

aktiv.



Opåsvegen 27, 2266 ARNEBERG

HOF/ÅSA



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 2 200 000,-
Omkostn.:	Kr 74 140,-
Total ink omk.:	Kr 2 274 140,-
Selger:	Stein Tore Ingebretsen Mona Ingebretsen
Salgsobjekt:	Småbruk
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1919
BRA-i/BRA Total:	169/169 m ²
Tomtstr.:	33 833.5 m ²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 150, bnr. 2
Oppdragsnr.:	1212240013

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere dette småbruket i Hof/Åsa som ligger landlig og fint til på en høyde i Opåsvegen 27. Denne plassen har stor tomt med ca. 33,8 daa og består av bolig, låve, garasje og snekkerverksted. Selve boligen er oppført i 1919 over to etasjer med kjeller og inneholder bl.a. fire soverom, stue, kjøkken, to bad og flere kjellerrom. I perioden 2020 - 2023 er det gjort flere oppgraderinger som installering av to stk. varmepumper, utvidet og renoveret bad i 1. etasje og satt inn ny kjøkkeninnredning. Høres dette ut som en plass for deg? Da er du hjertelig velkommen på visning.

- Enebolig med nyere bad og kjøkken
- Stor og solfylt tomt med plass for både to- og firebeinte
- Fantastisk utsikt mot Hukusjøen og nærhet til naturen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Plantegning	38
Nabolagsprofil	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	71
Andre vedlegg	76
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA totalt: 169 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 26 m² Trapperom, vaskekjeller og flere kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 96 m² Entré/trapperom, grovkjøkken, kjøkken, stue, soverom, bod og bad.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Trapperom, gang, tre soverom, kontor og bad.

Ikke målbare arealer

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Utfordrende inndeling med tanke på oppmåling av areal i 2. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

33 833.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 33,8 daa. Av disse utgjør fulldyrket jord ca. 12,3 daa, produktiv skog ca. 12 daa, innmarksbeite ca. 5 daa, overflatedyrka jord ca. 1,1 daa og tun og annet areal ca. 3,4 daa. Tunet er opparbeidet med gruset gårds plass og hage med noe beplantning.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 33 833,5 m² og et oppgitt areal på 39 197,2 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende.

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Enebolig med landlig beliggenhet i Hof/Åsa i Åsnes kommune. Ned til Flisa sentrum er det ca. 14 km og ca. 16 km til Kirkenær. Begge steder finner du et godt utvalg av forretninger, kjøpesenter, cafeer og diverse servicetilbud. Er du treningsglad ligger Åsneshallen med ulike kulturaktiviteter, klatrevegg og treningssenter, samt Myrmoen friluftsområde med lysløype midt i Flisa sentrum. Her er det også rasteplasser med bord og sittebenker for kos og hygge utendørs, samt trimapparater. I tillegg kan du ta deg opp Kjølaberget hvor det er flott utsikt over nærområdene fra toppen. I samme område ligger svømmehallen og det populære idrettsanlegget med bl.a. volleyballbane og kunstgressbane for aktive barn og unge. Her ligger også barnehage og skoler. Ca. 7 km unna boligen ligger Jara barneskole og barnehage. Er du glad i friluftsliv og uteaktiviteter er det gode muligheter for dette rett utenfor døren eller i nærområde. Det går også skiløyper i nærområde. Avstanden er ikke lang til fine bade- og fiskeområder både i Hukusjøen(gangavstand), Glomma og Flisaelva.

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 i 1919. Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent alder og løsning for drenering rundt boligen. På tilbygget del antas løsning å være fra byggeår. Grunnmur på opprinnelig del av betong og naturstein. Grunnmur på tilbygget del antas av blokker av lettkliinker. Tekking på opprinnelig del med takplater av metall, eksakt alder er ikke kjent, men er av noe eldre dato. Ukjent type undertak. Tekking på tilbygget del med shingel fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast. Takrenner er av ulike aldre. Det er overgangsbeslag på piper. Opprinnelig del er oppført av tømmer og tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt for tilbygget del var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Det er påbegynt behandling av fasader og utvendige bygningsdeler, men dette er ikke ferdigstilt.

Opprinnelig del antas å ha stedsbygget sperretak. Det er ikke adkomst til loft. Takkonstruksjon over tilbygget del av takstoler. Loft er isolert med mineralull. Loft over tilbygget del kan inspiseres fra luke på gavlvegg, men det er ikke mulighet for adkomst. Vinduer er hovedsakelig av tre med isolerglass, ett blyglassvindu i 1. etasje og noen vinduer med koblede glass i 2. etasje. De fleste vinduer er av nyere dato, men det finnes også noen eldre. Entredør av tre med isolerglass. Uisolert dør til kjeller av tre. Verandadør av tre med isolerglass fra 2022.

Låve med ukjent byggeår. Bygget er dels punktfundamentert og har dels støpt plate. Vegger hovedsakelig av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner av metall. Det er stedsbyggede dører og porter. Vinduer av tre med enkle glass.

Snekkerverksted med ukjent byggeår. Bygget er tilsynelatende fundamentert med grunnmur. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Dør av tre. Bygget har ikke innlagt strømtilførsel.

Garasje med ukjent byggeår. Bygget er tilsynelatende fundamentert med grunnmur. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Dør av tre. Bygget har innlagt strøm.

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:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Takteking er dekket av snø på befaring.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler flere steder endelokk på takrenner og det er lekkasje fra takrenner flere steder. Det er falming og slitasje på overflater på takrenner av plast.
- Veggkonstruksjon: Gavlvegg på tilbygget del er mangelfullt befare. Det kan ses at det er slitasje og avskaling av maling, lokal råte kan finnes. Det er råte i kledning på begge sider av takløft over entre. Det er opplyst at det ligger ferdig beiset kledning for utskifting i låven. Kledning på takløft på baksiden har kraftig slitasje og oppsprekking i maling. Områdene er mangelfullt befare og det kan finnes råte. Grunnmur stikker ut forbi kledning på opprinnelig del, lufting og musesikring kan dermed ikke kontrolleres. Fasadekledning på en side er avsluttet helt ned på vannbrett og grunnmur, dette er sårbare løsninger som øker faren for at slitasje og råte oppstår. Det er begynnende råte helt nederst på flere kledningsbord på baksiden. Det er lufting bak overligger uten musesikring på kontrollpunkt på tilbygget del.

Det er noen steder bobler i malingen etter tidligere bruk av linolje. Det er råte i kledning på begge sider av entredør.

- Vinduer: Eldste vinduer i opprinnelig del og vinduer i tilbygget del nærmer seg forventet brukstid. Det er noe utvendig slitasje på enkelte vinduer. Kraftig slitasje på kjellervinduer.
- Utvendige dører: Kjellerdør: Falming og slitasje på overflate. Dørblad tar i karm, luftlekkasjer kan forekomme.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Verandaen er ikke byggemeldt. Gulv er dekket av snø på befaring. Det er begynnende råte på kledning rundt søyle. Det er ikke rekkverk på trapp.
- 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. Halvparten av forventet brukstid er passert med god margin for vedovn på kjøkken. Det er oljeovn i kjeller tilknyttet pipe i tilbygget del, denne er ikke i bruk. Pipe i tilbygget del er bygget inni bad og kan ikke benyttes uten at det installeres røykrør av stål.
- Rom under terreng: Det er saltutslag og avskaling nederst på vegg på bodrom. Fuktinnehold i treverk i innerste i kjeller er målt til 19 vektprosent, fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp og råteskader kan oppstå. Det er opplyst at det ved snøsmelting eller kraftig nedbør kan forekomme vanninntrenging i de innerste kjellerrom under den opprinnelige delen.
- Innvendige trapper: Kjellertrapp: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Åpninger mellom trinn er større enn hva dagens krav tillater. Det er ikke håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Løs innfesting av rekkverk.
- Innvendige dører: Dører har noe slitasje og bruksmerker. Noen dører tar lett i karm.
- Andre innvendige forhold: Rommet er ikke bygget som ett våtrom. Det er opplyst at det kan komme mus inn i eldste del av kjeller.
- Bad 1. etasje - Overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Ut fra gulvet sin utforming så kan vann som tilføres gulv renne ut fra rommet fra enkelte steder av rommet.
- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran i våtsone rundt vask.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Innredning har normal bruksslitasje. Det er ikke lekkasjevakt for gass.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør i kjeller er delvis uoversiktlig og det er flere rør som ikke er koblet og som har ukjente føringsveier. Aldersbetraktning gjelder for vannrør i kjeller. Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.

Rør i rør er på ett sted i kjeller avsluttet i rom uten sluk.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er opplyst at det ved snøsmelting eller kraftig nedbør kan forekomme vanninntrenging i de innerste kjellerrom under den opprinnelige delen.
- Grunnmur og fundamenter: Det er noen sprekker i grunnmur på opprinnelig del. Misfarging, noe svinnsprekker og noe avskaling på grunnmur på tilbygget del.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- 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. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Septiktank: Anlegget har passert forventet brukstid. Det er opplyst at det har vært årlig tømming med fire beboere i boligen.
- Oljetank.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er kraftig skjevhet på gulv i entre. Det er målt høydeforskjell på gulv på over over 30 mm. i gang i 2. etasje. Det er stedvis knirk i gulv.
- Bad 2. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ut fra fallforhold vil vann antagelig samle seg langs bunnlist ved dusjing. Hulkil under veggplater begynner stedvis å løsne. Noen plateskjøter i dusj er tettet med tettemasse. Innredninger har passert forventet brukstid.
- Andre VVS-installasjoner: Hovedenhet er defekt.
- Elektrisk anlegg: Det er utført el-kontroll på boligen og registrert 8 stk. avvik med TG2 og ett stk. avvik med TG3. Noe av installasjonene bærer preg av å være utført av ufaglært. Eksempler på avvik: Det er ikke registrert tilkobling av jord til hovedkran. (TG 2) Blanding av stikkontakter med og uten jording i sammen rom. (TG3) Det mangler tilførsel av jording til flere stikkontakter med jording. (TG2) Sprekk i deksel på lysbryter. (TG2)

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

- Ja, kun av faglært. Nytt bad i 2022, som er tilrettelagt for rullestolbruker. Tømmer arbeid er utført av U.T (Fagbrev/Maskin/møbelsnekker) Rørarbeid av Solør Rørservice. Gulv varme, Nytrøen. Lys, Solør Elektro, membran + vinylbelegg vegg/gulv, Ljungquist. Arbeid utført av solør rørservice, Malermester Ljungquist, Solør Elektro, Nytrøens Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja, utført av Malermester Ljungquist.

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

- Ja, kun av faglært. Lagt inn rørfornyng ifra bad 2 etasje ut til kloakk. Dette ble gjort i forbindelse med en forsikringssak, da de gamle soil rørene begynte å gå i oppløsning. Arbeid utført av Norva 24.

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

- Vann har trengt inn i kjeller(teknisk rom) ved to anledninger i løpet av 11 år. Dette har vært i forbindelse med kraftig snøsmelting. Vannet har da mest trolig fulgt fjellet inn under huset. Vannet er borte igjen ila 1-2 dager.

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

- Soverom 1 etasje har en liten helling på gulvet ifra stue. Gulv 2 etasje har noe skjevhet.

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

- Mus har forekommet på 2 rom i kjeller. Teknisk rom + tilstøtende rom (Gammel Potetkjeller/kaldt lager).

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

- Har vært oppdaget, men i svært små mengder.

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

- Ja, kun av faglært. Lagt opp nytt (kabler og stikk) på kjøkken og bad. Arbeid utført av Solør elektro.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utvidet terrasse. Arbeid utført av U.T som har fagbrev i tømmer faget.

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)?

- 17 mål av eiendommen er forpaktet av en nabo som bruker dette som beitemark for dyr. Dette innebærer også strøm til gjerde langs eiendommen. Den opprinnelige kontrakten utløp i 23, men det ligger en muntlig avtale ang videreføring av denne avtalen. Eiendommen ligger etter privat vei, (eget veilag) Sommer/vinter vedlikehold er satt opp i en prosentandel. Faktura kommer to ganger i året.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/trapperom, grovkjøkken, kjøkken, stue, soverom, bod og bad.

2. etasje: Trapperom, gang, tre soverom, kontor og bad.

Kjeller: Trapperom, vaskekjeller og flere kjellerrom.

Eiendommen består også av garasje, låve og snekkerverksted.

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

Standard

Velkommen

Gruset gårdsplass og gode parkeringsmuligheter møter deg. Trappefri adkomst til inngangspartiet på fremsiden som ligger i tilknytning til sørvendt terrasse. I gangen er det skyvedørsgarderobe med plass til både yttertøy og sko.

Stue

Stuen er romslig med lyse og tidløse overflater. Gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og TV-møblement og spisestue. Det er både peis og varmepumpe som sørger for jevn og god varme.

Kjøkken

Mørk kjøkkeninnredning med glatte fronter på over- og underskap. Laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Det er en praktisk og fin kjøkkenøy med barløsning. Hvitevarer som komfyr, kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert. På innsiden av kjøkkenet er det rom med ytterligere lagringsmuligheter.

Soverom

Boligen er innredet med fire soverom, et befinner seg i hovedetasjen og tre i 2. etasje. Soverommet i 1. etasje har adkomst til eget bad og til kjelleren. Herfra er det også utgang til terrassen.

Bad

Det er to bad i boligen, et i hver etasje. Badet i 1. etasje har belegg på gulvet med varmekabler og vinylbelegg og trepanel på veggene. Det er åpen dusjløsning med forheng, innredning med heldekkende servant og gulvstående toalett. Her er det opplegg til vaskemaskin.

Badet i 2. etasje må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På dette badet er det belegg på gulvet og veggflater med baderomsplater. Det er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger, servantinnredning og toalett.

Ett rom i kjelleren har benkeinnredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Rommet benyttes som vaskerom.

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 fiber på eiendommen.

Parkering

I garasje, carport eller på egen gårdsplass.

Energi

Oppvarming

- To stk. varmepumper.
- Varmekabler på badet.
- Eldre vedovn på kjøkkenet og peis i stuen.
- Panelovner på enkelte rom.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 10 363

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 10.363,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon 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 2 318

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 155 315

Formuesverdi primær 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 150, bruksnummer 2 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3418/150/2:

13.12.1897 - Dokumentnr: 900009 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1982 - Dokumentnr: 1786 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3418 Gnr:181 Bnr:65

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2007 - Dokumentnr: 157185 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

04.03.2019 - Dokumentnr: 259407 - Jordskifte
Jordskiftesak: 0410-2010-006H Opåsvegen
Regler om bruk og vedlikehold av Opåsvegen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2019 - Dokumentnr: 1053616 - Jordskifte
Sak: 0410-2010-006B Vestmarkvegene i Hof
regler om bruk og vedlikehold av Vestmarkvegene i Hof
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2019 - Dokumentnr: 1320071 - Jordskifte
Jordskiftesak 0410-2010-0006 Hof vestsida
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1973 - Dokumentnr: 1074 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:150 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg boligbygg i 1980.

Det er mottatt byggetegninger av tilbygg kjeller og 1. etasje. I byggetegningene er hovedsoverom og bad definert som arbeidsrom-/værelse.

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 i bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst avtale om veirett. Selger opplyser følgende i egenerklæringsskjema som følger vedlagt i salgsoppgaven: Eiendommen ligger etter privat vei (eget veilag). Sommer/vinter vedlikehold er satt opp i en prosentandel. Faktura kommer to ganger i året.

Eiendommen har privat vann- og avløpsanlegg. Vanntilførsel fra brønn som deles mellom tre eiendommer. Pumpe er plassert i brønn og driftskostnader deles mellom de tre eiendommene. Privat kloakkanlegg av eldre og ukjent dato.

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 kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

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

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000,- (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)

55 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 200 000,00))

74 140,- (Omkostninger totalt)

2 274 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 140

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring,

med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

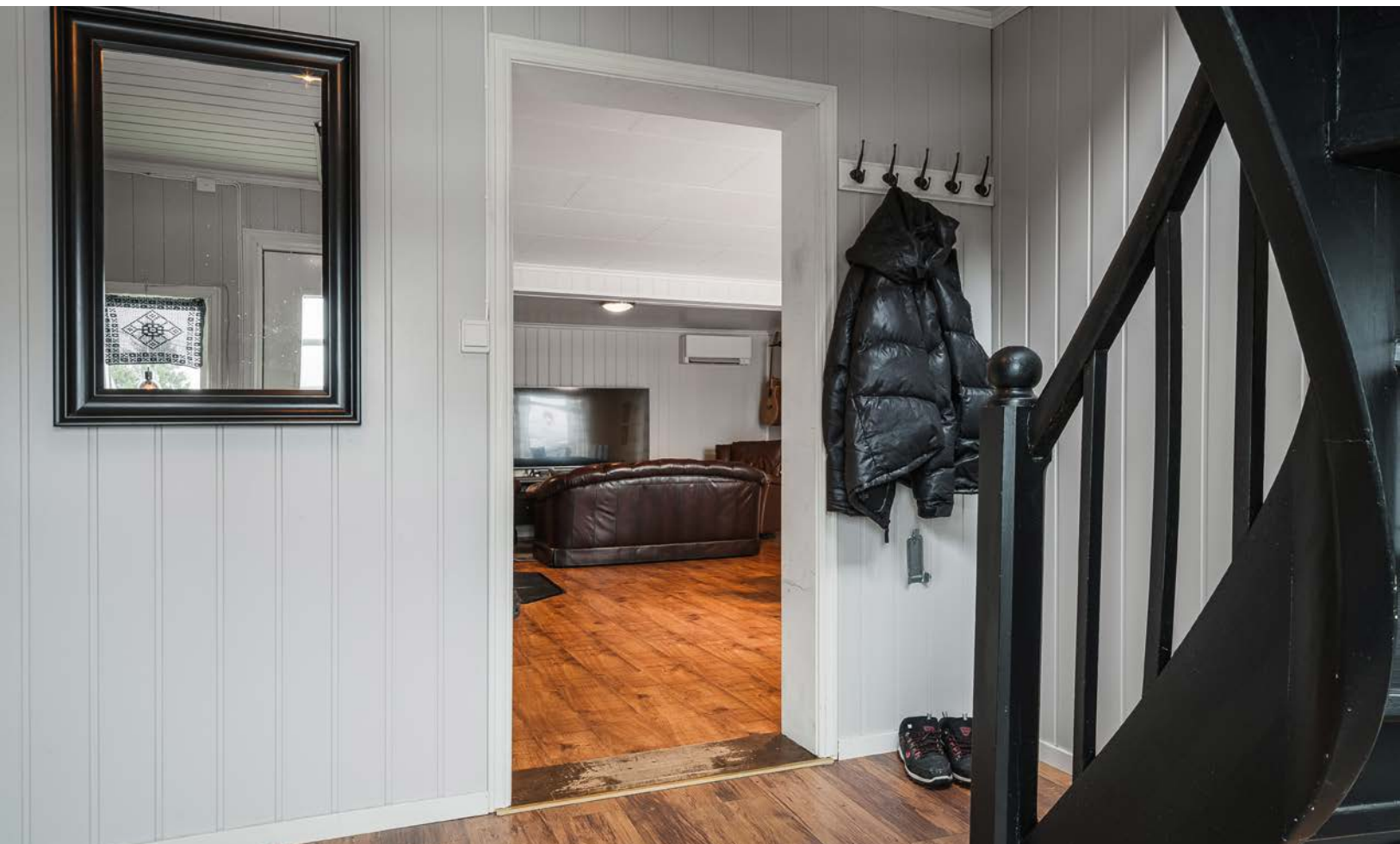
Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Fagansvarlig/Salgssjef
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

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

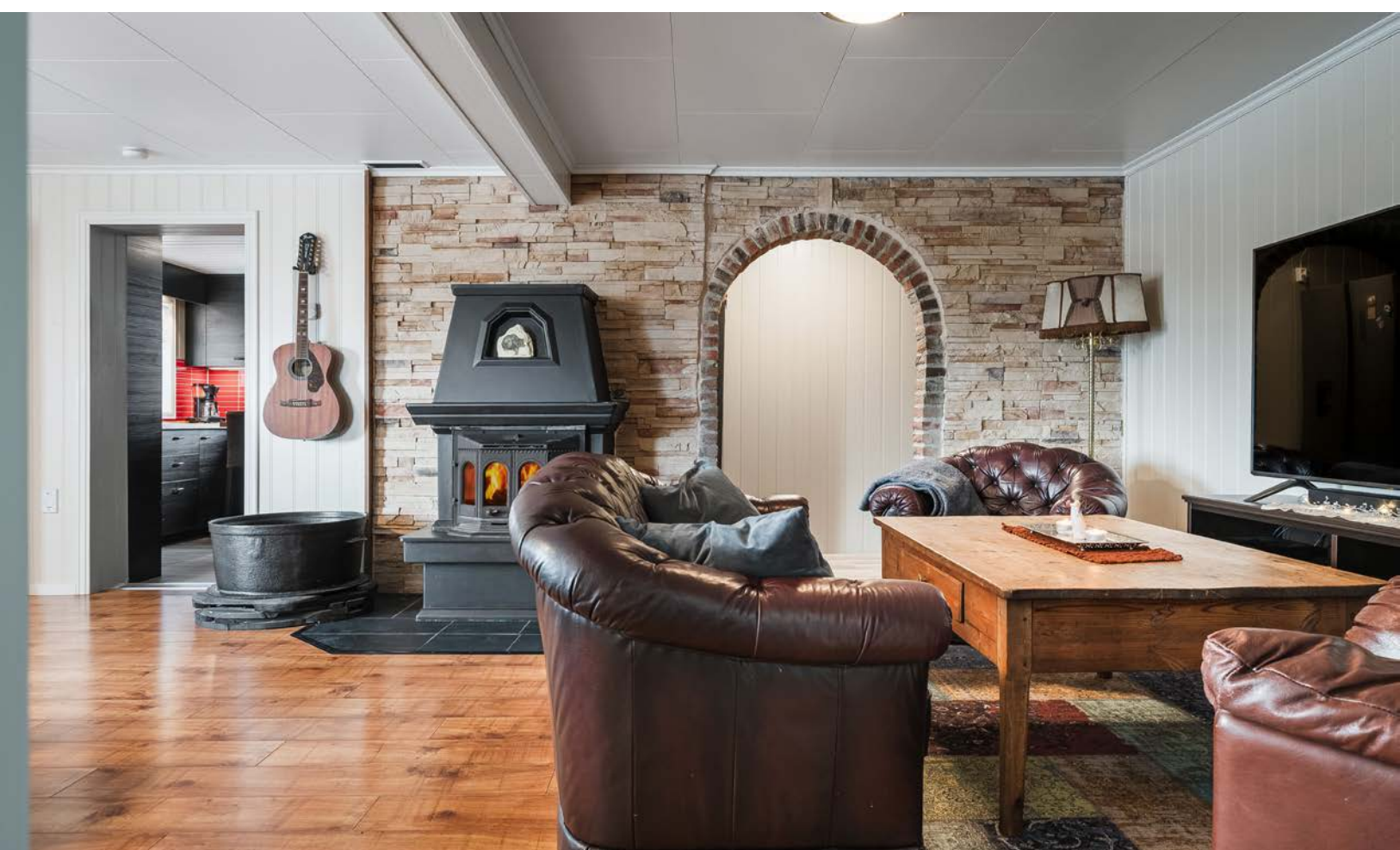
Salgsoppgavedato

05.03.2024

































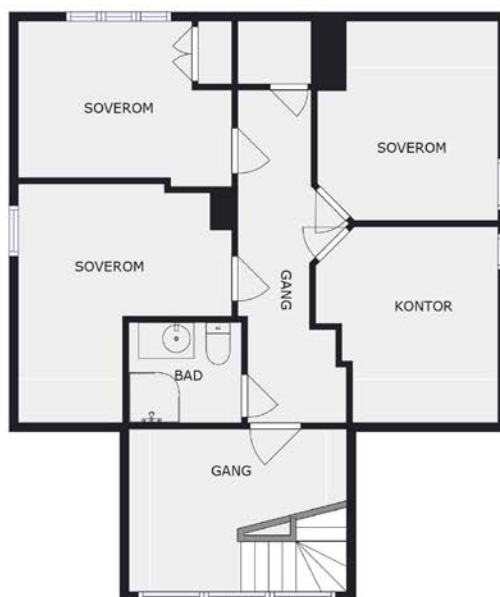
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

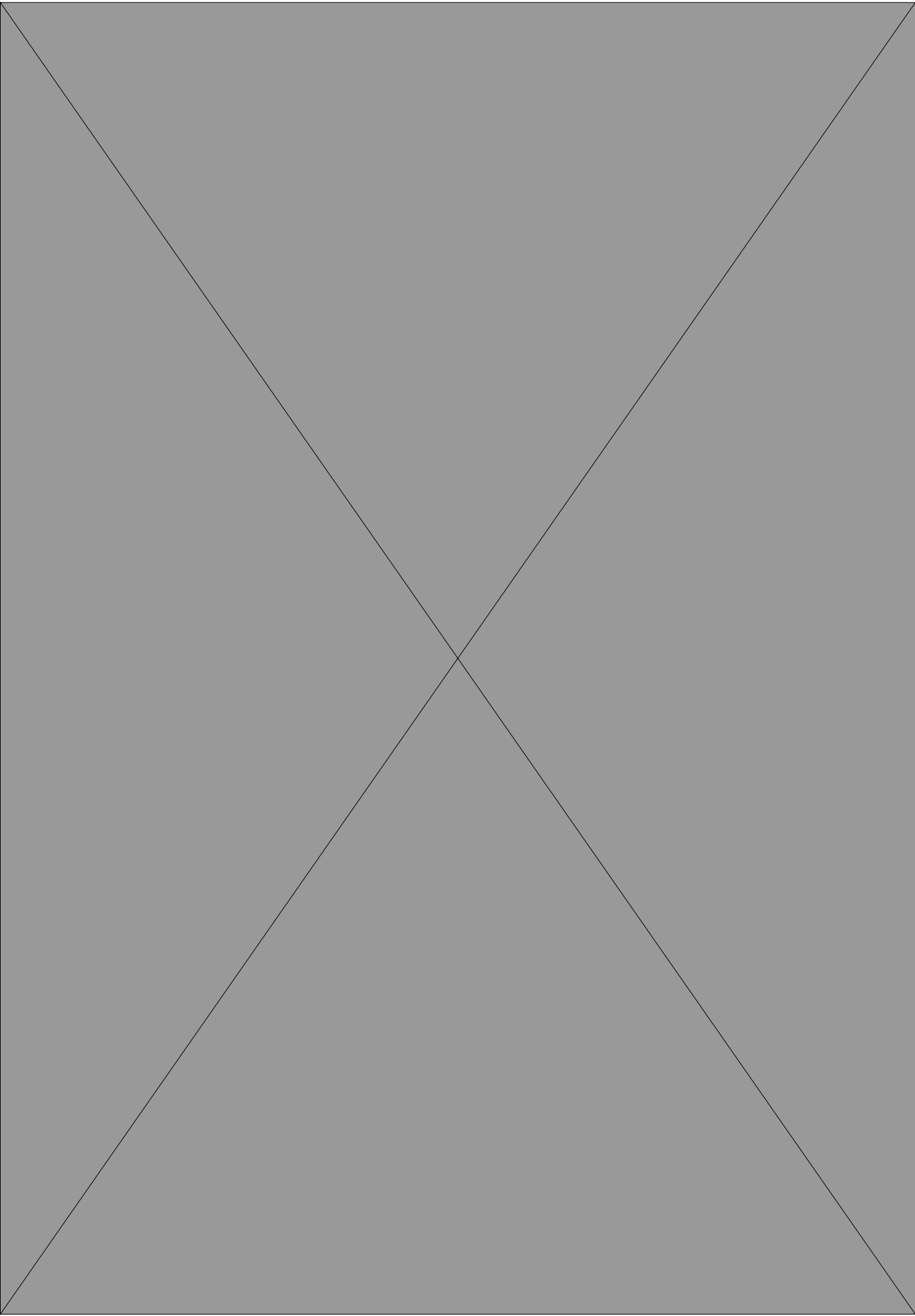
Plantegning

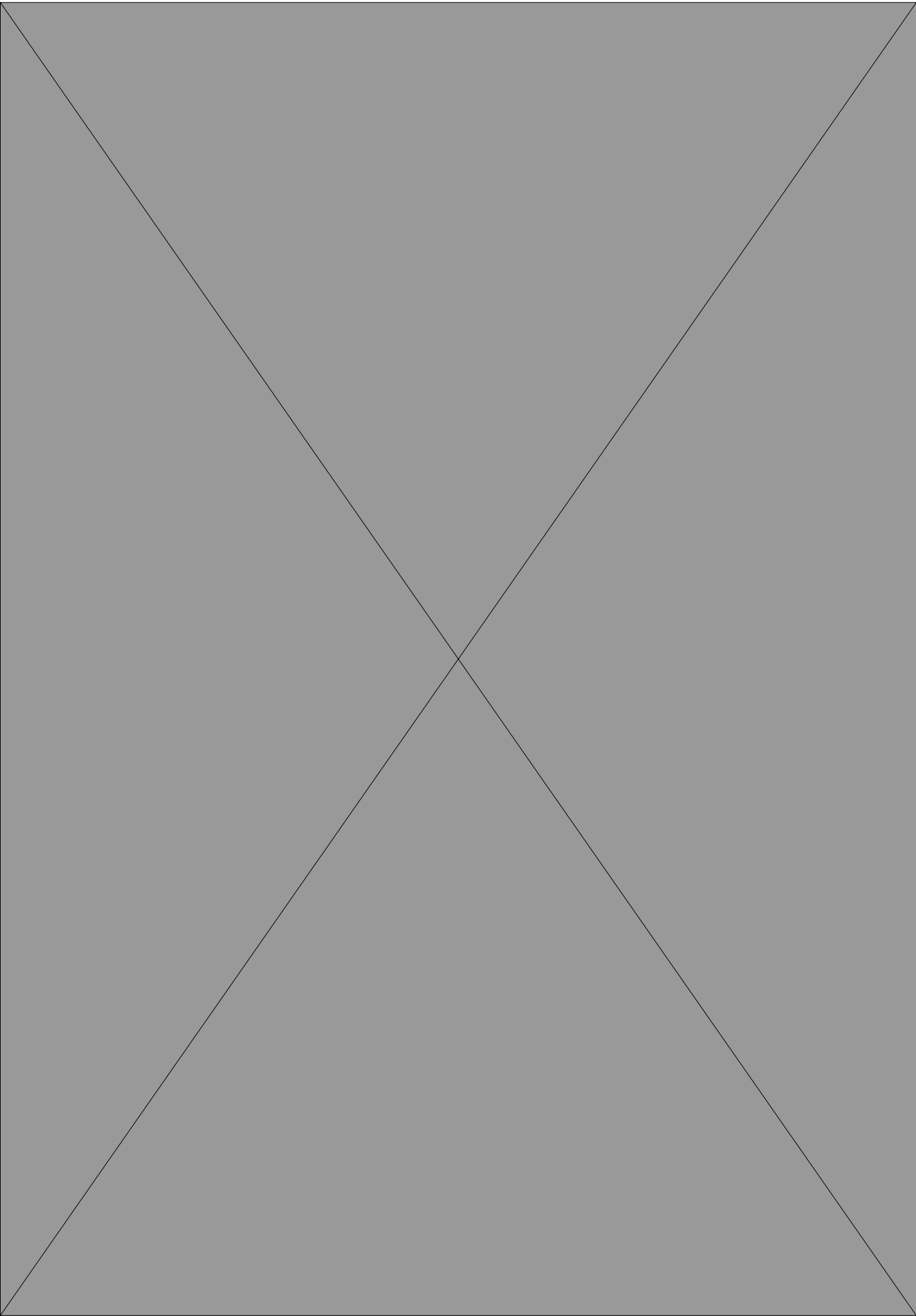


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg





Tilstandsrapport

📍 Opåsvegen 27, 2266 ARNEBERG

📖 ÅSNES kommune

gnr. 150, bnr. 2

Areal (BRA): Enebolig 169 m², Låve 133 m²



Befaringsdato: 22.02.2024

Rapportdato: 04.03.2024

Oppdragsnr.: 20580-1525

Referansenummer: QY1033

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

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



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1919

UTVENDIG

Tekking på opprinnelig del med takplater av metall, eksakt alder er ikke kjent, men er av noe eldre dato. Ukjent type undertak. Tekking på tilbygget del med shingel fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast. Takrenner er av ulike aldre. Det er overgangsbeslag på piper. Opprinnelig del er oppført av tømmer og tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt for tilbygget del var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Det er påbegynt behandling av fasader og utvendige bygningsdeler, men dette er ikke ferdigstilt. Opprinnelig del antas å ha stedsbygget sperredek. Det er ikke adkomst til loft. Takkonstruksjon over tilbygget del av takstoler. Loft er isolert med mineralull. Loft over tilbygget del kan inspiseres fra luke på gavlvegg, men det er ikke mulighet for adkomst.

Vinduer er hovedsakelig av tre med isolerglass, ett blyglassvindu i 1. etasje og noen vinduer med koblede glass i 2. etasje. De fleste vinduer er av nyere dato, men det finnes også noen eldre. Entredør av tre med isolerglass. Uisolert dør til kjeller av tre. Verandadør av tre med isolerglass fra 2022.

Veranda er hovedsakelig punktfundamentert på pilarer av betong, ett punktfundament/søyle av ukjent type. Det er opplyst at det er 20 cm isolasjon og støpt såle under betongpilarer. Ukjent oppbygging frostsikring for sølepunkt. Veranda er bygget hovedsakelig i trekonstruksjoner med noen ståldragere. Høyde på rekkverk er 95 cm. Veranda er delvis takoverbygget med tekking med takplater av plast.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger. Gulvkonstruksjoner av tre. Deler a gulv i 1. etasje er foret opp og isolert med mineralull, utover dette er det ukjent med isolering av konstruksjonene.

Pipe av tegl i opprinnelig del og pipe av elementer i tilbygget del. I opprinnelig del er det eldre vedovn på kjøkken og peis med innsats i stuen.

Hovedsakelig grov kjeller med betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Stedvis fjell i dagen.

Kryperom uten adkomst under deler av opprinnelig del.

Trapp til kjeller av tre i lakkert utførelse med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Formpressede dører i 1. etasje med speilfronter, skyvedør til bad. Dører i 2. etasje i ulike utførelser.

Ett rom i kjeller har benkeinnredning med integrert vask, vannkran montert på vegg og opplegg til vaskemaskin. Rommet benyttes som vaskerom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Vinylbelegg og trepanel på vegger og MDF- panel i himling. og trepanel på vegger. Gulvbelegg på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedel av gulv er flatt. På første del av gulvet er det fall ut fra rommet. (Dette er bygget på dnne måten for lettere adkomst med rullestol). Fall på gulv i dusjsonen på ca. 1:50. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av gulvbelegg på gulv og med vinylbelegg på vegger i dusjsonen. Åpen dusjløsning med forheng, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Mekanisk avtrekk. Spalte for tilluft over og under dør.

Bad

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning og toalett. Mekanisk avtrekk fra rommet. Det er hovedsluk ved dør og hjelpesluk i dusj, begge med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Det er tett bunnlist til dusj. Fall på gulv er hovedsakelig under 1:100. Det er påført hulkil med tettmasse på undersiden av baderomsplater.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn og microbølgeovn. Stekeplate av gass. Det er utvendig lagring av gassbeholdere. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør i kjeller av kobber, hovedsakelig av eldre dato, men nyere på siste del mot benkeinnredning. Vannrør til bad av plast (rør i rør) med avrenning til gulv med sluk i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkken, avrenning av evt. lekkasjevann til gulv uten sluk. Fordelerskap for vannrør til bad på bad med avrenning til gulv.

Avløpsrør av soil og plast. Deler av soil er fornyet. Stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Noe mangelfullt i 1. etasje, men normalt for byggeår.

To luft til luft varmepumper.

Det er opplegg til sentralstøvsuger i alle etasjer.

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter fra 2005. Koblet til strøm med stikkontakt.

Brannvarsler i alle etasjer. Det er brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent alder og løsning for drenering rundt boligen. På tilbygget del antas løsning å være fra byggeår.

Grunnmurer på opprinnelig del av betong og naturstein. Grunnmur på tilbygget del antas av blokker av lettkliinker.

Terreng er dekket av snø, men det kan ses at det er fall på terreng inn mot bygget.

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

Kloakkanlegg av eldre dato, muligens fra 1940-tallet. Eksakt utført løsning er ikke kjent.

Oljetank i kjelleren som ikke er i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	26	0	0	26
1. etasje	96	0	0	96
2. etasje	47	0	0	47
Sum	169	0	0	
Sum BRA	169			

Låve

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	133	0	0	133
Sum	133	0	0	
Sum BRA	133			

Snekkerverksted

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

Garasje

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

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

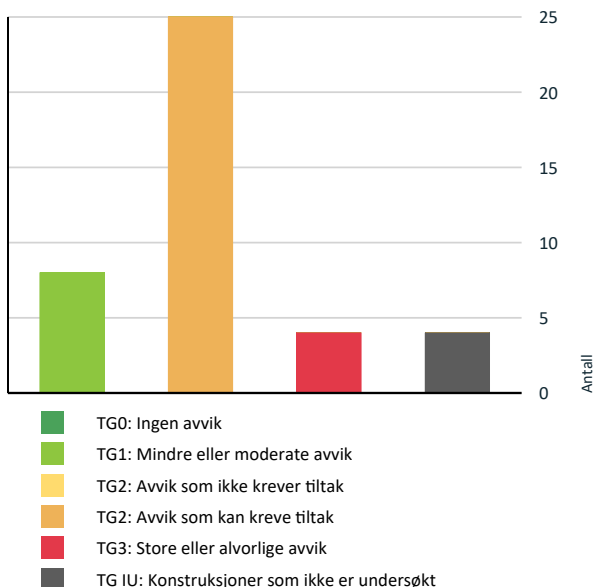
- Det foreligger ikke tegninger

Snekkerverksted

- Det foreligger ikke tegninger

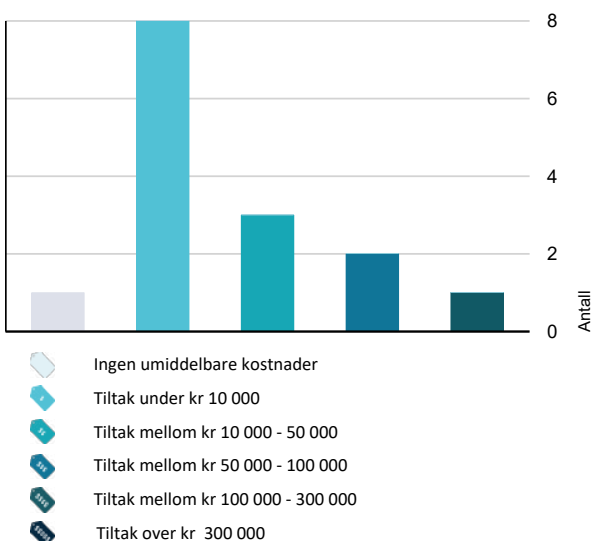
Sammendrag av boligens tilstand

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. Besiktigelses 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 tommestokk. 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 > 2. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold - 2

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[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](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1919

Standard
Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

Vedlikehold
Bygget har noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygget 2. etasje på ukjent tidspunkt.
1980	Tilbygget del med soverom og bad i 1. etasje.
2019	Installert benkeinnredning i kjeller og lagt røropplegg til vaskemaskin og vask. Tømrerarbeider er utført av faglært i privat regi. Rørleggerarbeider er utført av innleide foretak.
2020	Delvis ombygging av planløsning for kjøkken, installering av ny kjøkkeninnredning og oppussing av overflater. Utført av faglært i privat regi.
2020	Installert varmepumpe i kjeller.
2020	Fornyet innvendig hovedstamme for avløpsrør med innblåsing av strømp. Utført av innleid foretak som en forsikrings sak.
2022	Utvidet og renovert bad i 1. etasje. Tømrerarbeider er utført av faglært i privat regi. Elektrikerarbeider og rørleggerarbeider er utført av innleide foretak. Fakturaer foreligger.
2023	Installert varmepumpe i 1. etasje desember i 2023.

UTVENDIG

Taktekking

Tekking på opprinnelig del med takplater av metall, eksakt alder er ikke kjent, men er av noe eldre dato. Ukjent type undertak. Tekking på tilbygget del med shingel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er dekket av snø på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Dette gjelder spesielt på den tilbyggede delen. Tekkingen på opprinnelig del kan muligens bevares noe lengre, men dette bør vurderes når tak er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast. Takrenner er av ulike aldre. Det er overgangsbeslag på piper.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler flere steder endelokk på takrenner og det er lekkasje fra takrenner flere steder.

Det er falming og slitasje på overflater på takrenner av plast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for utskiftning og utbedring av takrenner flere steder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på takrenne med lekkasje/hull.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende endelokk på takrenne.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er oppført av tømmer og tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt for tilbygget del var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Det er påbegynt behandling av fasader og utvendige bygningsdeler, men dette er ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gavlvegg på tilbygget del er mangelfullt befat. Det kan ses at det er slitasje og avskaling av maling, lokal råte kan finnes. Det er råte i kledning på begge sider av takløft over entre. Det er opplyst at det ligger ferdig beiset kledning for utskifting i låven. Kledning på takløft på baksiden har kraftig slitasje og oppsprekking i maling. Områdene er mangelfullt befat og det kan finnes råte. Grunnmur stikker ut forbi kledning på opprinnelig del, lufting og musesikring kan dermed ikke kontrolleres. Fasadekledning på en side er avsluttet helt ned på vannbrett og grunnmur, dette er sårbare løsninger som øker faren for at slitasje og råte oppstår. Det er begynnende råte helt nederst på flere kledningsbord på baksiden. Det er lufting bak overligger uten musesikring på kontrollpunkt på tilbygget del. Det er noen steder bobler i malingen etter tidligere bruk av linolje. Det er råte i kledning på begge sider av entredør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille behandling av fasader.
Helhetlig kontroll og utskifting av råteskadede kledningsbord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kledning er trukket inn over grunnmur.



Eksempel på begynnende råte i kledningsbord på baksiden av boligen.



Råteskade i kledning på takløft over entre.



Eksempel på råte i kledning ved vindu.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Opprinnelig del antas å ha stedsbygget sperretak. Det er ikke adkomst til loft. Takkonstruksjon over tilbygget del av takstoler. Loft er isolert med mineralull. Loft over tilbygget del kan inspiseres fra luke på gavlvegg, men det er ikke mulighet for adkomst.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Loft er ikke befart, det er kun utført besiktigelse fra luke til loft over tilbygget del.
- Det kan ikke ses noen ventilering fra loft over opprinnelig del. Det er generelt slitasje og misfarging på vindskier.
- På hjørne mot nord-vest er det råte i vindski og det som ser ut som begynnende råte i overkant på utstikkende takspærre. I samme området er det avvik i overflaten på kledning i takutstikk som indikerer at det kan finnes råte i området.
- På takutstikk mot øst på takløft på baksiden er det avvik i overflater som indikerer at det kan være råte i kledningsbordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og behandling av utvendige overflater der hvor dette ikke er utført.

Nærmere kontroll av mistenkelige områder med tanke på råte og utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på råte i vindski.



Det mistenkes råte i overkant på utstikkende takspærre.

TG 2 Vinduer

Vinduer er hovedsakelig av tre med isolerglass, ett blyglassvindu i 1. etasje og noen vinduer med koblede glass i 2. etasje. De fleste vinduer er av nyere dato, men det finnes også noen eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldste vinduer i opprinnelig del og vinduer i tilbygget del nærmer seg forventet brukstid.

Det er noe utvendig slitasje på enkelte vinduer.

Kraftig slitasje på kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på vinduer etter behov.



Eksempel på slitasje på kjellervindu.

TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass. Uisolert dør til kjeller av tre. Verandadør av tre med isolerglass fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør: Falming og slitasje på overflate. Dørblad tar i karm, luftlekkasjer kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og vedlikehold av overflater evt. utskifting til isolert dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er hovedsakelig punktfundamentert på pilarer av betong, ett punktfundament/søyle av ukjent type. Det er opplyst at det er 20 cm isolasjon og støpt såle under betongpilarer. Ukjent oppbygging frostsikring for søylepunkt. Veranda er bygget hovedsakelig i trekonstruksjoner med noen ståldragere. Høyde på rekkverk er 95 cm. Veranda er delvis takoverbygget med tekking med takplater av plast.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Verandaen er ikke byggemeldt.

Gulv er dekket av snø på befaring.

Det er begynnende råte på kledning rundt søyle.

Det er ikke rekkverk på trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Begynnende råde i kledning på søyle.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger. Det er noe svelling i skjøter på laminat i entre og noe bom i fliser ved entre, ellers helhetlig med normal slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjoner av tre. Deler a gulv i 1. etasje er foret opp og isolert med mineralull, utover dette er det ukjent med isolering av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Det er kraftig skjevhet på gulv i entre.

Det er målt høydeforskjell på gulv på over over 30 mm. i gang i 2. etasje. Det er 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 Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl i opprinnelig del og pipe av elementer i tilbygget del. I opprinnelig del er det eldre vedovn på kjøkken og peis med innsats i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av forventet brukstid er passert med god margin for vedovn på kjøkken.

Det er oljeovn i kjeller tilknyttet pipe i tilbygget del, denne er ikke i bruk. Pipe i tilbygget del er bygget inni bad og kan ikke benyttes uten at det installeres røykrør av stål.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Hovedsakelig grov kjeller med betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Stedvis fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er saltutslag og avskaling nederst på vegg på bodrom.

Fuktnnhold i treverk i innerste i kjeller er målt til 19 vektprosent, fuktnnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader kan oppstå.

Det er opplyst at det ved snøsmelting eller kraftig nedbør kan forekomme vanninntrenging i de innerste kjellerrom under den opprinnelige delen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men de klimatiske forhold bør holdes under oppsyn slik at fuktnnhold i treverk ikke stiger til over 20 vektprosent.

TG IU Kryp kjeller

Kryperom uten adkomst under deler av opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

1 TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre i lakkert utførelse med rekkverk mot rommet.
Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Trapp til 2. etasje: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Løs innfesting av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.
Utbedre innfesting av rekkverk på trapp til 2. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører i 1. etasje med speilfronter, skyvedør til bad. Dører i 2. etasje i ulike utførelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har noe slitasje og bruksmerker.
Noen dører tar lett i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning etter behov.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Ett rom i kjeller har benkeinnredning med integrert vask, vannkran montert på vegg og opplegg til vaskemaskin. Rommet benyttes som vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som ett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1 TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det kan komme mus inn i eldste del av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning og toalett. Mekanisk avtrekk fra rommet. Det er hovedsluk ved dør og hjelpesluk i dusj, begge med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Det er tett bunnlist til dusj. Fall på gulv er hovedsakelig under 1:100. Det er påført hulkil med tettmasse på undersiden av baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Ut fra fallforhold vil vann antagelig samle seg langs bunnlist ved dusjing.

Hulkil under veggplater begynner stedvis å løsne.

Noen plateskjøter i dusj er tettet med tettemasse.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk med klemring i tilslutning til gulvbelegg.

Tilstandsrapport



Plateskjøter er tettet med silikon eller annen lignende tettemasse.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vegger er oppført 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.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG I Overflater vegger og himling

Vinylbelegg og trepanel på vegger og MDF- panel i himling. og trepanel på vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedel av gulv er flatt. På første del av gulvet er det fall ut fra rommet.(Dette er bygget på dnné måten for lettere adkomst med rullestol). Fall på gulv i dusjsonen på ca. 1:50.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ut fra gulvet sin utforming så kan vann som tilføres gulv renne ut fra rommet fra enkelte steder av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

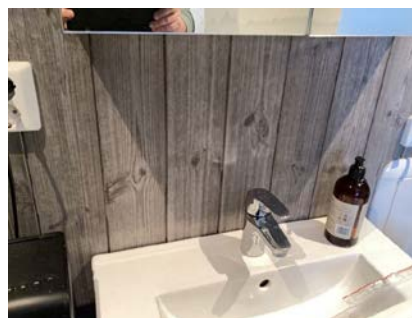
- Det er avvik:

Det er ikke membran i våtsone rundt vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men det kan evt. monteres sprutbeskyttelse på vegg.



1. ETASJE > BAD

TG I Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med forheng, servanttinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG I Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Spalte for tilluft over og under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn og microbølgeovn. Stekeplate av gass. Det er utvendig lagring av gassbeholdere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har normal bruksslitasje.
Det er ikke lekkasjevakt for gass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales installering av lekkasjevakt for gass.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør i kjeller av kobber, hovedsakelig av eldre dato, men nyere på siste del mot benkeinnredning. Vannrør til bad av plast (rør i rør) med avrenning til gulv med sluk i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør) til kjøkken, avrenning av evt. lekkasjevann til gulv uten sluk. Fordelerskap for vannrør til bad på bad med avrenning til gulv.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør i kjeller er delvis uoversiktlig og det er flere rør som ikke er koblet og som har ukjente føringsveier.

Aldersbetraktning gjelder for vannrør i kjeller.

Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.

Rør i rør er på ett sted i kjeller avsluttet i rom uten sluk.

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 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast. Deler av soil er fornyet. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Noe mangelfullt i 1. etasje, men normalt for byggeår.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

To luft til luft varmepumper.

TG 3 Andre VVS-installasjoner - 2

Det er opplegg til sentralstøvsuger i alle etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedenhet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av hovedenhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter fra 2005. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har dels åpent og dels skjult lagt elektrisk anlegg. Det er varierende alder på installasjonene. Sikringsskap med jordfeilsautomater av nyere dato.

Det er utført el-kontroll på boligen og registrert 8 stk. avvik med TG2 og ett stk. avvik med TG3. Noe av installasjonene bærer preg av å være utført av ufaglært. Eksempler på avvik:

Det er ikke registrert tilkobling av jord til hovedkran. (TG 2)
Blanding av stikkontakter med og uten jording i sammen rom. (TG3)
Det mangler tilførsel av jording til flere stikkontakter med jording. (TG2)
Sprekk i deksel på lysbryter. (TG2)

For ett helhetlig inntrykk av el-anleggets tilstand henvises det til rapport etter el-kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er utført en el-kontroll av anlegget og den henvises til denne for ett helhetlig bilde av el-anleggets tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i alle etasjer. Det er brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Det er ukjent alder og løsning for drenering rundt boligen. På tilbygget del antas løsning å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst at det ved snøsmelting eller kraftig nedbør kan forekomme vanninntrenging i de innerste kjellerrom under den opprinnelige delen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For utbedring av forholdet kreves det etablering av nytt tettesjikt og drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer på opprinnelig del av betong og naturstein. Grunnmur på tilbygget del antas av blokker av lettkliinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i grunnmur på opprinnelig del.

Misfarging, noe svinnsprekker og noe avskaling på grunnmur på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på misfarging på grunnmur.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng er dekket av snø, men det kan ses at det er fall på terreng inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet de stedlige forhold kan det ikke etableres fall på terreng bort fra bygget. Istedet bør det sikres et drenerende sjikt før vann rekker frem til boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Kloakkanlegg av eldre dato, muligens fra 1940-tallet. Eksakt utført løsning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har passert forventet brukstid.

Det er opplyst at det har vært årlig tømning med fire beboere i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ut fra alder må det påregnes at behov for tiltak vil oppstå. Endringer på private kloakkanlegg er søknadspliktige og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg fra lokale myndigheter.

TG 2 Oljetank

Oljetank i kjelleren som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Under forutsetning om at tanken er tom er det ikke nødvendig med tiltak.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard, men normalt for byggeår.

Vedlikehold

Bygget har betydelig etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er dels punktfundamentert og har dels støpt plate. Vegger hovedsakelig av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner av metall. Det er stedsbyggede dører og porter. Vinduer av tre med enkle glass. Bygget har innlagt strøm via jordkabel. En del er innredet med bardisk og har betonggulv og røff stil med ulike overflater.

Snekkerverksted



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard, men normalt for byggeperioden.

Vedlikehold

Bygget har betydelig etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er tilsynelatende fundamentert med grunnmur. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Dør av tre. Bygget har ikke innlagt strømtilførsel.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard, men normalt for byggeperioden.

Vedlikehold

Bygget har betydelig etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er tilsynelatende fundamentert med grunnmur. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Vinduer av tre med enkle glass. Dør av tre. Bygget har innlagt strøm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	26			26		24
1. etasje	96			96		
2. etasje	47			47		
SUM	169					24
SUM BRA	169					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/vaskekjeller og flere kjellerrom		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Entré/trapperom , Grovkjøkken, Stue , Soverom , Kjellertrapp, Bod		
2. etasje	Bad , Trapperom , Gang , Kontor , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Utfordrende inndeling med tanke på oppmåling av areal i 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

Kommentar:

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	133			133		
SUM	133					
SUM BRA	133					

Romfordeling

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

Kommentar

Oppgitt areal er bygningens målbare grunnflate. Sidebygde carporter har ikke målbart areal og er ikke målt opp.

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:

Snekkerverksted

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ikke oppmålt.

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:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ikke målt opp.

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	139	30
Låve	0	0
Snekkerverksted	0	0
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig Differanse mellom P-rom og S-rom er anslått.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.2.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	150	2		0	33833.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Opåsvegen 27

Hjemmelshaver

Ingebretsen Mona, Ingebretsen Stein Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hof-Åsa på vestsiden av Glomma mellom Flisa og Kirkenær. Omgivelsene består av spredt bebyggelse og skogsarealer. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 13 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusveg som går delvis over annen eiendom. Det fremkommer ikke tinglysning om vegrett i eiendommens grunnboksblad.

Flere naboeiendommer har adkomst via grusveg over denne eiendom. Det ligger tilsynelatende en tinglyst veirett i grunnboksbladet, øvrige er ukjent.

Tilknytning vann

Vanntilførsel fra brønn som deles mellom tre eiendommer. Pumpe er plassert i brønn og driftskostnader deles mellom de tre eiendommene.

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring.

Tinglyste/andre forhold

Bolighus ligger tett inntil tomtegrensen.

Siste hjemmelsovergang

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QY1033>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212240013	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Ingebretsen	Stein Tore Ingebretsen
Gateadresse	
Opåsvegen 27	
Poststed	Postnr
ARNEBERG	2266
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	78229230

Document reference: 1212240013

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 2022, som er tilrettelagt for rullestolbruker. Tømmer arbeid er utført av U.T (Fagbrev Maskin/møbelsnekker) Rørarbeid av Solør Rørservice. Gulv varme, Nytrøen. Lys, Solør Elektro, membran + vinyl belegg vegg/gulv, Ljungquist
Arbeid utført av	solør rørservice, Malermester Ljungquist, Solør Elektro, Nytrøens Elektro

Filer

[6505 Vinylbelegg i våtrom, vegg.pdf](#)

[6506 Vinylbelegg i våtrom, gulv.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført av Malermester Ljungquist
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt inn rørfornyng ifra bad 2 etasje ut til kloakk. Dette ble gjort i forbindelse med en forsikringssak, da de gamle soil rørene begynte å gå i oppløsning.
Arbeid utført av	Norva 24

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vann har trengt inn i kjeller(teknisk rom) ved to anledninger i løpet av 11 år. Dette har vært i forbindelse med kraftig snøsmelting. Vannet har da mest trolig fulgt fjellet inn under huset. Vannet er borte igjen ila 1-2 dager
-------------	---

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

Beskrivelse	Soverom 1 etasje har en liten helling på gulvet ifra stue. Gulv 2 etasje har noe skjevhet.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus har forekommet på 2 rom i kjeller. Teknisk rom + tilstøtende rom (Gammel Potetkjeller/kaldt lager)
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	har vært oppdaget, men i svært små mengder
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp nytt (kabler og stikk) på kjøkken og bad.
Arbeid utført av	Solør elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet terrasse.

Arbeid utført av

U.T som har fagbrev i tømmer faget

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17 mål av eiendommen er forpaktet av en nabo som bruker dette som beitemark for dyr. Dette innebærer også strøm til gjerde langs eiendommen. Den opprinnelige kontrakten utløp i 23, men det ligger en muntlig avtale ang videreføring av denne avtalen. Eiendommen ligger etter privat vei, (eget veilag) Sommer/vinter vedlikehold er satt opp i en prosentandel. Faktura kommer to ganger i året.

Document reference: 1212240013

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.

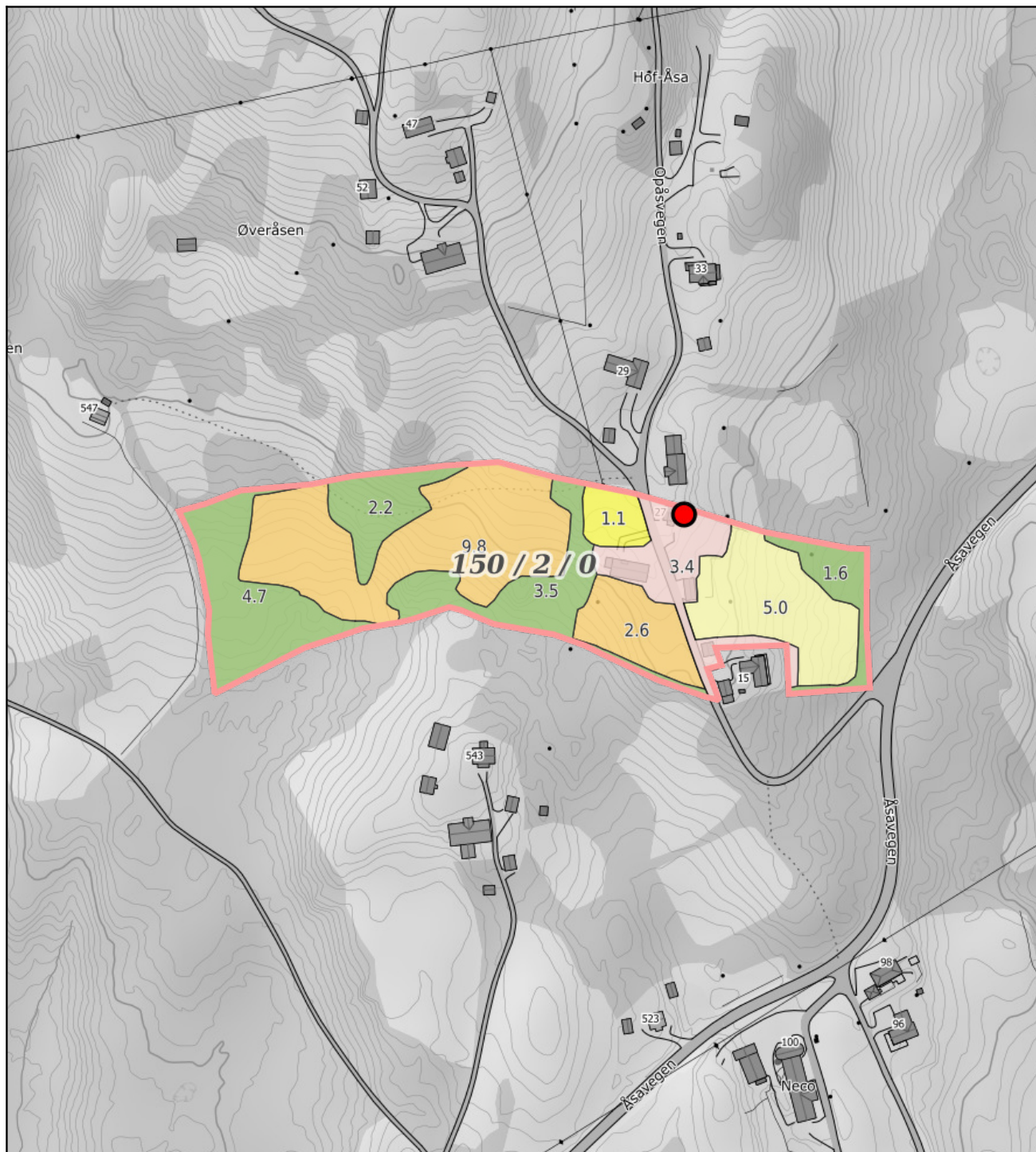
Document reference: 1212240013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Ingebretsen	ce50bce768706a281c9003 ec4b6a8ff8928a6ebb	26.02.2024 10:10:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Tore Ingebretsen	91043073b3e53a783ed16c 926a5341d7e873e529	04.03.2024 12:42:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240013

- 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>



0 20 40 60m

Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.02.2024 13:08

Eiendomsdata verifisert: 23.02.2024 13:00

GÅRDSKART 3418-150/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:
150/2/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
Sum	

AREALTALL (DEKAR)

Fulldyrka jord	12.3
Overflatedyrka jord	1.1
Innmarksbeite	5.0
Produktiv skog *	12.0
Annet markslag	0.0
Bebyggd, samf., vann, bre	3.4
Ikke kartlagt	0.0
Sum	33.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/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”

Rett skal være rett. For alle.



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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Opåsvegen 27
2266 ARNEBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen**Oppdragsnummer:** 1212240013**Telefon:** 954 34 787
E-post: Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

05.03.2024

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