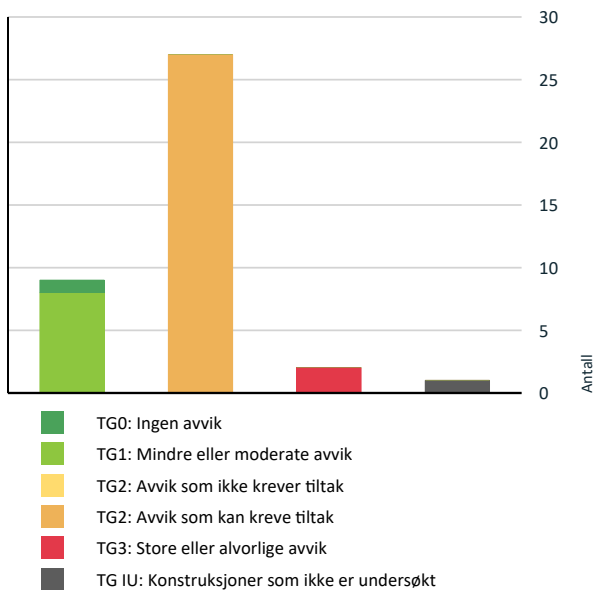
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

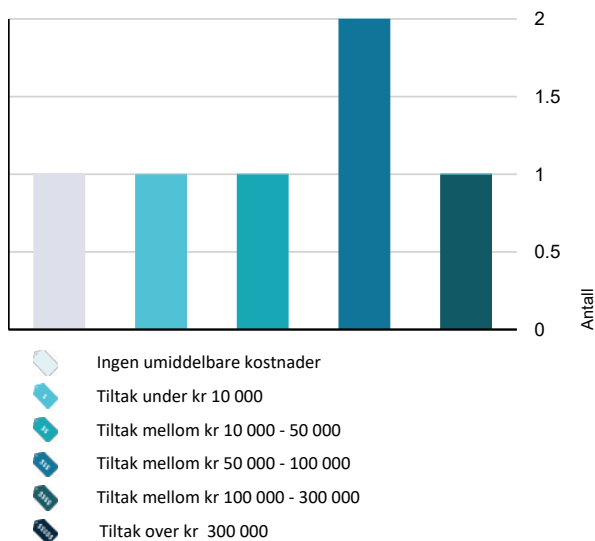
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Våtrom > Etasje2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

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

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

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

- ! **Våtrom > Etasje2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Etasje1 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Etasje1 > Grovkjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Trolig oppført på slutten av 1800-tallet.

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg mot sør er antatt oppført på 1980-tallet.
	Bad i 1. etasje er antatt renovert på 1990-tallet. Innredninger er skiftet ut over tid.
	Det er skiftet tre stk. vinduer av dagens eier. Ett stk. i 1. etasje og to stk. i 2. etasje.
2010	Installert tre nye radiatorer med konvektorer. Utført av innleid foretak.
2012	Skiftet takteking. Utført av ufaglært i privat regi.
2014	Revet overbygg på hovedveranda og bygget opp ny innglasset veranda. Utført av ufaglært i privat regi.
2018	Installert ny kjøkkeninnredning. Utført av ufaglært i privat regi.
2019	Boret etter bergvarme. installert varmepumpe, varmtvannsbereder og tre stk. radiatorer. Arbeider utført av innleide foretak.
2020	Pusset opp soverom i 1. etasje med nye overflater.
2020	Skiftet ut det meste av avløpsrør fra soil til plast. Utført av innleid foretak.
2021	Pusset opp overflater i stue. Utført av innleid foretak.
2022	Installert solcelleanlegg på tak på låve.
2023	Fasade mot øst har vært plaget med bobler i malingen etter tidligere behandling med linolje. Fasade ble skrapet ren og olje ble fjernet med varmebehandling. Behandlet fasader. Ny og siste behandling blir utført sommer 2024. Utført av innleid foretak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Undertak av papp. Tekking på karnapp med papp. Det er stedvis noe begynnende mosevekst på takflater. Takvinkel på tak over veranda er mindre enn hva som er anbefalt med denne type takteking.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag fra samme tid som tak. Overgangsbeslag på piper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag/papp i overgang mellom tak og vegg over entre er lagt utenpå kledning. Løsningen fremstår ikke tett.

Beslag mellom vegg og tak over innglasset veranda er lagt utenpå kledning og går forbi vinduer. Løsningen fremstår utett sett innenfra, spesielt forbi vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning for beslag mellom tak og vegg over innglasset veranda må kontrolleres nærmere og utbedres slik at det blir tette overganger.



Beslag/papp i overgang mellom tak og vegg over entre er lagt utenpå kledning. Løsningen fremstår ikke tett.



Beslag mellom vegg og tak over innglasset veranda er lagt utenpå kledning og går forbi vinduer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer. Det er ukjent med isolering av disse konstruksjonene. Vegger i tilbygget del mot sør er oppført av bindingsverk. Det er ukjent med isolering, men normal utførelse på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med trekledning i delvis ulike utførelser. Liggende kledning har ikke lufting. Tømmermannskledning er luftet bak overligger, det er stedvis musesikring.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i enkelte kledningsbord.

Kledning med not og fjør som er avsluttet ned på vannbrett har en løsning som er sårbar for utvikling av råteskader. Eldre treverk har bedre egenskaper for å tåle dette og dersom det gjøres lokale reparasjoner med en lignende løsning er det fare for at råteskader raskt kan oppstå.

Det advares på generelt grunnlag om at skjulte tømmervegger i kombinasjon med kryperom er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak utover normalt vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering av loft med ventil i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på vindskier på begge sider av bygget.
Loft er ikke befart da det er loftslykke uten stige og ikke gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak utover vedlikehold av vindskier.

TG 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass av ulike aldre, men det er også flere vinduer med enkle glass. Kjellervindu av støpejern. Vinduer er hovedsakelig fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass har slitasje, oppsprekking i kitt og har passert forventet brukstid.
Det er flere vinduer med enkel glass som har sprekker.
Det er noen glass med sprekk i kjellervindu.
Vinduer med isolerglass fra 1984 nærmer seg forventet brukstid og enkelte har noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med enkle glass er modne for utskifting.
Reparasjon av kjellervindu.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Tett entredør. Verandadør av tre med isolerglass montert i 2008. Balkongdør av tre med isolerglass fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør: Dørblad tetter ikke helt mot pakning.
Balkongdør: Dørblad tar i karm. Dørblad tetter ikke helt mot karm. Vrider er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verandadør: Justering/tilpasning.
Balkongdør: Justering/tilpasning. Fastmontering av vrider.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er fundamentert med grunnmur av ukjent type og har gulvkonstruksjoner av betong. En stor del av verandaen er innebygget med vegger og bærende konstruksjoner av tre og limtre. Vegger er ikke isolert. På langsiden er det tre skyvedører av glass og aluminium. Utvendig er det fliser og plasttremmer på gulv. Rekkverk av tre. Innvendig er det plasttremmer og teppe på gulv, tepper ligger løst lagt over keramiske fliser. Tett himling med trepanel og down-lights. Ulik type trepanel på vegger.
Inntrukket balkong mot sør.
Takoverbygget veranda ved entre. Betonggulv og takoverbygg og rekkverk og tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Hovedveranda: Det er flere skader på fliser i trapp og på gulv. Det er noen riss og sprekker i grunnmurer.

Balkong: Noe slitasje på rekkverk.

Veranda ved entre: Noe lett slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.



Flere skader på gulvfliser på trapp.



Det er noen sprekker i grunnmurer.



Slitasje og oppsprekking på sperre på veranda ved entre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i hovedsak med tregulv, gulvbelegg og laminat på gulv, tapet og trepanel på vegger og trepane og MDF-panell i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glipper mellom gulvbord og stedvis merker i gulv.

Det er noen bruksmerker på overflater.

Det er noe mer omfang av slitasje og bruksmerker i 2. etasje, spesielt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre i noe ulike utførelser. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har fire stk. piper. Det er opplyst at det kun er pipe mot sør som er i bruk og som det betales offentlige avgifter for.

Pipe på veranda av teglstein. Tilknyttet pipe er åpent murt peis.

Pipe mot nord av naturstein. Det er ikke tilknyttet ildsteder til pipen i 1. etasje. Det er tilknyttet en vedovn i 2. etasje.

Midtre pipe av naturstein med sotluke på kjøkken. Tilknyttet pipe er vedovn på kjøkken i 1. etasje og en vedovn i 2. etasje.

Pipe mot sør av tegl. Tilknyttet pipe mot sør er åpen peis og klebersteinsovn. Det er kun ovn som har vært i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Flere piper og ildsteder er av betydelig alder og har ikke vært benyttet på nær 20 år. Tilstand er derfor usikker.

Det er stedvis riss og sprekker i overflater på brannmurer og piper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men dette kan fremkomme dersom ildsteder tas i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i kjeller bestående av betong på gulv, naturstein og trepanel på vegger og ulike plater og tømmer i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en udefinert lukt i kjeller, denne har vært til stede over flere år.

Det måles et fuktinnhold i treverk i himlinger på 18 vektprosent, dett er forholdsvis høyt å bør ikke bli noe høyere. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader.

Det er stedvis synlige fuktpåkjenninger på treverk ned mot gulv, det må påregnes at det kan finnes skjulte skader på utforet trevegg.

Det er observert gammel råteskade på ett sted i himling, treverket er tørt på befaring og skaden er dermed ikke under utvikling.

Det er noen få steder antydning til kondens på natursteiner.

Konsekvens/tiltak

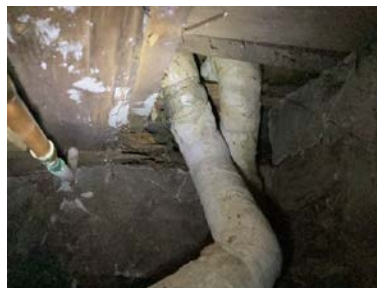
- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å bedre de klimatiske forholdene i boligen slik at fuktinnholdet i luften senkes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling viser ett fuktinnhold på over 18 vektprosent i himlinger.



Gammel råteskade er observert på ett sted.

TG 2 Kryp Kjeller

Det er kryperom under gulvkonstruksjon av tre på det meste av boligen. Det er noe ventilering med ventilert i grunnmurer. Kryperom under tilbygget del har fuktsperre på bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kryperom under tilbygget del måles det et fuktinnhold på 16 vektprosent i treverk. Det kan ikke ses symptomer på skader.

Det er ikke fuktsperre på bakken i kryperom under opprinnelig del av boligen. Det er fuktinnhold i treverk på 21 vektprosent ved inngang til kryperom, det må forventes at fuktinnholdet er høyere lenger inn i kryperommet. Fuktinnhold i treverk på over 21 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råte. Kryperom er ikke inspisert grunnet ikke tilstrekkelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres en anvendelig adkomst til kryperom under opprinnelig del slik visuell kontroll og utlegging av fuktsperre på bakken kan utføres.



Fuktmåling i kryperom i tilbygg.



Fuktmåling i kryperom i opprinnelig del.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av betong med vegg på begge sider. Trapp mot sør av tre med rekkverk mot rommet. Trapp mot nord av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp: Det er ikke håndløper på vegger.

Trapp nord: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger mellom trinn og i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater.

Trapp sør: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre med speilfronter av ulike aldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører har slitasje og flere dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis kraftige skjevheter på konstruksjoner. Ut fra alder så er ikke dette unormalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

VÅTROM

ETASJE2 > BAD

1 TG 3 Generell

Bad av eldre dato med gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, tapet på vegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med badekar, toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Gulv er tilnærmet flatt, det kan finnes motfall.

Vurdering av avvik:

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

Eksempler på avvik:

Tapet løsner flere steder fra underlag.

Det er ikke tette tilslutninger på gulvbelegg rundt vindu.

Gulvbelegg løsner noen steder fra underlag og i skjøter.

Innredninger har passert forventet brukstid med god margin.

Det er knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE2 > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Renovering av rommet.

ETASJE1 > BAD

Generell

Bad som antas å være fra 1990-tallet.

ETASJE1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takessplater i himling.
Det er noe misfarging i fuger.

ETASJE1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er stedvis oppsprekking i mykfuge i overgang mellom gulv og vegg.
Sprekk i flere fliser rundt sluk.
Det er bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke nødvendig med tiltak, men rommet nærmer seg tidspunkt for renovering.

ETASJE1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent med membran. Det kan ikke ses membran i tilslutning til sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Forventet brukstid for våtrom er passert.

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 nærmer seg tid for renovering.

ETASJE1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Er skiftet i nyere tid.

Tilstandsrapport

ETASJE1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da bygget har vegger av tømmer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE1 > GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter, benkeplater av heltre og i laminert utførelse og vask i rustfritt stål. Avsatt plass til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er funksjonell, men med noe slitasje på overflater.
Rommet er ikke bygget som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men dersom rommet fortsatt skal benyttes som vaskerom anbefales det som et minimum montering av lekkasjevakt og elektrisk avtrekksvifte.



Eksempel på slitasje.

Tilstandsrapport

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis korrosjon på rørskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

TG 2 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for bunnledning og gjenværende avløpsrør av soil.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har noe naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Det er tilsynelatende inntaksventiler i nedkant på de to nyeste vinduer, men hvor luften evt. kommer inn er usikkert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilering fra kjeller.

Det er ikke ventilering i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

I tillegg bør det etableres ventilering fra kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe for bergvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på 273 liter. El-kolber på 3 og 15 kw. Koblet til strøm med fast punkt.

TG 1 Vannbåren varme

Vannrør av plast og varmekilder av radiatorer. Samlestokk for vannrør i kjeller.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Solceller på låvetak fra 2022. For ytterligere informasjon henvises det til selger.

FERDIGSTILLES ETTER EL-KONTROLL

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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 brannvarslere i alle etasjer og brannslukker i boligen.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Ukjent med alder på drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på opprinnelig del av naturstein som er spekkmurt og av blokker av lettklinker på tilbyget del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er flere steder oppsprekking i spekkmuring på natursteinsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av spekkmuring. Dette må anses å være et kontinuerlig vedlikehold på denne type grunnmurer.

TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis svakt fall på terreng mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Optimalt sett etableres det fall på terreng bort fra bygget rundt det hele. Spesielt ut fra det omfang som finnes av kryperom.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder er ikke kjent, men stikkledninger er av eldre dato.

Tilstandsrapport

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.

Septiktank

Privat kloakkanlegg bestående av to kummer hvorav den ene er synkekum. Eksakt alder er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato. Det er opplyst at det er to tømminger i året.

Vurdering av avvik:

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

At det er behov for to tømminger i året er en indikasjon på at tidspunkt for etablering av nytt kloakkanlegg nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for etablering av nytt kloakkanlegg nærmer seg. Det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen fra kommunen.

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse****Byggeår****Standard**

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Ukjent byggeår.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert med pilarer av tre satt ned på betongfundament. Byget er oppført av tømmer og med sperretak. Tårn med klokke. Tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner på bygget. Det går strøm frem til utelampe.

Tilbygg / modernisering

2022

Behandlet fasader.

Låve



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Bygget er oppført av naturstein og tømmer. Takkonstruksjon av sperrer. Låvebru av naturstein og tre. Taktekking med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall på deler av bygget. Bygget har vippeporter og dører av tre. Vindu av tre med enkle glass. Bygget har innlagt strøm. Hovedskap for strøm med 400 volt i 2. etasje.

Det er naturlig nok skjevheter påbygget. Murer heller noen steder utover. Det er noen oppsprekninger og og svikt i steinmur over en dør og ett vindu, men det er opplyst at dette blir reparert før salg. Det vil fortsatt finnes noen sprekker i murer rundt om på bygget.

Tilbygg / modernisering

2022

Behandlet fasader.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Kommentar

Ukjent byggeår.

Beskrivelse

Bygget er ikke befart.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						30	30
Etasje1	193		51	244	10		244
Etasje2	100			100			100
SUM	293		51		10	30	374
SUM BRA	344						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Etasje1	Kjøkken , Grovkjøkken, Bad , Entré , Stue , Mellomstue, Spisestue , Gang , Soverom , Spiskammers		Innglasset balkong
Etasje2	Bad , 2 x trapperom , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Kjeller har ikke målbart areal. Gulvflate på ca. 30 m².

Areal i 2. etasje har lavere himlingshøyder enn hva som er normal etasjehøyder. Det er målt høyde helt ned mot 1,91 meter.

Areal for balkong ved entre er anslått.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		36		36			36
2. etasje		40		40			40
SUM		76					76
SUM BRA	76						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		143		143			143
2. etasje		123		123			123
SUM		266					266
SUM BRA	266						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Uthus

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	283	61
Stabbur	0	76
Låve	0	266
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2024	Anders Austad	Takstingeniør
	Kari Elisabeth Solbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	44	125		0	6436.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vålbekken 2

Hjemmelshaver

Solbakken Kari Elisabeth, Solbakken Kåre

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER (INNLANDET)	44	95		0	896 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kåre Solbakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett nord for Våler sentrum i omgivelser bestående i hovedsak av småhusbebyggelse og flermannsboliger.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Vålbekken.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat kloakk.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen. Blomsterbed murt med blokker av lettklinker foran veranda. Noe beplantning med trær og busker.

Tinglyste/andre forhold

Stabbur ligger plassert utenfor tomtegrensen til eiendommen. Det må påregnes flytting av bygget inn på eiendommen. For ytterligere informasjon henvises det til eier.

Alle bygninger er SEFRAK-registrert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UA1592>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212240091	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari Elisabeth Solbakken	Kåre Solbakken
Gateadresse	
Vålbekken 2	
Poststed	Postnr
VÅLER I SOLØR	2436
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1212240091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i golvet under dusjkabinettet

Initialer selger: KES, KS

1

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nabotomta er regulert til boliger

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

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1212240091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Elisabeth Solbakken	6a364b8ed6c860e261ed3a 4f6da2ed71d68d6e4f	06.08.2024 19:58:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Solbakken	c93ccaf3bb5ea698d3d80c6 aeb5db3f9a429ab7f	07.08.2024 07:59:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240091

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vålbekken 2
2436 VÅLER I SOLØR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen**Oppdragsnummer:** 1212240091**Telefon:** 954 34 787
E-post: Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre