



aktiv.

Vestre Solørveg 980, 2219 BRANDVAL

**Sjarmerende enebolig \* Fin  
beliggenhet ved elvebredden \*  
Garasje/carport/uthus**



Eiendomsmegler MNEF

## Marcus Møllhaug Buringrud

**Mobil** 406 15 295

**E-post** marcus.buringrud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 68 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 758 490,-  
**Selger:** Torill Pedersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 169/169 kvm  
**Tomtstr.:** 1985.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 94, bnr. 44  
**Oppdragsnr.:** 1202240143

# Sjarmerende enebolig \* Fin beliggenhet ved elvebredden \* Garasje/ carport/uthus

Her kan vi ønske velkommen til en eiendom med en fin beliggenhet ved elvebredden! Ca 7 km til Brandval med barnehage, barneskole og butikk.

Meget pen og tiltalende enebolig med alle rom på en flate. Her er det entré, pent kjøkken med spiseplass, stue, romslig allrom, tre soverom, bad, wc-rom og vaskerom. Fra stue er det utgang til overbygd terrasse med trapp til terreng, overbygd inngangsparti samt frittliggende platting. Kjeller/krypkjeller til enkel oppbevaring.

Støpt garasje med innlagt strøm og tilbygd carport. Isolert annekst/ uthus.

Pent opparbeidet uteareal og flott utsikt og nærhet til Glomma med badestrand.

Solrikt og usjenert! Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	70
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	81



Velkommen til Vestre Solørveg 980

Velkommen!



# Romslig enebolig!

Kjøkkeninnredningen er fra 1990-tallet og ble modernisert for ca 7 år siden med malte profilerte fronter, nye laminerte benkeplater og kitchen board over kjøkkenbenk.

Hall/allrom hvor det i dag er spisestue.





Åpen og romslig stue med gode innredningsmuligheter.



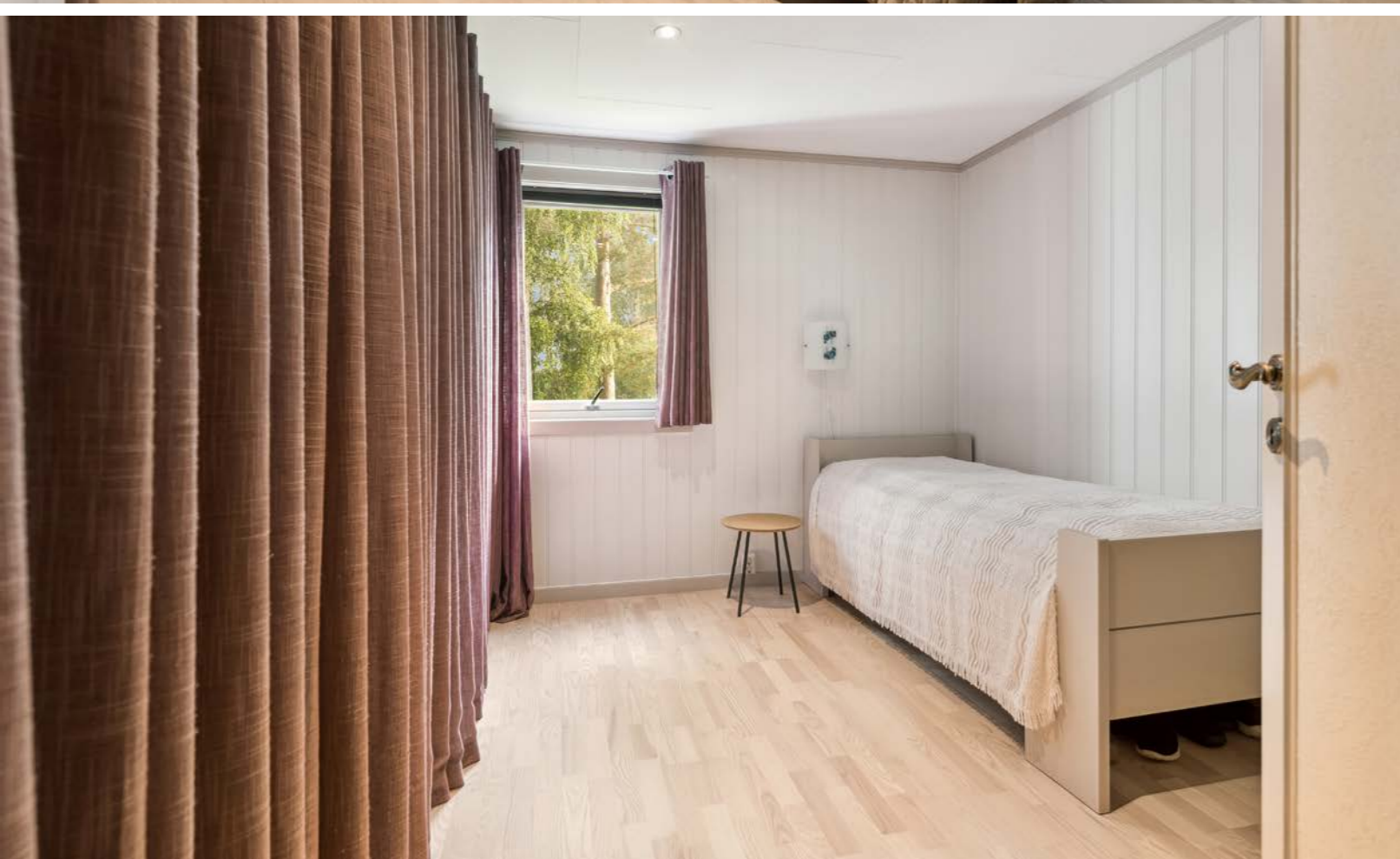
Tv-stue til venstre var opprinnelig et soverom, som senere er blitt lagt til stuen.

Fra stue er det utgang til overbygd terrasse.





Boligen har tre lyse og fine soverom.







Pent bad med flislagt gulv med varmekabler, servant i innholdsrik innredning og dusjkabinett.

Separat wc-rom.

Vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.







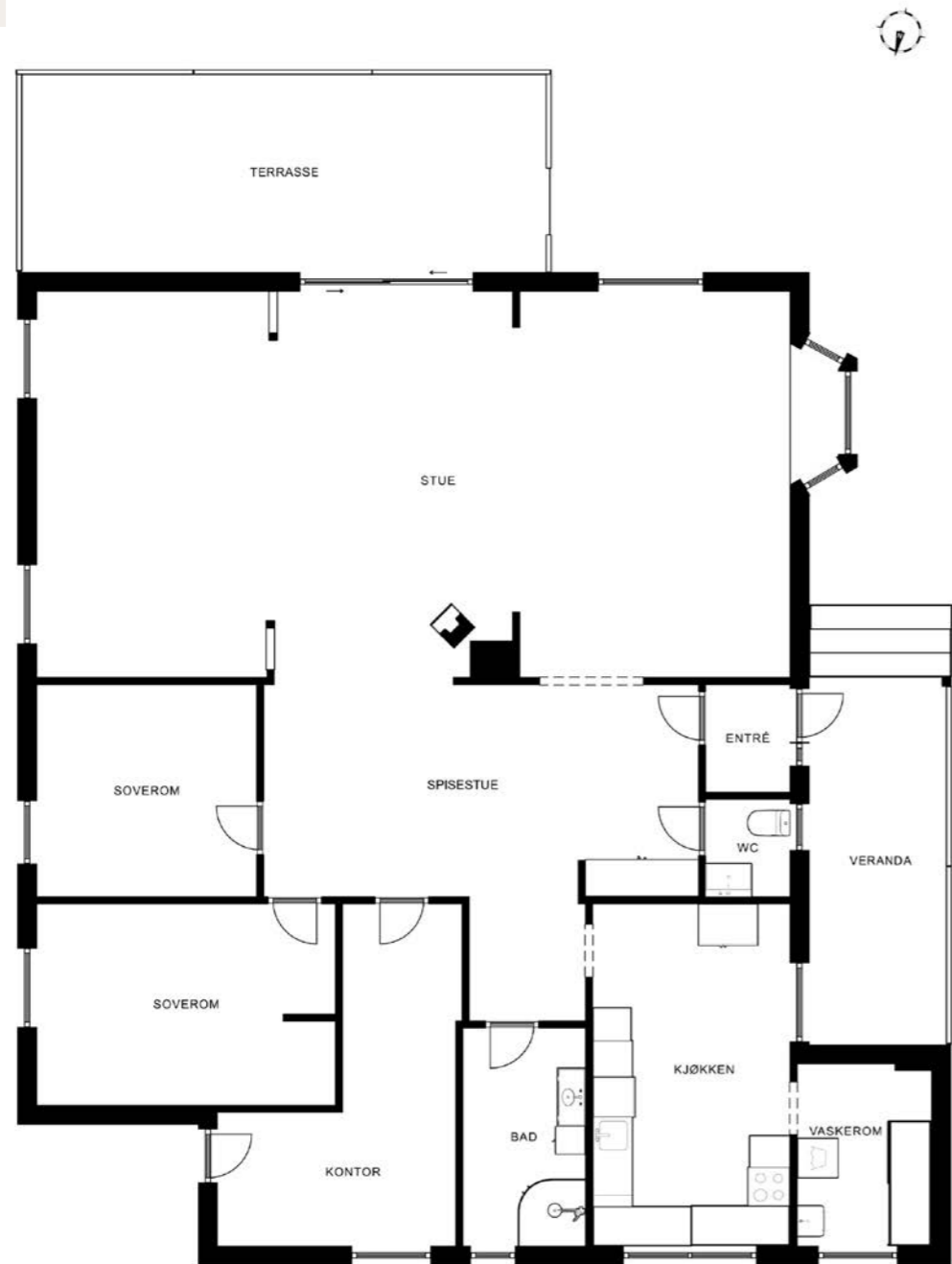
Eiendommen har fin beliggenhet ved Glomma med badestrand.

Her kan man slappe av og nyte stillheten og roen!



# Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



P



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 169 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 169 m<sup>2</sup>

TBA: 47 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 169 m<sup>2</sup> Vindfang, hall, stue, toalettrom, kjøkken, vaskerom, bad, tre soverom, trapperom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m<sup>2</sup> Terrasse mot sør, terrasse i forbindelse med inngangsparti, frittliggende platting med paviljong.

### Ikke målbare arealer

Krypkjeller med god, men varierende takhøyde (over 2 meter) under store deler av boligen, men areal er ikke medtatt pga manglende fast tilgang (kun stige) og standard.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1985.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Romslig tomt pent opparbeidet med plen, prydbusker, bed og hekker.

Gruset innervei og biloppstillingsplass.

Støttemur langs innkjørsel og voll mot RV 210.

Glomma går i umiddelbar nærhet på østsiden av eiendommen, mens Vestre Solørveg grenser mot vest (RV 210) hvor noe støy må påregnes.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Det ser ut til at deler av garasje/carport er oppført på feil side av eiendomsgrense mot øst. Se vedlagt grunnkart.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på vestsiden av Brandval, ca 10 km fra Kongsvinger. Nærområdet består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, landbrukseiendommer og dyrket mark. Ikke langt i fra eiendommen renner Glomma forbi, med bade og fiskemuligheter. Boligen ligger tett på Riksveg 210 og noe trafikkstøy må påregnes.

Det er ca 8 km til Brandval sentrum med både barnehage, barneskole og dagligvareforretning. Til Kongsvinger er det ca 10 km med de fleste bymessige fasiliteter som kjøpesenter, dagligvareforretninger, helsetjenester, serveringssteder, kino/teater, svømmehall og flere idrettsanlegg m.m.

Det er ca 105 km til Oslo, ca 77 km til Oslo lufthavn og til Charlottenberg i Sverige er det ca 55 km.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Brandval barnehage (0-6 år) holder til ved idrettsplassen i bygdas hjerte, og har jord- og

skogbruksområder som nærmeste nabo, og fotballbaner rett utenfor døra (ca 7 km). Gode ski- og sykkelmuligheter, og kort avstand til lavvo og skolen.

Barna sokner til Brandval skole, 1-7 trinn og til Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) 8-10 trinn.

Av videregående skoler kan nevnes Øvrebyen videregående skole og Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger.

### Offentlig kommunikasjon

Ca 200 meter til bussholdeplass Nordre Gjølstad med linje 761.

Fra jernbanestasjonen i Kongsvinger går det timesavganger med tog til Oslo/Asker, med mulighet for togbytte til Oslo lufthavn fra Lillestrøm. Det er også bussforbindelse til bl.a. Elverum, og til handelssenteret Charlottenberg i Sverige.

### Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig i en etasje + krypkjeller fra 1971.

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra 1971.

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Stripefundamenter av betong under grunnmur.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med stående bordkledning.

Det er montert ny tømmermannspanel over gammel kledning i senere tid.

Salet takkonstruksjon i form av plassbygd takstoler

med rupanel som undertak.

Taktekkingen er av pappshingel.

Det opplyses at deler av taktekke (sørsiden) er fra 2021, ukjent alder på resterende.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Et gammelt koblet vindu i krypkjeller.

Malt/lakkert hovedytterdør med sidefelt,

skyveterrassedør og en eldre kjellerdør i tre.

Overbygd stueterrasse i gavl mot sør på 22 m<sup>2</sup> og overbygd terrasse i forbindelse med inngangsparti på 11 m<sup>2</sup>.

Fundamenter av betong pilarer, trykkimpregnerte bjelkelag og spaltegulv.

Trykkimpregnerte tretrapper på begge terrasser.

Garasje/uthus er opprinnelig to frittstående bygninger med forskjellige byggeår som i ettertid er sammenbygd.

Garasje på 26 m<sup>2</sup> oppført i 1979 med støpt betongdekke og vegger i tradisjonelt bindingsverk kledd utvendig med tømmermannspanel. Saltak teknet med shingel.

Leddport i front med elektrisk portåpner.

Innvendige vegger kledd med malte plater og panel i himling.

Tilbygget carport med et overbygd areal på 44 m<sup>2</sup>.

Grusdekke på gulv, vegger i søylekonstruksjon hvor sidevegg og bakvegg er kledd utvendig med panel.

Betongfundamenter støpt direkte i bakken.

Yttertak teknet med shingel.

Skjevheter i konstruksjonen.

Uthus på 25 m<sup>2</sup> oppført i 1985 med støpt

betongdekke, vegger i murverk kledd utvendig med tømmermannspanel.

Saltak teknet med shingel.

Bygningen inneholder to rom til lager etc.

Bod på ca 3 m2 mellom bygningene.  
Enkel bod med jordgulv mellom bygningene hvor takkonstruksjon er sammenskjøtet i form av en "taktro".  
Meget fuktutsatt konstruksjon hvor jevnlig tilsyn må påregnes.

Garasjebygningen ligger for nærme boligen. Garasje med bruttoareal over 50 m2 til og med 400 m2 må ha avstand minimum 8 meter til andre byggverk eller byggverkene må være skilt med bygningsdeler med brannmotstand minst EI 60 (det vil si hindre brannspredning i minst 60 minutter).

**Verditakst**  
Kr 2 750 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt 2: Totalrenovert, ca 2018.

Pkt 2.2: Alt ble fornyet.

Pkt 2.4: Dugnad.

Pkt 10: Mindre lekkasje på sørsiden av taket.

Pkt 10.1: Ny taksingel byttet oktober 2021 på sørsiden.

Pkt 10.2: Dugnad.

Pkt 11: Nytt sikringsskap i 2016.

Pkt 11.1: Nytrøen Elektro.

Pkt 11.2: I sikringsskapet.

Pkt 19: Stue er påbygd.

Pkt 19.1: Byggesøknad 1985.

Pkt 22: Felles innkjøring mot naboen.

#### **Innhold**

Enebolig med alt på en flate:  
Vindfang, hall, kjøkken, stue, tre soverom, bad, wc-rom, vaskerom og trapperom.

I tillegg er det terrasse i gavlvegg mot sør, terrasse i forbindelse med inngangsparti og frittliggende platting med paviljong i front av inngangsparti.

#### **Standard**

Meget pen og velholdt enebolig som fremstår som velholdt.

Innvendige overflater:

Gulvflater med parkett og fliser.

Veggflater med mdf-plater, malt strie/tapet, en del brystning med panel/malt strie og baderomsplater. Himlinger med trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom krypkjeller og hovedplan.

Terskelfrie dører med unntak av bad.

Malte glatte dørblad som stedvis er modernisert med profilert belistning på dørblad og malt strie.

Elementpipe og sotluke i krypkjeller.

Krypkjeller:

Gulvet i deler av krypkjeller er av betong og noen av veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fuktskader og at oppbygning ikke er i henhold til forskrifter.

Opprinnelig del av bolig har krypkjeller med jordgulv, god takhøyde under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygd del fra 1985 har begrenset tilgang til å vurdere krypkjeller da høyden mellom bakken og bjelkelag er svært lavt.

Kjøkken med spiseplass:

Pen kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, nye laminerte benkeplater, stålplate med

kjøkkenvask, kitchen board over kjøkkenbenk, eldre ventilator med avtrekk ut, samt integrert induksjonstopp og stekeovn. Innredningen er fra 1990-tallet som er modernisert for ca 7 år siden.

Vaskerom:

Vaskerommet har vegghengt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og sluk i gulv. Ingen ventilering. Våtrommet er modernisert i senere tid med bl.a. flislagt gulv, sluk og gulvmembran. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt utførelse eller materiell.

Bad:

Lekker flislagt bad med servant i innholdsrik innredning med profilerte fronter, speil og dusjkabinett med skyvedører. Flislagt gulv med gulvvarme. Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Naturlig ventilering. Eier opplyser om at badet ble modernisert for ca 5-7 år siden. Arbeidet ble i sin helhet utført av samboer/dugnad og det foreligger ingen dokumentasjon.

Wc-rom:

Rommet har gulvstående toalett, servant i skapinnredning og speil. Mekanisk avtrekk (el-vifte) i vegg.

Tekniske installasjoner:

Ca 167 l varmtvannsbereder.  
Innvendige vannledninger av kobber.  
Avløpsrør av plast.

Boligen er opprinnelig basert på naturlig ventilasjon, men etter at vinduer er byttet ut med karmen uten luftespalter mangler flere av rommene luftgjennomstrømning/ventilering.

Åpent el-anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Røykvarsler i hovedetasje.

En brannslukker som er eldre enn 10 år (men det opplyses om at ny er nyinnkjøpt og vil bli satt opp i boligen om kort tid).  
Ingen røykvarsler i kjeller.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Nedløp og beslag

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

Det er gjort forsøk på å gjøre en tett overgang mellom tilbygg og opprinnelig takkonstruksjon, men hvor råte har oppstått i forkantbord.

Bortledning av vann fra taknedløp er enkelt etablert med rør lagt over terreng.

Utvendige trapper

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk/håndlister på noen av trappene.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Innvendige trapper

Det er avvik:

Manglende trapper.

Vaskerom > Ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Ventilasjon

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Elektrisk anlegg

Deler av el-arbeid som utskiftninger av stikkontakter, brytere etc. er utført i egen regi av samboer.

Branntekniske forhold

Det er ikke påvist røykvarsler i kjellerrom med vv-bereder.

Drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/

takkonstruksjon.

Gamle fuktskjolder i undertak og på isolasjon etter lekkasje fra tidligere taktekke.

Taktekke ble i følge eier skiftet mot nord i 2021 og har i dag ingen unormale fuktverdier ved kontrollerte områder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Rekkverket på terrasse i inngangsparti er for lavt (91 cm) i forhold til dagens krav som er 100 cm.

Radon

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

Pipe og ildsted

Ildfast stein har sprekker.

Ildfast stein i toppen av vedovn har sprukket, men eier opplyser om at ny er innkjøpt og vil bli skiftet om kort tid.

Pipen er forblendet med limtegl på to sider og trevegger på to sider.

Krypkjeller

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

I de områder av krypkjeller som er tilgjengelige har forhøyede fuktverdier i stubbloft og bjelkelag.

Krypkjeller under tilbygg har en svært trang og begrenset tilgang og dermed uavklart situasjon.

Manglende fuktsperre på bakken i opprinnelig del av

boligen.

Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke lagt membran i hele våtsonen til

utslagsvask bortsett fra våtromsplate i overkant.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vaskerom > Overflater gulv

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

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

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Pga manglende dokumentasjon er det usikkert om rørgjennomføringer og membran er riktig utført.

Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Bad > Overflater Gulv

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

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

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:

Pga manglende dokumentasjon er det usikkert om rørgjennomføringer og membran er riktig utført.

Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vannledninger

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

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

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

Det er ikke opplyst om tidligere problemer med frosne vannrør eller kjent hvor kaldt det blir i kjeller på vintertid, men rørene har en frostutsatt plassering mtp uisolerte og uoppvarmede rom.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Lufting av avløp avsluttet i krypkjeller med Durgoventil. Durgo lufteventiler for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på



varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke dokumentert service på varmepumpe i senere år.

#### Varmtvannstank

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

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

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling.

#### Terrengforhold

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i et flomutsatt område pga Glomma som går i umiddelbar nærhet.

Eier opplyser om at det ikke har vært problemer med flom siden byggeåret.

#### Septiktank

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

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

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Følgende er oppgradert/modernisert opp gjennom årene:

1985: Tilbygget stuedel.

Boligen er modernisert og vedlikeholdt over tid (ingen spesifiserte årstall). Gulv, vegger og noe takflater er delvis skiftet ut.

Eier opplyser om at kjøkken, bad og wc-rom ble modernisert for 5-7 år siden. Arbeidet ble utført i egen regi av samboer til hjemmelshaver. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt utført arbeid.

Eier opplyser om at takshingel mot nord ble skiftet ca 2021.

Kjøkkeninnredning ble skiftet på 1990-tallet.

#### Parkering

Garasje og på gårdsplass.

#### Forsikringsselskap

JBF

#### Polisenummer

1780555

#### Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste tilsyn utført 09.04.2018.

Siste feiing utført 21.02.2024.

Eiendommen ligger i følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i et flomutsatt område pga Glomma som går i umiddelbar nærhet. Eier opplyser om at det ikke har vært problemer med flom siden byggeåret.

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

## Energi

#### Oppvarming

Varmepumpe luft-luft og peisovn i stue. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

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

#### Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

#### Energikarakter

F

#### Energifarge

Gul

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

#### Kommunale avgifter

Kr 13 643

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 4 684,-

Renovasjon normalab. kr 3 288,75

Feie/tilsynsgebyr kr 620,-

Septiktømming hv. år kr 2 737,50

Ab.Gebyr vann kr 2 000,-

Målerleie kr 312,50

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 29,50.

Det er montert vannmåler.

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

#### Formuesverdi primær

Kr 636 442

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 418 480

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 44 i Kongsvinger kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/94/44:

16.06.1971 - Dokumentnr: 3020 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

20.01.1971 - Dokumentnr: 364 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:94 Bnr:10

03.06.1991 - Dokumentnr: 2659 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR.94 BNR.49

01.01.2020 - Dokumentnr: 1828273 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0402 Gnr:94 Bnr:44

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.10.1975.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:  
Enebolig - Tatt i bruk (TB) 15.06.1974  
Tilbygg - Tatt i bruk (TB) 20.11.1988  
Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk (TB)

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger hos kommunen, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Avvik på boligens størrelse og planløsning/rominndeling. Trapperom/nedgang til kjeller er ikke med på godkjente byggetegninger. To soverom er omgjort til åpen stue.

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

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

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.1975.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles innkjøring fra offentlig veg.

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløpsanlegg/septiktank som er av glassfiber med ukjent alder og tilstand. Det påpekes at kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan ved mangler gi pålegg om utbedringer.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Spredt boligbebyggelse - Nåværende.

Id: 201606

Navn: Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.09.2019

Delareal: 1 985 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse - Nåværende

Delareal: 1 189 m<sup>2</sup>

KPFare: Flomfare

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 30.08.2024.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

## Kontraksgrunnlag

#### 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
67 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

68 490 (Omkostninger totalt)  
83 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
86 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 773 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 776 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 68 490

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

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

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 39.800,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto inkl mast/drone og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Marcus Møllhaug Buringrud  
Eiendomsmegler MNEF  
marcus.buringrud@aktiv.no  
Tlf: 406 15 295

Nicolai Bratås  
Eiendomsmegler  
nicolai.bratas@aktiv.no  
Tlf: 975 30 716

#### Ansvarlig megler





Marcus Møllhaug Buringrud  
Eiendomsmegler MNEF  
marcus.buringrud@aktiv.no  
Tlf: 406 15 295

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

#### Salgsoppgavedato

21.01.2025

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Vestre Solørveg 980, 2219 BRANDVAL  
 KONGSVINGER kommune  
 # gnr. 94, bnr. 44

## Markedsverdi

**2 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 12085-1162

Referansenummer: RN1225

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



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.

## GLÅMDAL TAKST AS

### Rapportansvarlig

Pål Tuhus  
Uavhengig Takstingeniør  
paatuhu@online.no  
901 81 950



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## 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 straktiltak 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: 1971

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser om at deler av taktekke er fra 2021. Ukjent alder på resterende. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er montert ny tømmermanspanel over gammel kledning i senere tid. Salet takkonstruksjon i form av plassbygd takstoler med rupanel som undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et gammelt koblet vindu i krypkjeller. Bygningen har malt/lakkert hovedytterdør med sidefelt, skyveterrassedør og en eldre kjellerdør i tre. Overbygd stueterrasse i gavl mot sør på 22m<sup>2</sup> og overbygd terrasse i forbindelse med inngangsparti på 11m<sup>2</sup>. Fundamenter av betongpillarer, trykkimpregnerte bjelkelag og spaltegulv. Trykkimpregnerte tretrapper på begge terrasser.

[Gå til side](#)

#### INNENDIG

Innvendig er det gulvflater av parkett og fliser. Veggene har mdf-plater, malte strier/tapeter og en del brystning med panel/malt strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom krypkjeller og hovedplan. Boligen mangler trapper fra soverom og ned til kjellerinngang samt videre til krypkjeller. Innvendig har boligen i hovedsak terskelfrie dører (bortsett fra bad) med malte glatte dørbblad som stedvis er modernisert med profilert belistning på dørbblad og malt strie.

[Gå til side](#)

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke i krypkjeller.

Krypkjeller: Gulvet i deler av krypkjeller er av betong og noe av veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fuktskader og at oppbygning ikke er ihht forskrifter. Opprinnelig del av bolig har krypkjeller med jordgulv, god takhøyde under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygd del fra 1985 har begrenset tilgang til å vurdere krypkjeller da høyden mellom bakken og bjelkelag er svært lavt.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom:

Vaskerom med sluk i gulv, utslagsvask på vegg og opplegg til vaskemaskin. Våtrommet er modernisert i senere tid med bl.a. flislagt gulv, sluk, gulvmembran. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt utførelse eller materiell. Vegger med malt strie og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har sokkelflis utenpå tidligere veggplater. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask. Ingen ventilering.

#### Bad:

Eier opplyser om at badet ble modernisert for ca 5-7 år siden. Arbeidet ble i sin helhet utført av samboer/dugnad og det foreligger ingen dokumentasjon. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og et dusjkabinett. Det er naturlig ventilering.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har overflater som fliser på gulv, malt strie på vegger og takess himlingsplater i tak. Innredning fra 90-tall som er modernisert for ca 7 år siden med malte profilerte mdf-dører og fronter, nye laminerte benkeplater og kitchenboard over kjøkkenbenk. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i himling. Rommet inneholder en gulvstående toalett og servant med liten innredning. Mekanisk avtrekk (el-vifte) i vegg.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av plast.

Boligen er opprinnelig basert på naturlig ventilasjon, men etter at vinduer er byttet ut med karmen uten luftespalter mangler flere av rommen luftgjennomstrømning/ventilering. Boligens varmeanlegg består av vedovn, varmepumpe luft-luft samt elektriske varmekabler på bad. Varmtvannstanken er på ca. 167 liter. Åpent el-anlegg og sikringskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Røykvarslere i hovedetasje og en brannslukker som er eldre enn 10 år, men eier opplyser om at ny er innkjøpt og vil bli satt i boligen om kort tid. Ingen røykvarsler i kjeller.

### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1971. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmur er av betongstein. Terreng har fall vekk fra boligens bygningskropp.

[Gå til side](#)

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat avløpsanlegg/septiktank som er av glassfiber med ukjent alder og tilstand.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 750 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Avvik på boligens størrelse og planløsning/rominndeling. Trapperom/nedgang til kjeller er ikke med på godkjente byggetegninger.

### Garasje

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

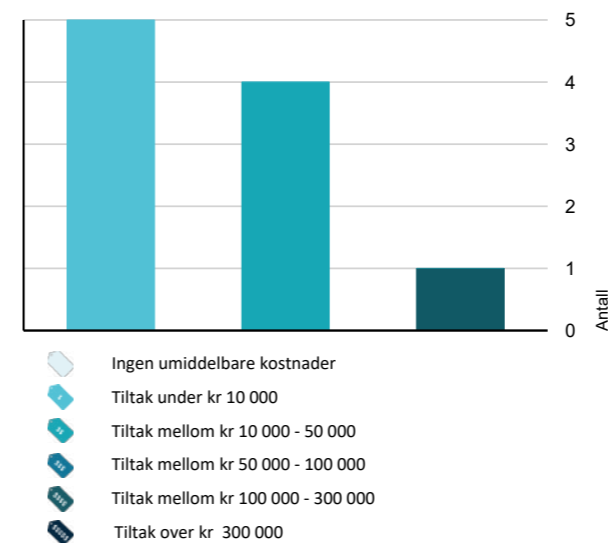
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ [Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Tekniske installasjoner > Varmesentral](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Tomteforhold > Terrengforhold](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Tomteforhold > Septiktank](#) [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1971

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i godkjente byggetegninger

### Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Tilbygget stuedel
1985	Tilbygg	Tilbygget stuedel
	Modernisering	Boligen er modernisert og vedlikeholdt over tid (ingen spesifiserte årstall). Gulv, vegger og noe takflater er delvis skiftet ut..
	Modernisering	Eier opplyser om at kjøkken, bad og wc ble modernisert for ca 5-7 år siden. Arbeidet ble utført i egen regi av samboer til hjemmelshaver. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt utført arbeid.
	Modernisering	Eier opplyser om at takshingel mot nord ble skiftet ca 2021.
	Modernisering	Kjøkkeninnredning ble skiftet på 1990 tallet.

### UTVENDIG

#### ❗ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser om at deler av taktekke (sørsiden) er fra 2021. Ukjent alder på resterende.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



#### ❗ TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

#### Vurdering av avvik:

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

Det er gjort forsøk på å gjøre en tett overgang mellom tilbygg og opprinnelig takkonstruksjon, men hvor råte har oppstått i forkantbord. Bortledning av vann fra taknedløp er enkelt etablert med rør lagt over terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av løsløp/beslag i enden av gradrenne må påregnes samt utskiftning av råteskadet treverk.

Det bør lages et mer permanent system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### ❗ TG 2 Veggkonstruksjon

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

Det er montert ny tømmermanspanel over gammel kledning i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Salet takkonstruksjon i form av plassbygd takstoler med rupanel som undertak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Gamle fuktskjolder i undertak og på isolasjon etter lekkasje fra tidligere taktekke.

Taktekke ble i følge eier skiftet mot nord i 2021 og har i dag ingen unormale fuktverdier ved kontrollerte områder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Ingen unormale fuktverdier med kontrollerte områder

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Et gammelt koblet vindu i krypkjeller.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Bygningen har malt/lakkert hovedytterdør med sidefelt, skyveterrassedør og en eldre kjellerdør i tre.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygg stueterrasse i gavl mot sør på 22m<sup>2</sup> og overbygg terrasse i forbindelse med inngangsparti på 11m<sup>2</sup>. Fundament av betongpillarer, trykkimpregnerte bjelkelag og spaltegulv.

#### Vurdering av avvik:

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

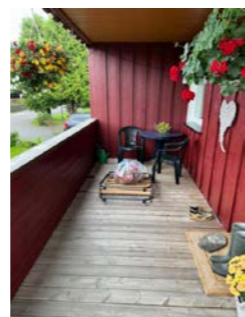
Rekkverket på terrasse i inngangsparti er for lavt (91 cm) i forhold til dagens krav som er 100cm.

#### Konsekvens/tiltak

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



Stueterrasse



Inngangsparti

### TG 3 Utvendige trapper

Trykkimpregnerte tretrapper på begge terrasser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk/håndlister på noen av trappene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres håndlister/rekkverk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har mdf-plater, malte strier/tapeter og en del brystning med panel/malt strie.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom krypkjeller og hovedplan

Det er kontrollmålt to rom med en registrert skjevhet/høydeforskjell  
Stue: 5mm over hele rommet og 3mm innenfor 2 meter.  
Kjøkken: 7mm hele rommet og 3mm innenfor 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke i krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Ildfast stein i toppen av vedovn har sprukket, men eier opplyser om at ny er innkjøpt og vil bli skiftet om kort tid.

Pipen er forblendet med limtegl på to sider og trevegger på to sider.

#### Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Ang. usynlige/forblendede pipevanger bør feiervesen tilkalles for kontroll og nærmere avgjørelse.



### TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fuktskader og at oppbygning ikke er i hht forskifter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved bruk av isopor/plastisolasjon må disse dekkes av et brannhemmende materiale.

Alt treverk i kjeller bør fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



Bruk av plastisolasjon bak panel



Fuktskader i panel på innforede vegger.

### TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom bjelkelaget og bakken (krypkjeller) i tilbygd del da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

Med tanke på påviste forhøyede fuktverdier i tilgjengelige områder anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

I de områder av krypkjeller som er tilgjengelige har forhøyede fuktverdier i stubbloft og bjelkelag.

Krypkjeller under tilbygg har en svært trang og begrenset tilgang og dermed uavklart situasjon.

Manglende fuktsperre på bakken i opprinnelig del av boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det målt opp til 24,2 vektprosent i treverk/etasjeskille. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktverdi målt i etasjeskille/bjelkelag til 24,2 vektprosent.



Krypkjeller med trang/begrenset adgang.



Krypkjeller under opprinnelig del.

## Tilstandsrapport



### TG 3 Innvendige trapper

Boligen mangler trapp fra soverom og ned til kjellerinngang og krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende trapper.

#### Konsekvens/tiltak

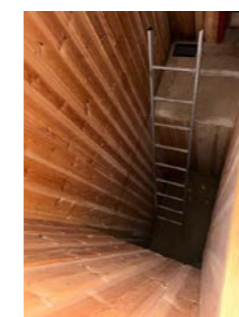
- Tiltak:

Etablere trapper ihht dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende trapper



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak terskelfrie dører (bortsett fra bad) med malte glatte dørbled som stedvis er modernisert med profilert belisting på dørbled og malt strie.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med sluk i gulv, utslagsvask på vegg og opplegg til vaskemaskin.

Våtrommet er modernisert i senere tid med bl.a. flislagt gulv, sluk, gulvmembran. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt utførelse eller materiell.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie og taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke lagt membran hele våtsonen til utslagsvask bortsett fra våtromsplate i overkant. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Vaskerommet fungerer i dag med dette avviket, men overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at arbeidet dokumenteres av fagperson



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har sokkelflis utenpå tidligere veggplater..  
Fall mot sluk er lokalt og målt til kun 6 mm fra døråpning til kjøkken og 80 cm ut fra sluk..

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pga manglende dokumentasjon er det usikkert om rørgjennomføringer og membran er riktig utført.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.



Sluk med synlig mansjett under klemring.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner består av yttervegger og kjøkken med innredning.

Det er fra krypkjeller foretatt fuktmåling i område rundt sluk uten at unormale fuktverdier ble påvist.

Fuktmålingen er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Eier opplyser om at badet ble modernisert for ca 5-7 år siden. Arbeidet ble i sin helhet utført av samboer/dugnad og det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket så lenge det benyttes tett dusjkabinett.



Vindu i dusjens våtzone

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Varierende fall på gulv med opp til ca 40mm fra sluk til hjørne ved vindu og 10mm 80 cm ut fra sluk til midt i rommet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Sluk med synlig mansjett under klemring.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pga manglende dokumentasjon er det usikkert om rørgjennomføringer og membran er riktig utført.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er med dagens bruk av tett dusjkabinett ikke behov for utbedringstiltak, men tilstanden bør overvåkes jevnlig og sluk renskes. Dusjkabinett fjerner ikke avviket, men forhindrer fuktbelastningen i dusjens våtzone.

Innhent dokumentasjon om mulig.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport



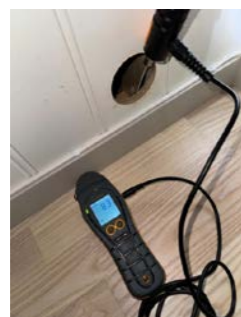
Naturlig avtrekk over tak

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/bunnsvill ble målt til 8.3.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har overflater som fliser på gulv, malt strie på vegger og takess himlingsplater i tak. Innredning fra 90-tall som er modernisert for ca 7 år siden med malte profilerte mdf-dører og fronter, nye laminerte benkeplater og kitchenboard over kjøkkenbenk. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i himling. Rommet inneholder en gulvstående toalett og servant med liten innredning. Mekanisk avtrekk (el-vifte) i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kobberrør i krypkjeller er uisolerte.

Det er ikke opplyst om tidligere problemer med froste vannrør eller kjent hvor kaldt det blir i kjeller på vintertid, men rørene har en frostsatt plassering mtp uisolerte og uoppvarmede rom.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vannrør må evt. isoleres i kalde rom.



Uisolerte kobberrør i krypkjeller

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Lufting av avløp avsluttet i krypkjeller med Durgoventil. Durgo lufteventiler for avløp er beregnet som en sekundær lufting på avløpssystemet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



### TG 3 Ventilasjon

Boligen er opprinnelig basert på naturlig ventilasjon, men etter at vinduer er byttet ut med karmen uten luftespalter mangler flere av rommen luftgjennomstrømning/ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Etablere veggventiler i rom som mangler luftgjennomstrømning/ventilering vil lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på rom uten ventil i vegg eller vindu.

### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft-luft

Årstill: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke dokumentert service på varmepumpe i senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service bør påregnes. Det er ikke behov for andre utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 167 liter.

Årstill: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 3 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

Åpent el-anlegg og sikringskap plassert på vaskerom.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1971**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Deler av el-arbeid som utskiftninger av stikkontakter, brytere etc. er utført i egen regi av samboer.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja El-skap modernisert i 2016 utført av Nytrøens Elektro AS.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Ja På grunnlag av at det er foretatt arbeid på det elektriske anlegget av ufaglærte, manglende dokumentasjon og observasjoner bør anlegget ha en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Løs og tapet kabel bak luke under el-skap.

### TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i hovedetasje og en brannslukker som er eldre enn 10 år, men eier opplyser om at ny er innkjøpt og vil bli satt i boligen om kort tid.  
Ingen røykvarsler i kjeller.

## Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det er ikke påvist røykvarsler i kjellerrom med vv-bereider**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ingen røykvarsler i kjeller

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Drenering

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

Dreneringen er fra 1971.

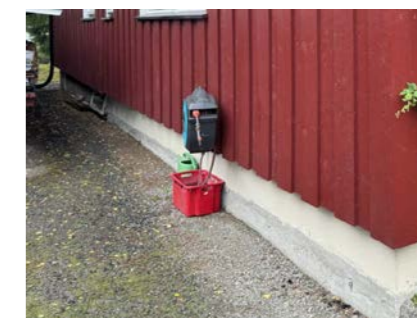
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Ingen fuktsperre mot grunnmur.



Store utslag på fuktmåler langs vegger i krypkjeller



Synlig fuktmerker/saltutslag i lecavegger.



Større fuktskader i de små deler av kjellervegger som er kledd med panel.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

## Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betongstein.

### TG 2 Terrengforhold

Terreng har fall vekk fra boligens bygningskropp.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i et flomutsatt område pga Glomma som går i umiddelbar nærhet. Eier opplyser om at det ikke har vært problemer med flom siden byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

### TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber med ukjent alder og tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasjerom, carport, lager, uthus og bod.

#### Byggeår

1979

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Opprinnelig to bygninger fra 1979 og 1985 som er sammenbygd i ettertid.

### Beskrivelse

Bygningen er opprinnelig to frittstående bygninger med forskjellige byggeår som i ettertid er sammenbygd. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Bygning 1: Garasje på 26m<sup>2</sup> oppført i 1979 med støpt betongedekke og vegger i tradisjonelt bindingsverk kledd utvendig med tømmermanspanel. Salet takkonstruksjon tekket med shingel.

Leddport i front med elektrisk portåpner.

Innvendige vegger er kledd med malte plater og panel i himling.

Tilbygget carport med et overbygd areal på 44m<sup>2</sup>. Grusdekke på gulv, vegger i søylekonstruksjon hvor sidevegg og bakvegg er kledd utvendig med panel. Betongfundamenter støpt direkte i bakken. Yttertak tekket med shingel. Det er skjevheter i konstruksjoner.

Bygning 2: Uthus på 25m<sup>2</sup> oppført i 1985 med støpt betongedekke, vegger i murverk kledd utvendig med tømmermanspanel. Salt takkonstruksjon tekket med shingel.

Bygningen inneholder to rom til lager etc.

Bod på ca 3m<sup>2</sup> mellom bygninger: Enkel bod med jordgulv mellom bygningene hvor takkonstruksjon er sammenskjøtt i form av en "taktro", meget fuktutstatt konstruksjon hvor jevnlig tilsyn må påregnes.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m<sup>2</sup>/169 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Hall, Stue, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom, Bad, 3 Soverom, Trapperom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 54 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

2 750 000

### Konklusjon markedsverdi

2 750 000

### Markedsvurdering

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi. Markedsverdien er vurdert ut fra hva som kan forventes i dagens marked i det aktuelle området ut i fra beliggenhet, størrelse og innvendig/utvendig standard.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bergervegen 125 ,2216 ROVERUD 124 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	07-03-2023	1 950 000	<b>2 150 000</b>	0	2 150 000	<b>17 339</b>
2 Brandvalvegen 49 ,2216 ROVERUD 200 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	09-06-2021	3 300 000	<b>3 300 000</b>	0	3 300 000	<b>16 500</b>
3 Brandvalvegen 27 ,2216 ROVERUD 136 m <sup>2</sup> 1962 5 sov	15-07-2024	2 300 000	<b>2 220 000</b>	0	2 220 000	<b>16 324</b>
4 Gjølstad sund 3 ,2219 BRANDVAL 176 m <sup>2</sup> 1962 3 sov		2 700 000	<b>2 710 000</b>	0	2 710 000	<b>15 398</b>
5 Brandvalvegen 27 ,2216 ROVERUD 136 m <sup>2</sup> 1962 5 sov	28-06-2022	2 200 000	<b>2 050 000</b>	0	2 050 000	<b>15 074</b>
6 Gjølstad sund 3 ,2219 BRANDVAL 176 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	06-04-2021	2 500 000	<b>2 500 000</b>	0	2 500 000	<b>14 205</b>
7 Brandvalvegen 27 ,2216 ROVERUD 136 m <sup>2</sup> 1962 5 sov	02-11-2020	1 750 000	<b>1 600 000</b>	0	1 600 000	<b>11 765</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale gebyrer	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>320 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 120 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 350 000
---	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

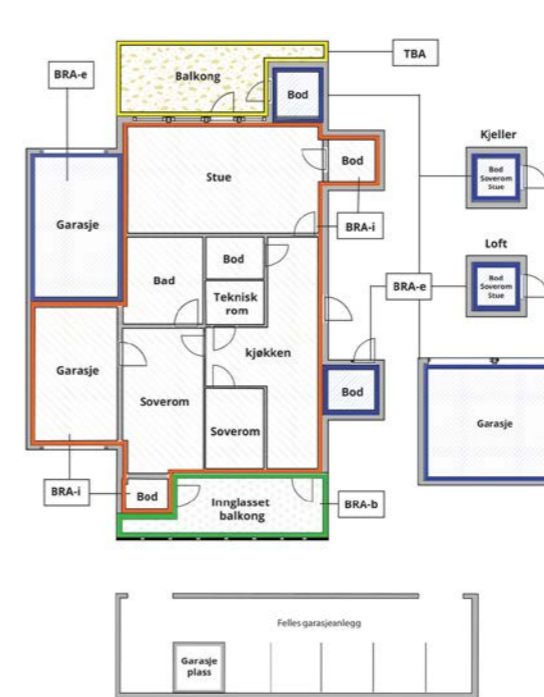
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	169			169	47
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>169</b>				<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>169</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Hall , Stue , Toalettrom , Kjøkken , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		
Krypkjeller			

### Kommentar

Åpent areal (TBA) er gjeldende 22 m<sup>2</sup> terrasse i gavlvegg mot sør og 11m<sup>2</sup> terrasse i forbindelse med inngangsparti. 14m<sup>2</sup> frittliggende platting med 7m<sup>2</sup> paviljong i front av inngangsparti.

Krypkjeller med god, men varierende takhøyde (over 2 meter) under store deler av boligen, men areal er ikke medtatt pga manglende fast tilgang (kun stige) og standard.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik på boligens størrelse og planløsning/rominndeling. Trapperom/nedgang til kjeller er ikke med på godkjente byggetegninger.

#### 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:* Det er bl.a utført arbeid på bad og yttertak utført som dugnad/egeninnsats uten dokumentasjon. Det skal dokumenteres bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		54		54	44
<b>SUM</b>		<b>54</b>			<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod , Lagerrom , Lagerrom 2	

### Kommentar

Åpent areal (TBA) = Tilbygget carport/lagerplass mellom enebolig og garasje.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Garasjebygning ligger for nærme bolig. Garasje med bruttoareal over 50 m<sup>2</sup> til og med 400 m<sup>2</sup> må ha avstand minimum 8 meter til andre byggverk eller byggverkene må være skilt med bygningsdeler med brannmotstand minst EI 60 [B 60].

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	165	4
Garasje	0	54

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Torill Pedersen	Kunde
	Bibbi Berg	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	94	44		0	1985.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vestre Solørveg 980

#### Hjemmelshaver

Pedersen Torill

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Vestre Solørveg 980 på Brandval. Det er ca 10 km til Kongsvinger sentrum, 8 km Brandval tettsted og 45 km til Sverige. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt landbruk- og boligbebyggelse.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles innkjøring fra offentlig veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat septiktank med kommunal tømning . Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert.

Det påpekes at kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan ved mangler gi pålegg om utbedringer.

#### Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og pent opparbeidet med plener, hekker, div. prydbusker og bed. Gruset innervei og biloppstillingsplass.

Støttemur langs innkjørsel og voll mot RV 210

Glomma går i umiddelbar nærhet på østsiden av eiendommen, mens Vestre Solørveg (rv 210) grenser mot vest og hvor noe støy må påregnes.

Ut i fra situasjonskart på nett ser det ut til at deler av garasje/carport er oppført på feil side av eiendomsgrense mot øst. Nærmere undersøkelser må påregnes.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrade:** Forventet nedslitting 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.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RN1225>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma **AKTIV EIENDOMSMEGLING AS** Oppdragsnr. **120224014**

Adresse **VESTRE SOLØVEG 980**

Postnr. **2219** Sted **BRANDVAL**

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig \_\_\_\_\_

Når kjøpte du boligen? **1972** Hvor lenge har du bodd i boligen? **50** År, Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? **JBF** Polise/avtalenr. **1780555**

Selger 1 Fornavn **TOELL** Etternavn **PEDEPSEN**

Selger 2 Fornavn \_\_\_\_\_ Etternavn \_\_\_\_\_

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse **TOTAL RENOVERT**
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse **Q2 2018**
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse **ALT BLE Fornytt**
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse **DUGNAD**
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse \_\_\_\_\_
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja \_\_\_\_\_
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse **MINDRE LEKKASJE PÅ SØRSIDEN AV TAKET**
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse **NYTAKESINGEL BYTTET OKTOBER 2021 PÅ SØRSIDEN**
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse **DUGNAD**
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse **NYTT SIKRINGSSKAP 2016**
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse **NYTØEN ELEKTRIC**
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse **I SIKRINGSSKAPET**
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 boligselgerforsikringsstilbud. 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 forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseidendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11.09.2021

Sted Kongsvinger

Signatur selger 1:

FOR TARELL PEDERSEN

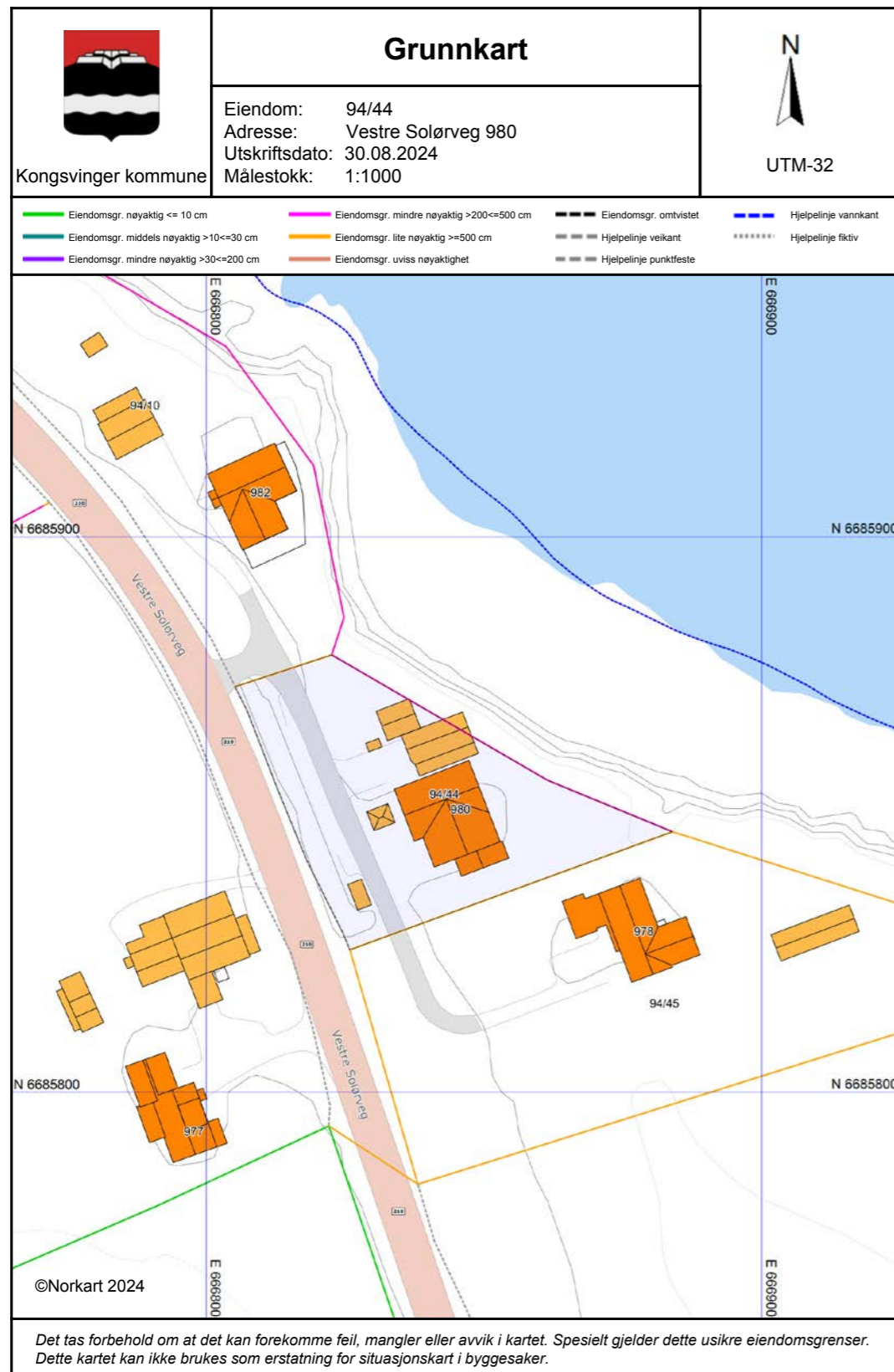
Signatur selger 2:

Bibbe Berg

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



## 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

## 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.



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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Vestre Solørveg 980  
2219 BRANDVAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger  
**Saksbehandler:** Marcus Møllhaug Buringrud

**Telefon:** 406 15 295  
**E-post:** marcus.buringrud@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre