



aktiv.

Grønnerud-Hesbølvegen 335, 2230 SKOTTERUD

Romslig og hyggelig enebolig *
Rolig og barnevennlig område *
Fem soverom * To garasjer



Eiendomsmegler

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 65 100,-
Total ink omk.: Kr 2 615 100,-
Selger: Marianne Engesvik Vold
Regina Damme
Fredrik Vold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 265/292 kvm
Tomtstr.: 1215 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr.: Gnr. 52, bnr. 67
Oppdragsnr.: 1202250027

Romslig og hyggelig enebolig

Eiendommen Grønnerud-Hesbølvegen 335 er beliggende i et rolig og barnevennlig område på Hesbøl, mellom Skotterud og Matrand i Eidskog kommune. Nærområdet byr videre på flott turterreng både sommer og vinter.

Romslig enebolig med kjøkken med spiseplass, lys og trivelig stue, spisestue/stue, kjellerstue med peis, fem soverom, to bad, wc-rom m.m. Noe påkostninger må påregnes over tid. To garasjer, den ene med adkomst fra underetasje og den andre med utvendig adkomst. Flere koselige uteplasser med terrasser/betongheller.

Sørvestvendt skrående tomt opparbeidet med plen, prydbusker og bed. Singelbelagt gårds plass i front av garasjeporter.

Eiendommen har en fin og åpen beliggenhet i et koselig nabolag. Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	24
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	82
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



Velkommen til Grønnerud-
Hesbølvegen 335



Overbygd inngangsparti.

Overbygd veranda i 1. etasje og overbygd terrasse i underetasje.



Velkommen inn!

Pent og delikat kjøkken med godt med skapplass, integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin, samt fliser over kjøkkenbenk. Det er også god plass til koselig spiseplass ved vindu.

Åpen løsning fra kjøkken til dagligstue, hvor peisovnen gir en god varme i rommene.







Fra dagligstue kommer man videre inn i spisestue/tv-stue hvorfra det er utgang til overbygd veranda.





Utgang fra stue til overbygd veranda, hvor lange dager kan nytes.

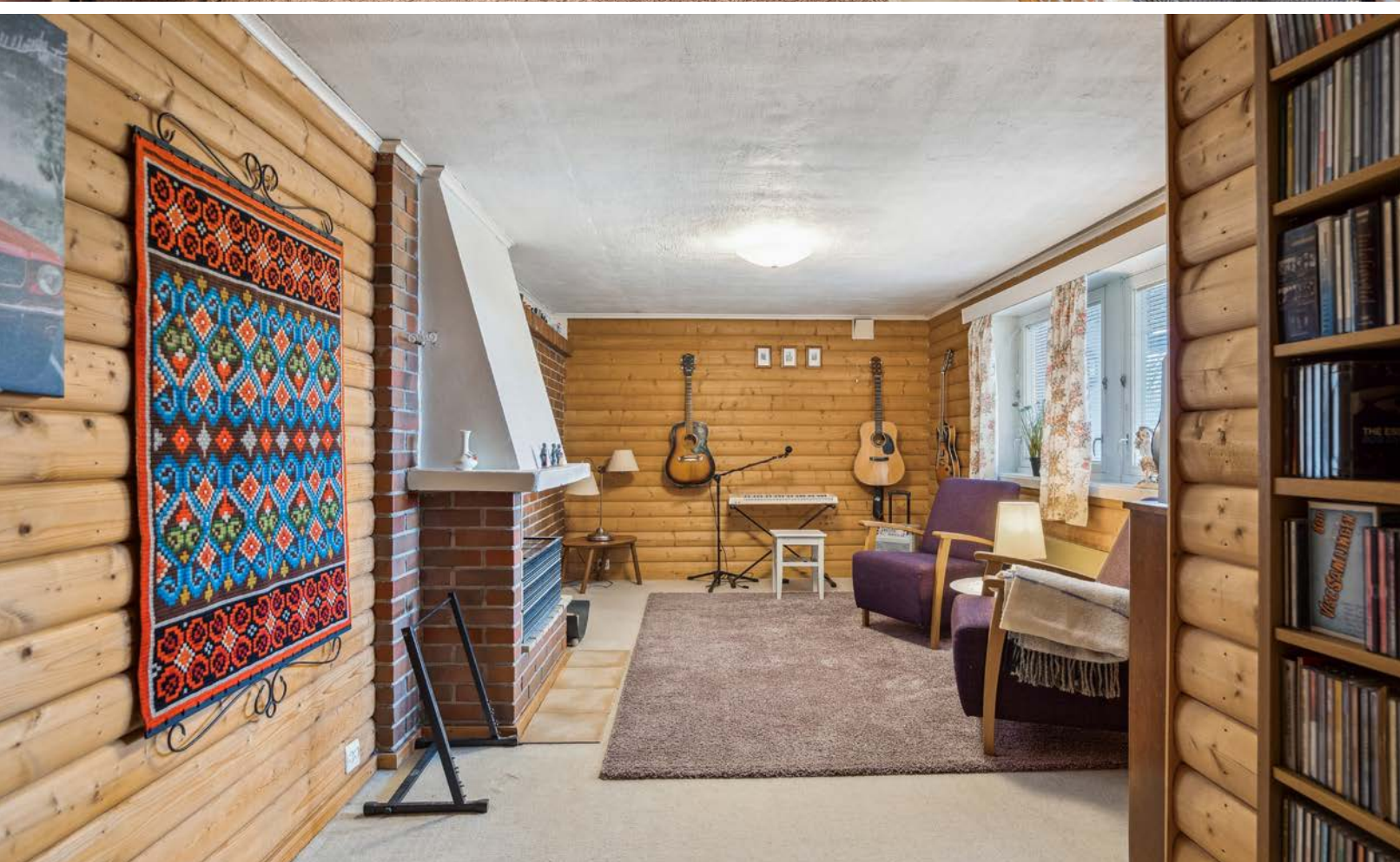
Boligen har fem soverom, fire i 1. etasje og ett i underetasje.





Boligen har to bad, hvor det eldste er fra byggeår.

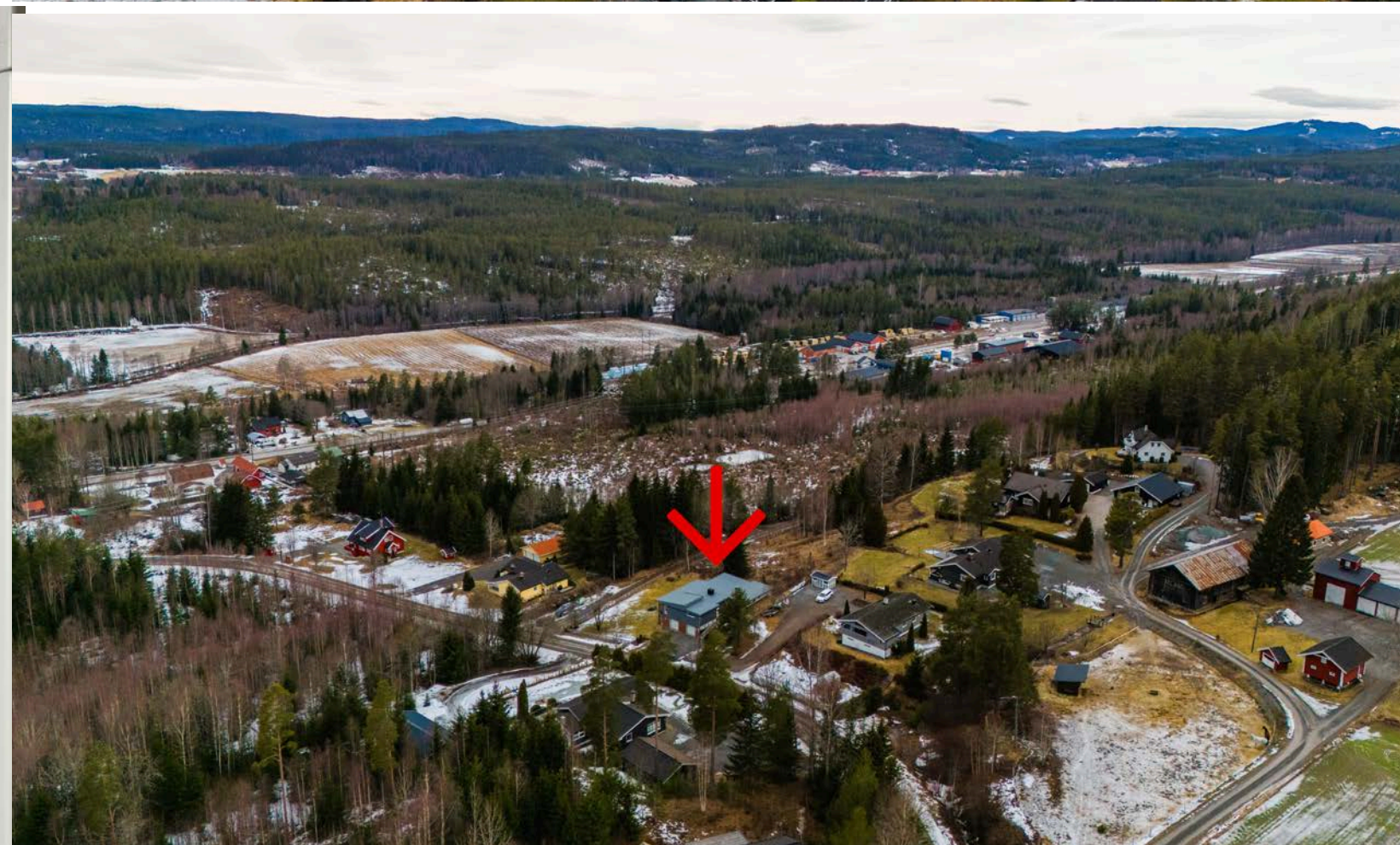




Koselig peisestue i underetasje.

Soverom i underetasje.

Vaskekjeller/teknisk rom.



Plantegning

1. etasje

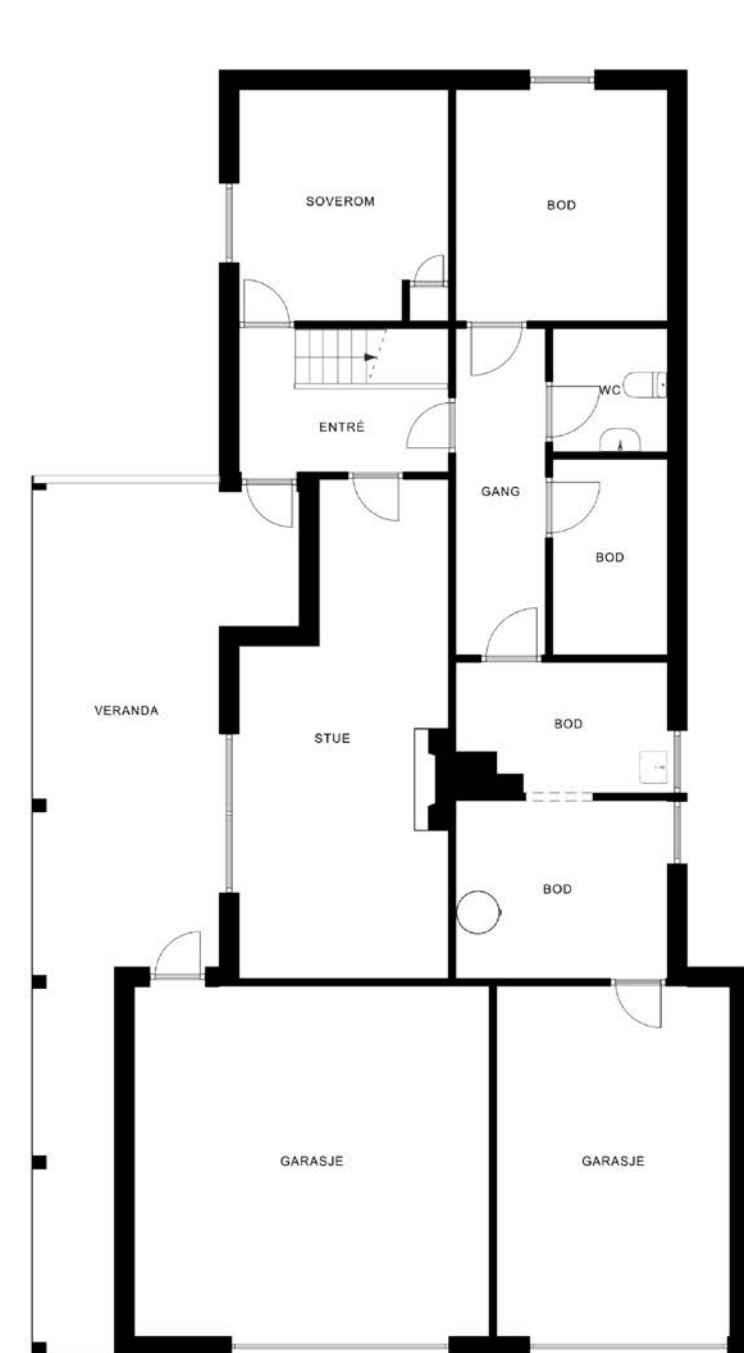


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EF>IT

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

U. 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.

EF>IT

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



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: 265 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 292 m²

TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 98 m²

Garasje

BRA-e: 27 m²

1. etasje

BRA-i: 167 m²

TBA fordelt på etasje

68 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1215 m²

Tomtebeskrivelse

Sørvestvendt skrående tomt opparbeidet med plen, prydbusker og bed.

Betongheller på mark i front av inngangspartier i begge etasjer.

Tomtegrenser med tregjerde mot øst, vest samt delvis mot vest.

Singelbelagt gårds plass i front av garasjeporter.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Denne eiendommen består av to bruksnumre, nemlig gnr 52 og bnr 67 g 81. Kommunen anbefaler at disse to slås sammen til et, gnr 52, bnr 67.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et rolig og barnevennlig område på Hesbøl, mellom Skotterud og Matrand i Eidskog kommune.

Her har man kort avstand til skoler, barnehage, dagligvarehandel, bibliotek, legesenter, alders- og sykehjem og offentlig kommunikasjon. Nærområdet byr videre på flott turterreng både sommer og vinter. På Skotterud er det generelt gode fritidstilbud for liten og stor, og det finnes mange flotte områder for rekreasjon i kommunen.

Eidskog kommune har mange severdigheter, og er mest kjent for Magnor Glassverk, Hans Børli, Sootkanalen og Morokulien. Kommunen har også et rikt lag-/foreningsliv som f.eks. fotball, håndball, jakt og fiske, kunstforening, husflidslag, museums- og historielag og mye mer. Mange sjøer og vann finnes også med muligheter for fiske og bading. Ski- og turløyper rundt om i kommunen.

Ca 25 km til Kongsvinger, ca 91 km til Gardermoen og ca 101 km til Oslo over Bjørkelangen og Lillestrøm. Til handelssenteret Charlottenberg i Sverige er det ca 21 km. Der finner man flere store kjøpesentre og et stort utvalg av forretninger.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, jordbruksarealer og skog.

Barnehage/Skole/Fritid

Skotterudløkka Barnehage er en privat barnehage som drives som et aksjeselskap, 2,2 km.

Barnehagen ligger sentralt i forholdt til nærmiljøet m.t.p. bibliotek, butikker, skolen m.m.

Skotterud barnehage har helt nye lokaler og er i samme bygg som Eidskog ungdomsskole, 2,7 km.

Skotterud barnehage har trygge og gode læringsarenaer hvor alle barn skal ha mulighet for trivsel, læring og utvikling ut i fra alder, forutsetninger, interesser og behov.

Matrand barnehage er en kommunal barnehage og en enhet i Skotterud barnehage, 3,8 km. Barnehagens nærhet til skog og friluftsområder gjør at hverdagen er preget av uteliv og turer.

Skotterud skole ligger samlokalisert med Eidskog idrettshall i landlige omgivelser, øst for Skotterud sentrum. Skolen har elever fra 1. til 7. trinn.

Eidskog ungdomsskole, 8.-10. kl, er en arena for læring på mange plan både sosialt og faglig. Gjennom variert undervisning og ved å legge til rette for et godt sosialt miljø ønsker de å tilføre elevene holdninger og ferdigheter som kan vare livet ut. Deres visjon: «Med fokus på elevens evner og talenter!»

Videregående skoler med flere studievalg ligger på Kongsvinger.

Eidskog kommune har flere aktivitetstilbud for barn og unge. Fotball, ski, turn og flere idrettslag. På Magnor finnes travbane og motocross bane. På Skotterud er det kulturskole med instrument-, teater- og tegne/maleundervisning. På Eidskogen finnes flere grendehus/samfunnshus som det jevnlig inviteres til festligheter, arrangementer og konserter i. Her er det noe for både liten og stor.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 400 m til holdeplass for buss. Se innlandstrafikk.no for mer info.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to etasjer fra 1968.

Ukjent byggegrunn.

Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på opplyste setningsskader.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble drenert i 2007, utført som egeninnsats/ufaglært.

Grunnmur og kjellervegger i betong og sementstein i eldste delen og Lecablokker i tilbygg fra 1989.

Krypkjeller under tilbygg mot øst med trebjelkelag og stubbegulv.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning med stående bordkledning.

Underetasje i murverk med pusset og teglforblendt fasade.

Slakt skrående takkonstruksjon uten loft/

inspeksjonsmuligheter i konstruksjonen.
Taktekking av pvc-duk fra 2011.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
Heldekkende pipebeslag og luftehatt.
Hovedsakelig dobbelt-/varavinduer fra byggeår 1968 og malte trevinduer med 2-lags glass.
Eldre ytterdør i lakkert tre og malte gamle balkongdører.
Vestvendt overbygget balkong på 22 m2 med trykkimpregnert spaltegulv.
Utvendige trapper i treverk med forskjellige aldre.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue/stue, stue, fire soverom og to bad.

U.etasje: Trapperom, gang, kjellerstue, et soverom, wc-rom, teknisk rom/vaskekjeller, to boder og garasje. Garasje 2 med utvendig adkomst.

I tillegg terrasse på 22 m2 + 16 m2 med betongheller på mark mot øst.
Overbygget og flislagt inngangsparti på 7 m2.
Ca 23 m2 betongheller på mark i front av sokkeletasje/under balkong.

Standard

Hyggelig og romslig enebolig over to etasjer.

Innvendige overflater
Gulvflater hovedsakelig med laminat fra 2013 i 1. etasje, fliser i entré, belegg fra byggeår og betongdekker i underetasje. Originale mosaikkfliser på det gamle badet.
Veggflater med tapet, malt strie, trepanel, mdf-plater og våtromsplater. Underetasje med vegger i murverk og panel.
Himlinger med malte slette plater med strie,

mdf-staver, trepanel og himlingsplater.
Betongdekke/hvelv i underetasje.

Etasjeskiller av betongdekke i opprinnelig del og bjelkelag i tilbygg mot øst.
Etasjeskille med bjelkelag over garasjerom mot vest.

Formpressede fyllingsdører fra 2013 i 1. etasje.
Originale fyllingsdører fra byggeår i underetasje.
2-fløyet dør med glassfelter mellom stuer og enkel glassdør fra stue mot gang.
Plassbygget ståldør til en bod i underetasje.

Mursteinspipe.
Sotluke i vaskekjeller.

Kjøkken
Pen kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap, laminat benkeplate, fliser over kjøkkenbenk, vegghengt ventilator med avtrekk ut, samt integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle- og frysenskap kan evt kjøpes.

Bad i tilbygg oppført i 1989
Badet har gulvstående toalett, servant i skapinnredning, speil, overlys og dusjkabinett.

Gammelt bad/vaskerom
Badet har gulvstående toalett, servant i skapinnredning, speil, dusjhjørne med glassvegg og forheng, samt opplegg for vaskemaskin. Opprinnelig badekar er erstattet med gammel dusjløsning.
Våtrommet må totalrenoveres.

Toalettrom i underetasje
Gulvstående toalett og liten vegghengt servant.

Tekniske installasjoner:
Ca 200 l varmtvannstank.
Innvendige vannledninger av kobber både med og uten plastkappe.
Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

El-anlegg av varierende alder og standard.
Hovedsakelig skjult anlegg, men stedvis åpne kabler.
El-skap med automatsikringer plassert i gang.
El-skap med bl.a. måler og hovedsikring i garasje.

Røykvarslere og en brannslukker i hver etasje.

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Det er ved kontrollerte områder påvist dårlig/ingen lufting bak utvendig kledning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik:
Konstruksjonene har skjevheter.
Rekkverk/håndlist har råteskader ved søyle mot sør.
Skjevheter i konstruksjoner grunnet setningsskader.
Forskalling til søylefundamenter på balkong kan se ut til å være av eternittkanaler, et asbestholdig materiale. Man bør være svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Åpen peis i kjellerstue har løse keramiske fliser på kun deler av gulvet under/foran.

Innvendige trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Trappen er nokså bratt og mindre behagelig for trapp mellom boligrom.

Branntekniske forhold
Røykvarslere og en brannslukker i hver etasje.

Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Det er påvist store setningsskader i grunnmur/vegger under tilbygd del stue og garasjeanlegg samt skjevheter i ovenliggende stuegulv på grunn av dette.

Bad 2 > 1. etasje > Generell

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

En må påregne full oppgradering/renovering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene i vinduer spesielt på solutsatte sider er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Hoveddør tetter dårlig mot karm.

Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp i front av balkongdør har skjevheter i fundamenter og konstruksjoner.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noe oppsvulmede skjøter i laminatgulv fra 2013 (spesielt i gang 1. etasje).

Radon

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 "usikker" aktsomhetsgrad.

Rom Under Terreng

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

Det er ved hulltagning påvist plast i kjellervegg (ansees som feil i dag på vegger hvor over halvparten ligger under terreng, men vært ulike praksis igjennom tidene).

Plast/dampsperre i kjellervegg mot terreng kan fange fuktighet inne i veggene, noe som kan føre til mugg, råte eller andre strukturelle skader.

Yttervegger under terreng trenger en viss ventilasjon for å forhindre opphopning av fuktighet. Bruk av plast kan begrense denne ventilasjonen. Ved temperaturforskjeller kan kondens utvikles på innsiden av plasten, noe som kan forårsake fuktskader.

Krypkjeller

Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vannledninger

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

Pga. eldre rørisolasjon fra 1960-tallet, bør man være

svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest.

I følge Kreftforeningen er asbestmateriale i ro ikke farlig, men støv med asbestfibre som pustes inn gir kreftrisiko.

Asbest har særlig blitt brukt i bygninger mellom 1920 og 1985.

Avløpsrør

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

Ventilasjon

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

Stedvis manglende veggventiler eller vindusventiler på oppholdsrom/soverom.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger ingen dokumentasjon om at det er avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank

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

VV-bereder er tilkoblet via skjøteledning og 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.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Rørøpplagg til radiatorer er fra 1968.

Elektrisk anlegg

Boligens el-anlegg har en varierende alder og standard. Hovedsakelig skjult anlegg, men stedvis åpne kabler.

El-skap med automatsikringer i gang.

El-skap med bl.a. måler og hovedsikring i garasje.

Fuktsikring og drenering

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

Det er påvist andre avvik:

Ingen synlig fuktsikring mot grunnmur/kjellervegg ved hellebelagt inngangsparti. Tetting/fuktsikring kan være avsluttet under utvendig terreng.

Klemlist på fuktsikring/grunnmursplast er stedvis manglende eller defekt.

Det er påvist saltutslag/forvitring på nedre deler av kjellervegg men ingen fuktutslag.

Dreneringsforholdene er ukjente, og det finnes ingen dokumentasjon. Det kan derfor være mangelfull drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler til-luftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

1. Etasje > 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.

1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at overflater har noe skader.

Manglende silikonfuge mellom benkeplate og flislagte vegger.

Liten slagskade/sår i benkeplate i front av oppvaskkum.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Synlig "pløser" i innvendig himling i gang, men dette kommer sannsynligvis fra før nytt taktekke ble lagt. Ingen påviste unormale fuktverdier på befæringsdato.

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 moderniseringer/påkostninger er gjort opp gjennom årene:

1979: Tilbygget stue og garasje.

1989: Tilbygget entré, gang, bad og et soverom.

2007: Drenert i følge tidligere eiers egenerklæring.

2009: Ny varmepumpe luft-vann i følge tidligere eiers egenerklæring.

2013: Nye laminatgulv i store deler av 1. etasje, innvendige dører i 1. etasje, stedvis nye mdf-plater på vegger og mdf-staver i tak, ny kjøkkeninnredning og ny peisovn stue/kjøkken.

Parkering

Garasje med adkomst fra kjeller, samt garasje ved siden av med utvendig adkomst.

Solforhold

Gode solforhold.

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Diverse

Deler av røropplegg rundt varmepumpe i kjeller er isolert med ukjent type isolasjon. Asbest var vanlig i eldre rørisolasjon på grunn av sine varmeisolerende og brannhemmende egenskaper. Asbest ble ofte brukt i kombinasjon med gips eller papp rundt rør. Asbestholdige byggematerialer er iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Siste feiing utført 28.10.2024.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her

fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme fra varmepumpe, luft-vann fra 2009 via vegghengte radiatorer. Vedovn på kjøkken/stue og åpen peis i kjellerstue.

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

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 550 000

Kommunale avgifter

Kr 18 875

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:
Eiendomsskatt 5 043,-
Feie- og tilsynsavgift kr 680,-
Renovasjon normalab. kr 4 363,75
Avløp etter måler (61 m³) kr 4 163,25
Målerleie kr 312,50
Ab.gebyr avløp kr 4 312,50

Vann fra Kroksjøen vannverk kommer i tillegg avhengig av forbruk. Det er montert vannmåler.

For 2. halvår 2024 og 1. halvår 2025 er avgiftene slik:

Avgift pr. enhet og år kr. 710,50 + MVA
Avgift pr. m³ kr. 19,50 + MVA (Gjelder kun for storforbrukere med vannmåler)
Målerleie pr. år kr. 169 + MVA (Gjelder kun for storforbrukere med 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 562 985

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 251 940

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 67 i Eidskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3416/52/67:

15.07.1968 - Dokumentnr: 2994 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0420 Gnr:52 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1184884 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0420 Gnr:52 Bnr:67

08.11.1968 - Dokumentnr: 5013 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3416 Gnr:52 Bnr:22
Bestemmelse om vann/kloakkledning

30.08.2000 - Dokumentnr: 4253 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3416 Gnr:52 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:3416 Gnr:52 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest på Tilbygg boligbygg datert 05.12.1983.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:
Enebolig, ferdigattest 08.12.1969

Det foreligger tegninger på boligen, men de svarer ikke til dagens bruk. I 1. etasje har stue/kjøkken åpen løsning. Spisestue er ikke med på byggetegning, men har åpen løsning til dagligstue. I tillegg er det tilbygd entré, soverom og bad. Oppholdsrom i underetasje er i dag soverom, og øverste matrom er i dag wc-rom. Det er i dag to garasjerom.

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

Vei, vann og avløp

Privat veg fra offentlig veg.

Vann fra Kroksjøen vannverk.
Eiendommen har tilgang til vann fra brønn som skal ligge på utsiden av eiendommen, langs vei til grustak. Vann fra brønn har blitt benyttet til bl.a. utendørs vanning. Eldre vannpumpe står i kjellerrom med varmepumpe. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt vannkvalitet, vannmengde eller bruksrett av denne og nærmere undersøkelser må påregnes. Det opplyses samtidig at vannledning til naboeiendom på nedsiden går under denne boligen.

Tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Byggeområde bolig - nåværende. Kommunedelplan (vedtatt 18.3.2004) for Skotterud, Matrand og Tobøl. Området er ikke regulert.

Eiendommen er i et byggeområde for eksisterende boliger. Her gir kommuneplanens bestemmelser et generelt krav om reguleringsplan, men grensejustering, mindre tillegg til eksisterende tomter og byggetiltak for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse jf. PBL-85 §§ 86a og 93 er unntatt.

Kommuneplan:

Id 59

Navn: Kommuneplan 2004-2015

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 201501

Navn: Kommuneplan

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

65 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 615 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 631 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 633 800 (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 65 100

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 50 300,-. Utleggene omfatter kommunale

opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nicolai Bratås

Eiendomsmegler

nicolai.bratas@aktiv.no

Tlf: 975 30 716

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,

Storgata 40





2212 Kongsvinger

Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

14.03.2025

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Grønnerud-Hesbølvegen 335, 2230 SKOTTERUD
 EIDSKOG kommune
 # gnr. 52,52, bnr. 67,81, snr. 0,0



Markedsverdi

2 550 000


Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 Rapportdato: 14.03.2025 Oppdragsnr.: 12085-1188 Referansenummer: YJ1538

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus Vår ref:



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i betong og sementstein i eldste delen og lecablokker i tilbygg fra 1989. Krypkkjeller under tilbygg mot øst med trebjelkelag og stubbegulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. U-etg i murverk med pusset og teglforblendt fasade. Slakt skråned takkonstruksjon uten loft/inspekjonsmuligheter i konstruksjonen. Taktekkingen er av pvc-duk fra 2011. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Heldekkende pipebeslag og lufterhatt. Boligen har i hovedsak dobbelt/varavinduer fra byggeår 1968 og malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har eldre ytterdører i lakkert tre og malte gamle balkongdører. Vestvendt overbygget balkong på 22m² med trykkimpregnert spaltegulv. Utvendige trapper i treverk med forskjellige aldre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er overflater på gulv hovedsakelig med laminatgulv fra 2013 i 1. etg. Fliser i entre. Belegg fra byggeår og betongdekker i u-etg. Veggene har tapet/malte strier, trepaneler og mdf-plater i stuer og kjøkken. U-etg. med vegger i murverk og panel. Innvendige tak har malte slette plater m/strier, mdf-staver, trepanel og himlingsplater. Betongdekke/hvelv i u-etg. Etasjeskiller er av betongdekke i opprinnelig del og bjelkelag i tilbygg mot øst. Etasjeskille med bjelkelag over garasjerom mot vest.

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

Boligen har mursteinspipe med vedovn på kjøkken/stue, åpen peis i kjellerstue og sotluke i vaskekjeller. Innvendig har boligen formpressede fyllingsdører fra 2013 i 1. etg og originale fyllingsdører fra byggeår i u-etg. 2-fløyet dør med glassfelter mellom stuer og enkel glassdør til fra stue mot gang. Plassbygget ståldør til en bod i u-etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i tilbygg oppført 1989. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt våtrommets oppbygning eller modernisering som er utført i etterkant. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte slette strielagte plater i tak. Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og en servant i innredning. Ut fra alder må det forventes at behov for oppgraderinger av våtrommet nærmer seg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Utluftning med elektrisk styrt vifte i vegg via sjakt/kanalføring over tak.

Bad 2

Gammelt bad/vaskerom med tettesjikt, overflater, røropplegg, slukløsning fra byggeår (1968) hvor det i senere tid er gjort enkle endringer av helsemessige årsaker. Overflater med originale mosaikkflis på gulv (stedvis manglende), eldre ettermonterte våtromsplater på vegg og slette malte plater i tak. Våtrommet inneholder dusjhjørne m/glassvegg og forheng, gammel servant i innredning, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Opprinnelig badekar er erstattet med åpen dusjløsning. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte mdf-dører og fronter i folierte skrog, benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i u-etg med en gulvstående toalett og vegghengt servant. Gulvbelegg på gulv, malte vegger i murverk og betongdekke/hvelv i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber både med og uten plastkappe. Deler av røropplegg rundt varmpumpe i kjeller er isolert med ukjent type isolasjon. Asbest var vanlig i eldre rørisolasjon på grunn av sine varmeisolerende og brannhemmende egenskaper. Asbest ofte brukt i kombinasjon med gips eller papp rundt rør. Asbestholdige byggematerialer er iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det ble i 2009 installert varmpumpe (luft/vann). Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannbåren varme fra varmpumpe via vegghengte radiatorer. Boligens el-anlegg har en varierende alder og standard. Hovedsakelig skjult anlegg, men stedvis åpne kabler. El-skap med automatsikringer i gang. El-skap med bl.a. måler og hovedsikring i garasje.

Røykvarslere og en brannslukker i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i vestvendt skråned terreng. Det er ukjent byggegrunn. Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på opplyste setningskader.

Beskrivelse av eiendommen

Kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble drenert i 2007. Arbeid/drenering er opplyst i tidligere egenerklæring at er utført som egeninnsats/ufaglært. Det foreligger ingen dokumentasjon/bilder etc. fra tidspunktet.

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtypen i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Vannforsyning fra Kroksjøen vannverk og offentlig avløp via private stikkledninger.

I følge tidligere salgsprospekt (fra 2012) har eiendommen tilgang til vann fra brønn som skal ligge på utsiden av eiendommen (langs veg til grustak). Vann fra brønn har blitt benyttet til bl.a. utendørs vanning. Eldre vannpumpe står i kjellerrom med varmpumpe. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt vannkvalitet, vannmengde eller bruksrett av denne og nærmere undersøkelser på påregnes. Det opplyses samtidig at vannledning til naboeiendom på nedsiden går under denne boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	292 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	292 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

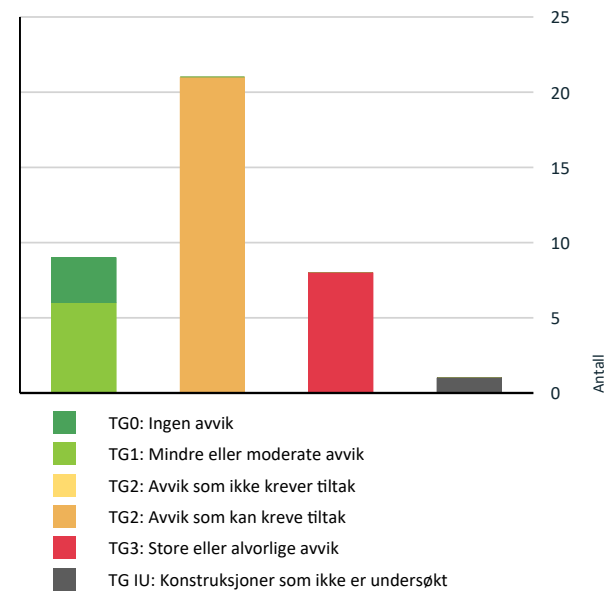
Enebolig

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

Byggemeldte og godkjente tegninger fra 1968, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

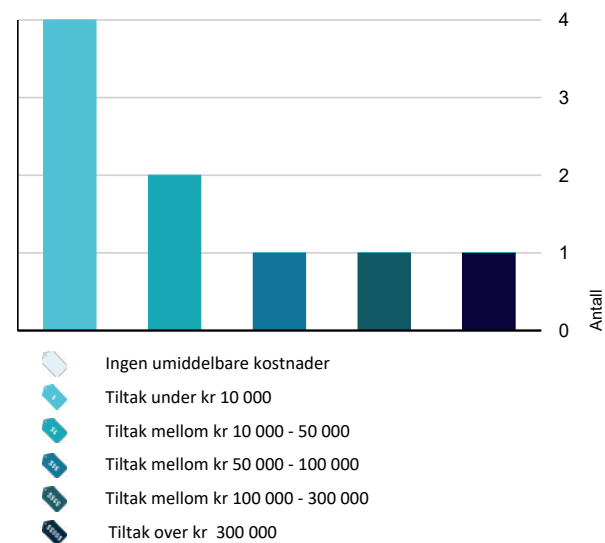
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt av fullmektig/datter, men eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ved kontrollerte områder påvist dårlig/ingen lufting bak utvendig kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er påvist andre avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk/håndlist har råteskader ved søyle mot sør. Skjevheter i konstruksjoner grunnet setningskader.

Forskaling til søylefundamenter på balkong kan se ut til å være av eternittkanaler, et asbestholdig materiale. Man bør være svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest.

I følge Kreftforeningen er asbestmateriale i ro ikke farlig, men støv med asbestfibre som pustes inn gir kreftfrisiko. Asbest har særlig blitt brukt i bygninger mellom 1920 og 1985.

Asbestholdige byggematerialer er iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er målt store skjevheter 74mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue/etasjeskillet over garasjerom og 25mm over 2 meter.

Årsak til til de store skjevhetene henger sammen med setningskader i underliggende etasje, punktet må sees i sammenheng med 'Grunnmur og fundamenter'

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Åpen peis i kjellerstue har løse keramiske fliser på kun deler av gulvet under/foran.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er nokså bratt og mindre behagelig for trapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Røykvarslere og en brannslukker i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Det er påvist store setningskader i grunnmur/vegger under tilbygd del stue og garasjeanlegg samt skjevheter i ovenliggende stuegulv på grunn av dette.

Årsaken kan være forskjellig som f.eks. dårlig og ustabile grunnforhold, feil ved fundamentering, tunge konstruksjoner på svake masser.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell

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

En må påregne full oppgradering/renovering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder (57 år), manglende tetthet i våtsonen samt påvist forhøyede fuktindikasjoner under gulvfliser i dusjhjørnet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Synlig "pløser" i innvendig himling i gang, men dette kommer sannsynligvis fra før nytt taktekke ble lagt. Ingen påviste unormale fuktverdier på befæringsdato.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene i vinduer spesielt på solutsatte er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hoveddør tetter dårlig mot karm.

Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp i front av balkongdør har skjevheter i fundamenter og konstruksjoner

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noe oppsvulmede skjøter i laminatgulv fra 2013 (spesielt i gang 1. etg)

Innvendig > Radon

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 "usikker" aktsomhetsgrad

Innvendig > Rom Under Terreng

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ved hulltagning påvist plast i kjellervegg (ansees som feil i dag på vegger hvor over halvparten ligger under terreng, men vært ulike praksis igjennom tidene).

Plast/dampspærre i kjellervegg mot terreng kan fange fuktighet inne i veggene, noe som kan føre til mugg, råte eller andre strukturelle skader. Yttervegger under terreng trenger en viss ventilasjon for å forhindre opphopning av fuktighet. Bruk av plast kan begrense denne ventilasjonen.

Ved temperaturforskjeller kan kondens utvikles på innsiden av platen, noe som kan forårsake fuktskader.

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

Stedvis manglende veggventiler eller vindusventiler på oppholdsrom/soverom.

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

Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

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

Pga. eldre rørisolasjon fra 1960-tallet, bør man være svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest.

I følge Kreftforeningen er asbestmateriale i ro ikke farlig, men støv med asbestfibre som pustes inn gir kreftfremkallende risiko.

Asbest har særlig blitt brukt i bygninger mellom 1920 og 1985.

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

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

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

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

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

Det foreligger ingen dokumentasjon om at det er avholdt service på anlegget senere år.

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

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

VV-bereder er tilkoblet via skjøteledning og 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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Røropplegg til radiatorer er fra 1968.

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

Boligens el-anlegg har en varierende alder og standard. Hovedsakelig skjult anlegg, men stedvis åpne kabler.

El-skap med automatsikringer i gang.

El-skap med bl.a. måler og hovedsikring i garasje.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Det er påvist andre avvik:

Ingen synlig fuksikring mot grunnmur/kjellervegg ved hellebelagt inngangsparti. Tetting/fuksikring kan være avsluttet under utvendig terreng.

Klemlist på fuksikring/grunnmursplast er stedvis manglende eller deffekt.

Det er påvist saltutslag/forvitring på nedre deler av kjellervegg men ingen fuktutslag.

Dreneringsforholdene er ukjente, og det finnes ingen dokumentasjon. Det kan derfor være mangelfull drenering.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

På grunn av badets størrelse er tilgang til sluk (under tungt dusjkabinett) noe begrenset for besiktigelse og rengjøring.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at overflater har noe skader.

Manglende silikonfuge mellom benkeplate og flislagte vegger.

Liten slagskade/sår i benkeplate i front av oppvaskkum.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

År	Type	Beskrivelse
1979	Tilbygg	Tilbygget stue og garasje.
1989	Tilbygg	Entre, gang, bad og 1 soverom
2007	Modernisering	Drenert iflg. tidligere eiers egenerklæring
2011	Modernisering	Nytt taktekk iflg. tidligere eiers egenerklæring
2009	Modernisering	Ny varmepumpe luft/vann iflg. tidligere eiers egenerklæring
2013	Modernisering	Nye laminatgulv i store deler av 1. etg, innvendige dører (1.etg), stedvis nye mdf-plater på vegger og mdf-staver i tak, ny kjøkkeninnredning, og ny peisovn stue/kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taktekking ble i følge tidligere eier (egenerklæringsskjema) lagt nytt i 2011 og utført av Nortak (Flisa).



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Heldekkende pipebeslag og luftehatt.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. U-etg i murverk med pusset og teglforblendet fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er store sprekkeformasjoner i forblending/utvendig puss.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ved kontrollerte områder påvist dårlig/ingen lufting bak utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dårlig lufting hindrer fukt i å tørke ut. Ved bytte av kledning er etablering av god lufting viktig for å redusere risiko for fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat er satt med tanke på utskiftning av råteskadet kledning. Veggkonstruksjon og fasade i u-etg må sees i sammenheng med punktet og kostnadsestimat på 'Grunnmur og fundamentering'.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

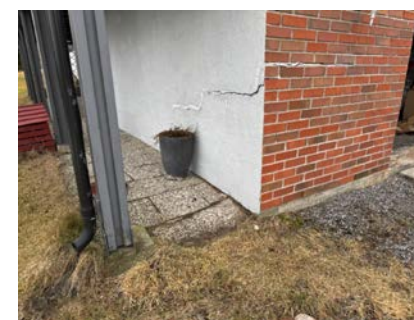


Råteskadet kledning/"vinds kier" på tilbygget stuetak.

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning vinds kier og panel.



Løs teglsteinfasade og sprekker i murverk pga. setningskader.



Dårlig/ingen luftespalte bak utvendig kledning

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Slakt skrånet takkonstruksjon uten loft/inspeksjonsmuligheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Synlig "pløser" i innvendig himling i gang, men dette kommer sannsynligvis fra før nytt taktekk ble lagt. Ingen påviste unormale fuktverdier på befæringsdato.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Gjenbygget takkonstruksjon



Gammel pløse i innvendig himling.

TG 2 Vinduer

Boligen har dobbelt/varavinduer fra byggeår 1968 og malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Karmene i vinduer spesielt på solutsatte er noe værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer evt. bør skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte gamle balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Hoveddør tetter dårlig mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører er fra 1968 og generelt modne for utskiftning.

Tilstandsrapport



Dørblad tetter dårlig mot karm.



Eldre balkongdør soverom.



Eldre balkongdør stue



Eldre utgangsdør i u-etg

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt overbygget balkong på 22m² med trykkimpregnert spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk/håndlist har råteskader ved søyle mot sør.
Skjevheter i konstruksjoner grunnet setningskader.

Forskaling til søylefundamenter på balkong kan se ut til å være av eternittkanaler, et asbestholdig materiale. Man bør være svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest. I følge Kreftforeningen er asbestmateriale i ro ikke farlig, men støv med asbestfibre som pustes inn gir kreftisiko. Asbest har særlig blitt brukt i bygninger mellom 1920 og 1985. Asbestholdige byggematerialer er iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Unngå å rive eller håndtere uidentifiserte mulig asbestholdige materialer selv. Kontakt en fagperson for prøvetaking og eventuell sanering om nødvendig

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i håndlist



Skjevheter i konstruksjoner

Tilstandsrapport



Stor åpninger og noe lavt rekkverk iht. dagens forskrifter



Fundamenter med antatt asbestholdige kanaler benyttet som forskaling.

TG 2 Utvendige trapper

Flislagt betongtrapp i front av inngangsparti.
Utvendige trapper i treverk med forskjellige aldre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp i front av balkongdør har skjevheter i fundamenter og konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.



Trapp med skjevheter i front av balkongdør på soverom



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er overflater på gulv hovedsakelig med laminatgulv fra 2013 i 1. etg. Fliser i entre. Belegg fra byggeår og betongdekker i u-etg. Veggene har tapet/malte strier, trepaneler og mdf-plater i stuer og kjøkken. U-etg. med vegger i murverk og panel. Innvendige tak har malte slette plater m/strier, mdf-staver, trepanel og himlingsplater. Betongdekke/hvelv i u-etg.

Garasjerom betegnet med BRA- er på 27m² og har kun grusdekke på grunn. Vegger i murverk med setningskader og bjelkelag i etasjeskillet med gipsplater i garasjehimling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Stedvis noe oppsvulmede skjøter i laminatgulv fra 2013 (spesielt i gang 1. etg)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for omgående utbedrings tiltak, men for å fjerne avviket må utskiftning påregnes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i opprinnelig del og bjelkelag i tilbygg mot øst.

Etasjeskille med bjelkelag over garasjerom mot vest.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell

Stue over garasjer: 74mm over hele rommet og 25mm innenfor 2 meter.

Gang: 5mm hele rommet og 5mm innenfor 2 meter.

Soverom u-etg: 5mm over hele rommet og 10mm innenfor 2 meter.

Kjellerstue: 5mm over hele rommet og 5mm innenfor 2 meter

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt store skjevheter 74mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue/etasjeskillet over garasjerom og 25mm over 2 meter.

Årsak til de store skjevhetene henger sammen med setningskader i underliggende etasje, punktet må sees i sammenheng med 'Grunnmur og fundamenter'

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder kun retting av gulvet i stue, og tar ikke hensyn til:

- endring/utbedring av setningskader, fundamenter og grunnmur.
- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stuehjørne mot sør-vest (15,2cm)



Stuehjørne mot nord-øst (cm)



! TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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 "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn på kjøkken/stue, åpen peis i kjellerstue og sotluke i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

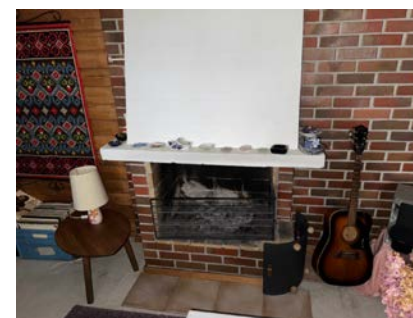
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Åpen peis i kjellerstue har løse keramiske fliser på kun deler av gulvet under/foran.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen i form av plast i vegg og isolasjon i form av isopor.

Hulltaking for fuktøk er foretatt i hjørnet mot nord-vest.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved hulltaking påvist plast i kjellervegg (ansees som feil i dag på vegger hvor over halvparten ligger under terreng, men vært ulike praksis igjennom tidene).

Plast/dampspærre i kjellervegg mot terreng kan fange fuktighet inne i veggene, noe som kan føre til mugg, råte eller andre strukturelle skader. Yttervegger under terreng trenger en viss ventilasjon for å forhindre opphopning av fuktighet. Bruk av plast kan begrense denne ventilasjonen.

Ved temperaturforskjeller kan kondens utvikles på innsiden av platen, noe som kan forårsake fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved bruk av plastisolasjon/isopor må overflater dekkes med brannhemmende materiale. Tiltak vil være utskiftning av isolasjon eller innkledning med brannhemmende plater
Plast/dampspærre bør erstattes med diffusjonsåpen papp/duk e.l. på veggflater hvor utvendig terreng ligger over 1/2-part av vegg.



! TG 2 Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller under tilbygg mot øst med trebjelkelag og stubbegulv.

Fuktmålinger (uten unormale fuktverdier) er kun utført som stikkprøver på tilgjengelige områder og man kan ikke garantere for at det ikke er skader andre/utliggende steder i bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Ingen unormale fuktverdier påvist ved kontrollerte områder.



Kryp Kjeller med svært lav "takhøyde" under deler av arealet



Ventiler i ringmur

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt rettløps tretrapp.

Vurdering av avvik:

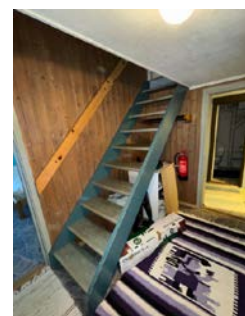
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er nokså bratt og mindre behagelig for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede fyllingsdører fra 2013 i 1. etg og originale fyllingsdører fra byggeår i u-etg. 2-fløyet dør med glassfelter mellom stuer og enkel glassdør til fra stue mot gang. Plassbygget ståldør til en bod i u-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Plassbygget ståldør med gjenstående utforing/belistning

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i tilbygg oppført 1989. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt våtrommets oppbygning eller modernisering som er utført i etterkant. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte slette strielagte plater i tak. Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og en servant i innredning.

Ut fra alder må det forventes at behov for oppgraderinger av våtrommet nærmer seg.

Årstall: 1989

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater med silikonforseglede plateender. Taket/himling har malte strielagte plater.

Årstall: 1968

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:

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, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales. Dette fjerner ikke avviket, men forhindrer store deler av fuktbelastningen overflater og dør i våtsonen vil kunne få ved åpent dusjhjørne.



Dør i dusjens våtzone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra byggeår.

Fall mot sluk er målt til 1:50 i dusjsonen og minst 1:100 over hele gulvet.

Årstall: 1989

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1989

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

På grunn av badets størrelse er tilgang til sluk (under tungt dusjkabinett) noe begrenset for besiktigelse og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1989

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte via sjakt/kanalføring over tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom/gang rett bak dusjens våtzone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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



Tilstandsrapport



Bilde av svill/innside vegg

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Gammelt bad/vaskerom med tettesjikt, overflater, røropplegg, slukløsning fra byggeår (1968) hvor det i senere tid er gjort enkle endringer pga helsemessige årsaker. Overflater med originale mosaikkflis på gulv (stedvis manglende), eldre ettermonterte våtromsplater på vegg og slette malte plater i tak. Våtrommet inneholder dusjhjørne m/glassvegg og forheng, gammel servant i innredning, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Opprinnelig badekar er erstattet med åpen dusjløsning. Rørgjennomføring/avløp fra opprinnelig badekar ble kappet og enkelt "tettet" med en løs plugg. Påvist løse mosaikkfliser og målt fukt under overlate på gulv i dusjhjørnet. Dør sitter fuktutsatt til i dusjens våtsone.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må påregne full oppgradering/renovering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder (57 år), manglende tetthet i våtsonen samt påvist forhøyede fuktindikasjon under gulvfliser i dusjhjørnet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dør og utett våtsone



Utett rørgjennomføring i gulv (gammelt avløp fra badekar)



Fukt under flis



Gammelt sluk

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende gang rett bak dusjhjørnet. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstill: 2013 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Manglende silikongfuge mellom benkeplate og flislagte vegger. Liten slagskade/sår i benkeplate i front av oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere silikongfuge mellom benkeplate og veggfliser for å hindre fuktinnregning.

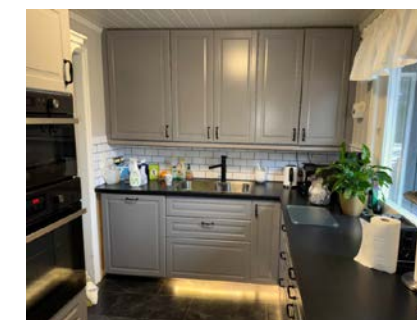
Benkeplaten fungerer med avviket, men som over tid vil være utsatt for svelling da fuktsikker overflate er brutt. Lokal utbedring evt. utskifting bør påregnes.



Skade i benkeplate



Manglende silikongfuger



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2013 Kilde: Kontaktperson

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i u-etg med en gulvstående toalett og vegghengt servant. Gulvbelegg på gulv, malte vegger i murverk og betongdekke/hvelv i tak.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon og ingen tilluftspalte dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber både med og uten plastkappe. Deler av røropplegg rundt varmpumpe i kjeller er isolert med ukjent type isolasjon. Asbest var vanlig i eldre rørisolasjon på grunn av sine varmeisolerende og brannhemmende egenskaper. Asbest ble ofte brukt i kombinasjon med gips eller papp rundt rør.

Asbestholdige byggematerialer er iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Pga. eldre rørisolasjon fra 1960-tallet, bør man være svært forsiktig ved håndtering, da det kan inneholde kreftfremkallende asbest.

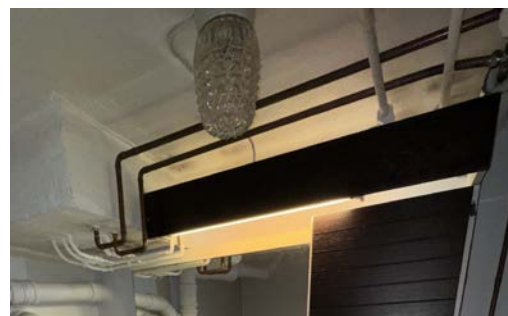
I følge Kreftforeningen er asbestmateriale i ro ikke farlig, men støv med asbestfibre som pustes inn gir kreftfremkallende risiko.

Asbest har særlig blitt brukt i bygninger mellom 1920 og 1985.

Konsekvens/tiltak

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

Unngå å rive eller håndtere uidentifisert rørisolasjon selv. Kontakt en fagperson for prøvetaking og eventuell sanering om nødvendig.



Gamle vannrør med ukjent type isolasjon (kan inneholde asbest).

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stedvis manglende veggventiler eller vindusventiler på oppholdsrom/soverom.

Konsekvens/tiltak

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



Eksempel på soverom uten ventil verken vindu eller vegg.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmpumpe (luft/vann).

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon om at det er avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon rundt service, om mulig.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

VV-bereder er tilkoblet via skjøteledning og 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.



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra varmpumpe via vegghengte radiatorer

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Røropplegg til radiatorer er fra 1968.

Konsekvens/tiltak

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



Tilførselrør i kobber m/plastkappe fra 1968 til radiatoranlegg

TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligens el-anlegg har en varierende alder og standard. Hovedsakelig skjult anlegg, men stedvis åpne kabler. El-skap med automatsikringer i gang. El-skap med bl.a. måler og hovedsikring i garasje.

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.
1968
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysning pga. dødsbo.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ingen opplysning pga. dødsbo.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Ingen opplysning pga. dødsbo.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysning pga. dødsbo.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysning pga. dødsbo.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av eldre anlegg, manglende dokumentasjon og observasjoner, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



El-skap i gang.



El-skap i garasje.

TG 3 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og en brannslukker i hver etasje.

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?
Ja Den nyeste brannslukkeren er fra 2009 (16 år).
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker fra 2009

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på opplyste setningskader.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble drenert i 2007. Arbeid/drenering er opplyst i tidligere egenerklæring at er utført som egeninnsats/ufaglært. Det foreligger ingen dokumentasjon/bilder etc. fra tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er påvist andre avvik:

Ingen synlig fuksikring mot grunnmur/kjellervegg ved hellebelagt inngangsparti. Tetting/fuksikring kan være avsluttet under utvendig terreng.

Klemlist på fuksikring/grunnmursplast er stedvis manglende eller deffekt.

Det er påvist saltutslag/forvitring på nedre deler av kjellervegg men ingen fuktutslag.

Dreneringsforholdene er ukjente, og det finnes ingen dokumentasjon. Det kan derfor være mangelfull drenering.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Lokale utbedringer av klemlister må påregnes da dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur som igjen kan føre til fukskader.

Nærmere undersøkelser rundt drenering i områder uten synlig fuksperre må utføres. Lokal utbedring/terrengjustering påregnes.



Ingen synlig tettesjikt

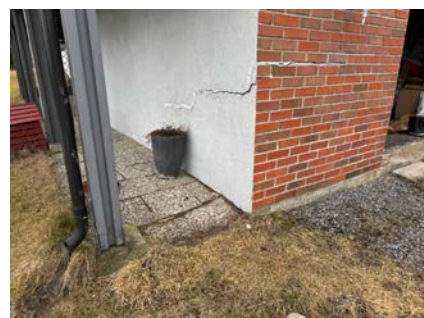


Dårlig og mangelfull klemlist

Tilstandsrapport



Dårlig og mangelfull klemlist



Store sprekker/setningskader



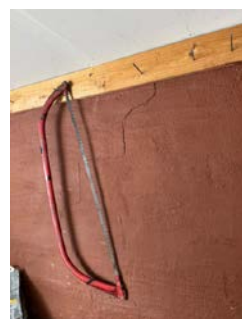
Saltutslag/forvitring



Sprekker i murverk og løstnet teglefasade



Bæresøyle i friluft (fundament har sunket)



Sprekker i vegg

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i betong og sementstein i eldste delen og lecablokker i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Det er påvist store setningskader i grunnmur/vegger under tilbygd del stue og garasjeanlegg samt skjevheter i ovenliggende stuegulv på grunn av dette.

Årsaken kan være forskjellig som f.eks. dårlig og ustabile grunnforhold, feil ved fundamentering, tunge konstruksjoner på svake masser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere kontroll og vurdering av fagkyndig er nødvendig/må påregnes. Tiltak må tilpasses årsaken til setningsskaden.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 0 Terrengforhold

Vestvendt skrånet terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Vannforsyning fra Kroksjøen vannverk og offentlig avløp via private stikkledninger.

I følge tidligere salgsprospekt (fra 2012) har eiendommen tilgang til vann fra brønn som skal ligge på utsiden av eiendommen (langs veg til grustak). Vann fra brønn har blitt benyttet til bl.a. utendørs vanning. Eldre vannpumpe står i kjellerrom med varmepumpe. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt vannkvalitet, vannmengde eller bruksrett av denne og nærmere undersøkelser på påregnes. Det opplyses samtidig at vannledning til naboeiendom på nedsiden går under denne boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Gammel vannpumpe



Nyere rørrinnstikk m/vannmåler og stoppekran

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

292 m²/265 m²

Enebolig: 2 Garasjer, Trapperom, 5 Soverom, Kjellerstue, 2 Gang, 2 Bod, Toalettrom, Teknisk rom, Entré, 2 Bad, Kjøkken, 2 Stuer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 200 000

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

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalåsen 27 ,2230 SKOTTERUD 223 m ² 1970 4 sov	20-06-2024	3 500 000	3 400 000		3 400 000	15 247
2 Grønnerud-Hesbølvegen 336 ,2230 SKOTTERUD 189 m ² 1967 4 sov	29-04-2019	2 500 000	2 750 000		2 750 000	14 550
3 Matrandvegen 185 ,2230 SKOTTERUD 165 m ² 1973 3 sov	05-07-2023	1 900 000	2 300 000		2 300 000	13 939
4 Grønnerud-Hesbølvegen 333 ,2230 SKOTTERUD 145 m ² 1975 3 sov	03-10-2016	1 925 000	1 850 000		1 850 000	12 759
5 Grønnerud-Hesbølvegen 343 ,2230 SKOTTERUD 179 m ² 1965 3 sov	06-06-2017	1 900 000	2 150 000		2 150 000	12 011

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale gebyrer (fakturert på eiendommen i 2024)	Kr.	26 432
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
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.	+ 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

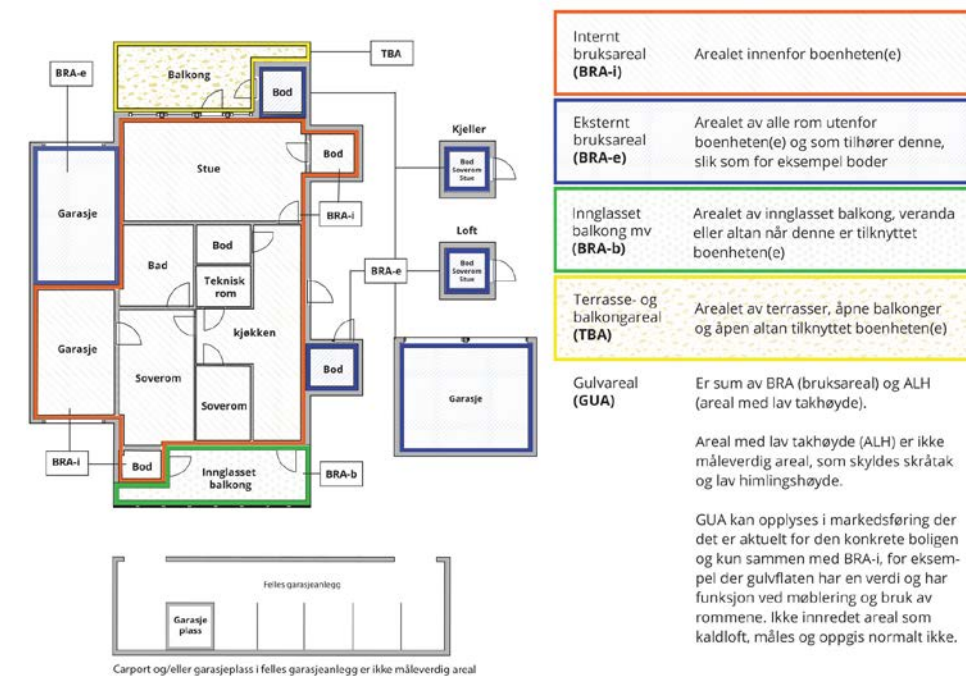
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	98	27		125	23
1. Etasje	167			167	45
SUM	265	27			68
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, Soverom, Kjellerstue, Gang, Bod, Toalettrom, Bod 2, Teknisk rom/vaskekjeller, Garasje 1	Garasje 2	
1. Etasje	Entré, Gang, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken, Stue, Stue 2		

Kommentar

BRA-e = 27m² garasje med utvendig adkomst.
TBA = Vestvendt balkong på 22m² + ca 16m² med betongheller på mark (mot øst) og 7m² overbygget og flislagt inngangsparti. Ca 23m² betongheller på mark i front av sokkeletasje/under balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger fra 1968, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

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

Kommentar: Det kreves B30 (EI 30) branndør mellom garasje og bolig for å hindre brann- og røykgjennomgang. Dør mellom garasjerom og teknisk rom er gammel finert dør, plateslått på en side.

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	215	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Marianne Engesvik Vold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	52	67		0	1206 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Grønnerud-Hesbølvegen 335

Hjemmelshaver

Vold Knut Torbjørn (død) og Tora Kristin Vold (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	52	81		0		Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Grønnerud Hesbølvegen 335

Hjemmelshaver

Vold Knut Torbjørn (død) og Tora Kristin Vold (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende på Hesbøl mellom Skotterud og Matrand i Eidskog kommune. Området ansees som et rolig og barnevennlig bo-område, ca 2 km. nord for Skotterud som er kommunesenter med off. administrasjon, barnehager, skoler og forretninger m.v.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Kroksjøen vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Sørvestvendt skråned tomt med opparbeidet uteareal av plener, div. prydbusker og bed. Betongheller på mark i front av inngangspartier i begge etasjer. Tomtegrenser med tregjerde mot øst, vest samt delvis mot sør. Singelbelagt gårdsplass i front av garasjeporter.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2025	Dette er et dødsbo og selger har ingen kjennskap til boligen.	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	24.02.2025		Fremvist		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 hammerlektrode 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

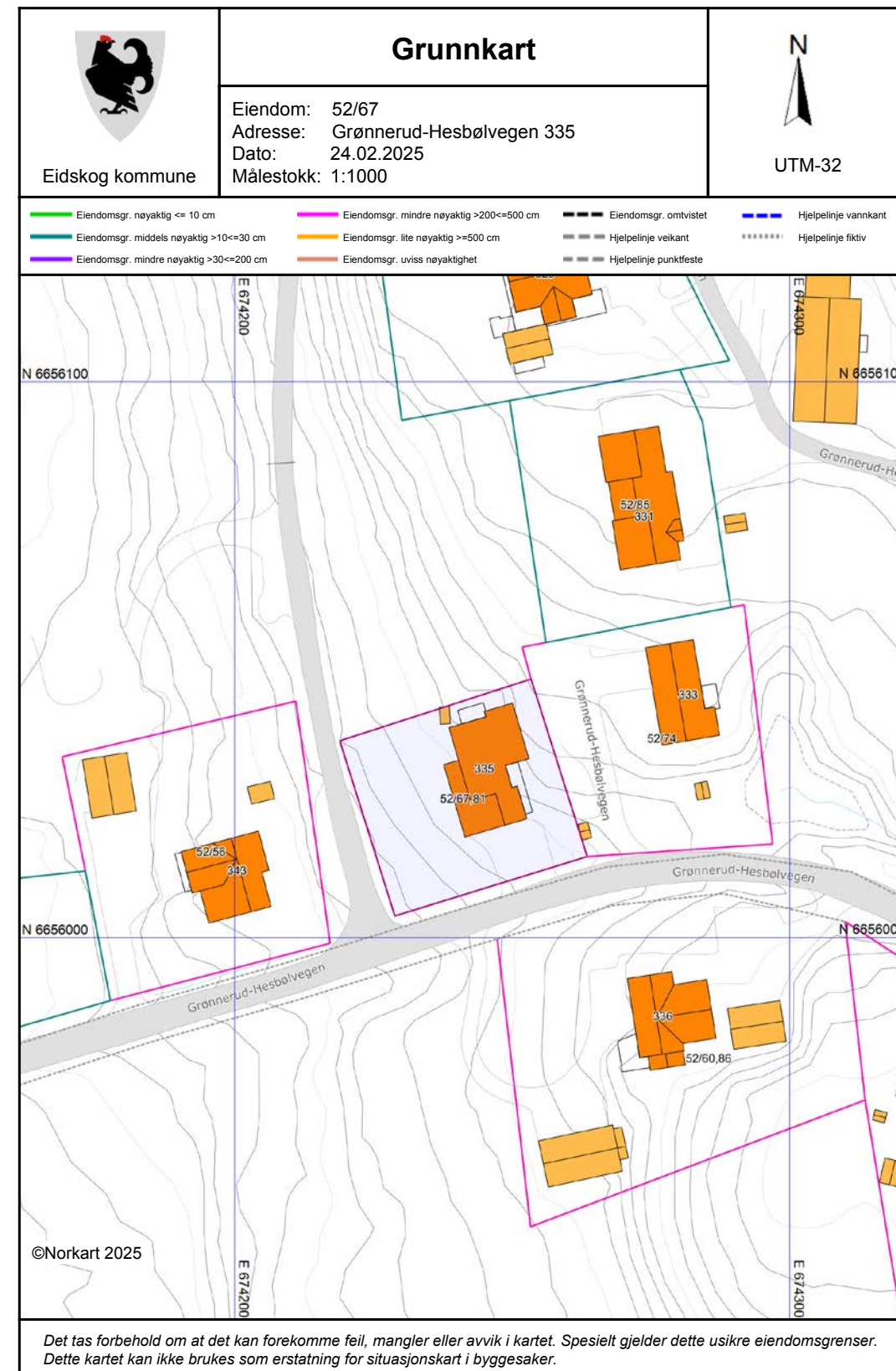
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/YJ1538>

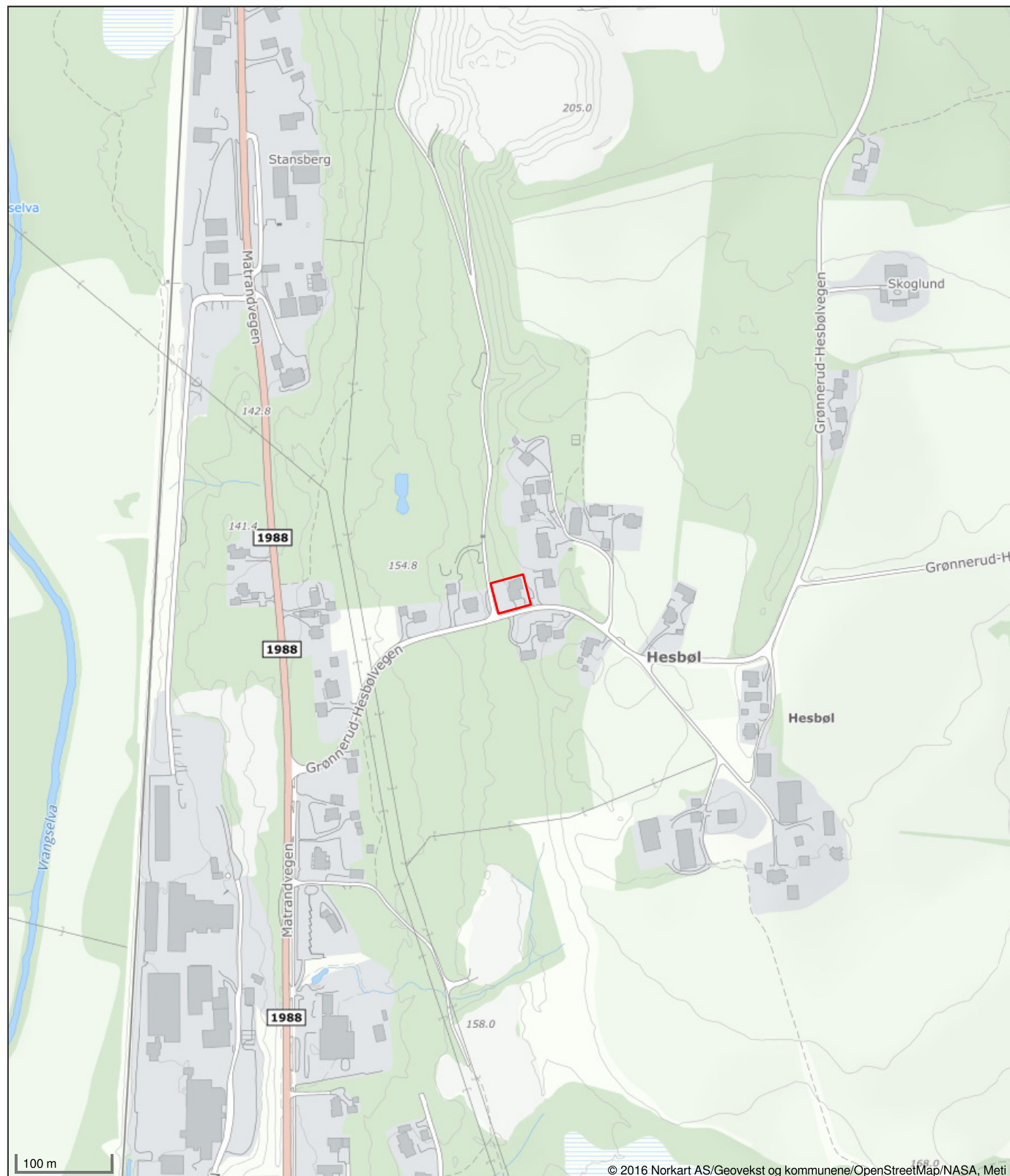
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





Oversiktskart for eiendom 3416 - 52/67//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250027	
Selger 1 navn	
Marianne Engesvik Vold	
Gateadresse	
Grønnerud-Hesbølvegen 335	
Poststed	Postnr
SKOTTERUD	2230
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Knut Torbjørn Vold
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Marianne Engesvik Vold
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1202250027

Initialer selger: MEV

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Engesvik Vold	e780a88c237b3aa3fe76241 a439df4d6f9d8a33c	24.02.2025 12:00:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202250027

Document reference: 1202250027

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

Nabolagsprofil

Grønnerud-Hesbølvegen 335

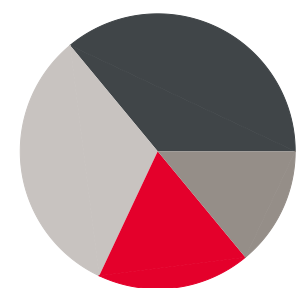
Offentlig transport

Sjøli	5 min	0.4 km
Linje 120, 730, 732, 733, 745		
Charlottenberg station	21 min	20.5 km
Linje F1		
Oslo Gardermoen	1 t 20 min	

Skoler

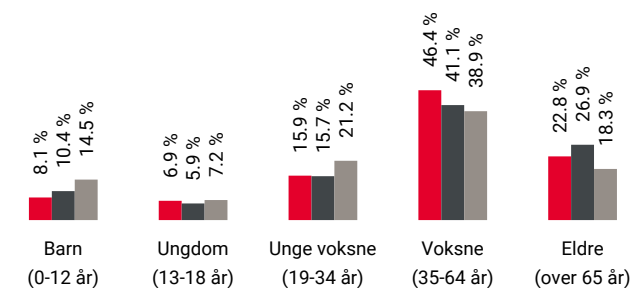
Skotterud skole (1-7 kl.)	4 min	2.9 km
199 elever, 13 klasser		
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	2.9 km
190 elever, 9 klasser		
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	26 min	25 km
90 elever, 3 klasser		
Øvrebyen videregående skole	25 min	26 km
450 elever, 17 klasser		

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 18% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 32% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ilag	336	174
Kommune: Eidskog	6 032	3 421
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

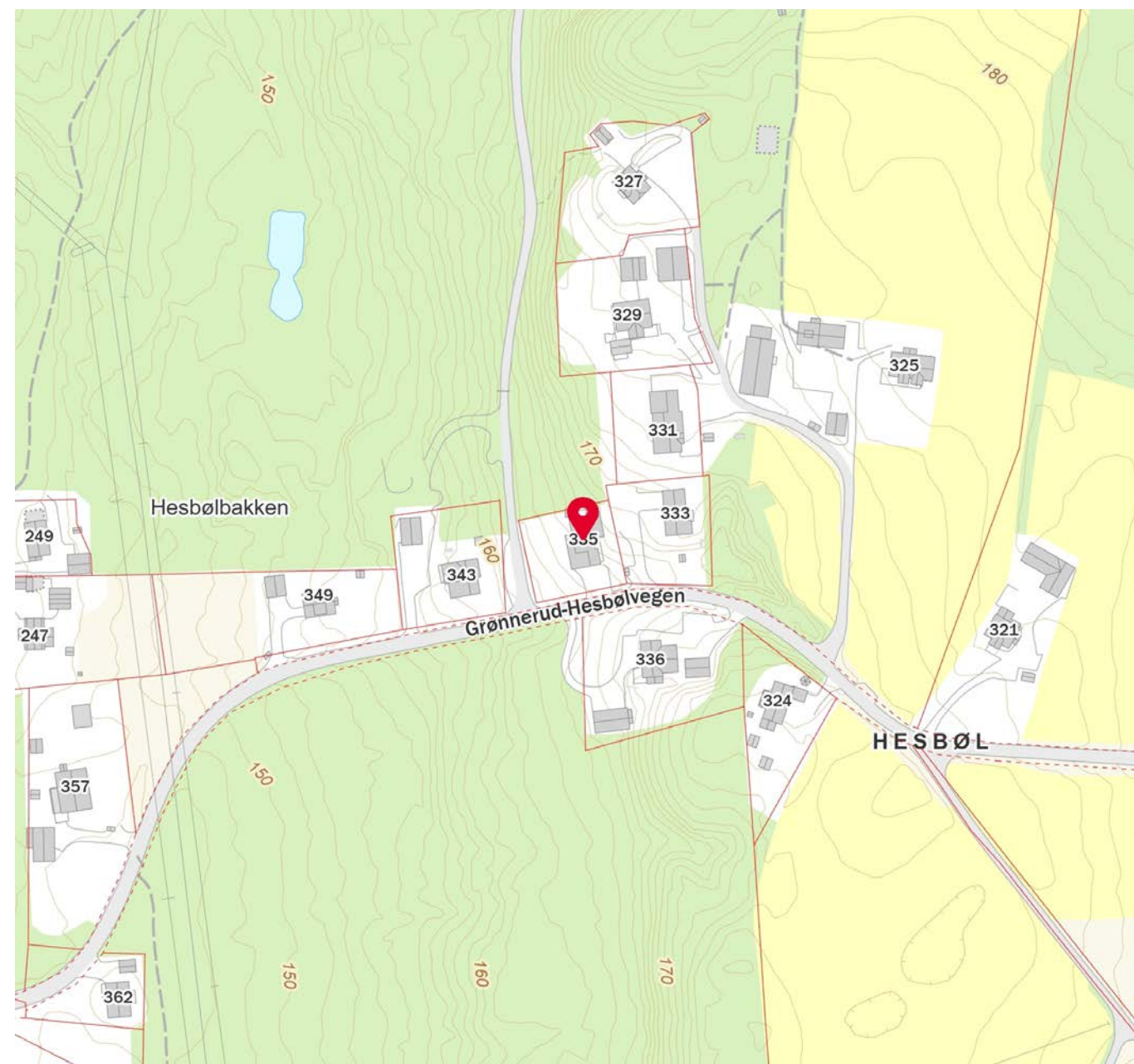
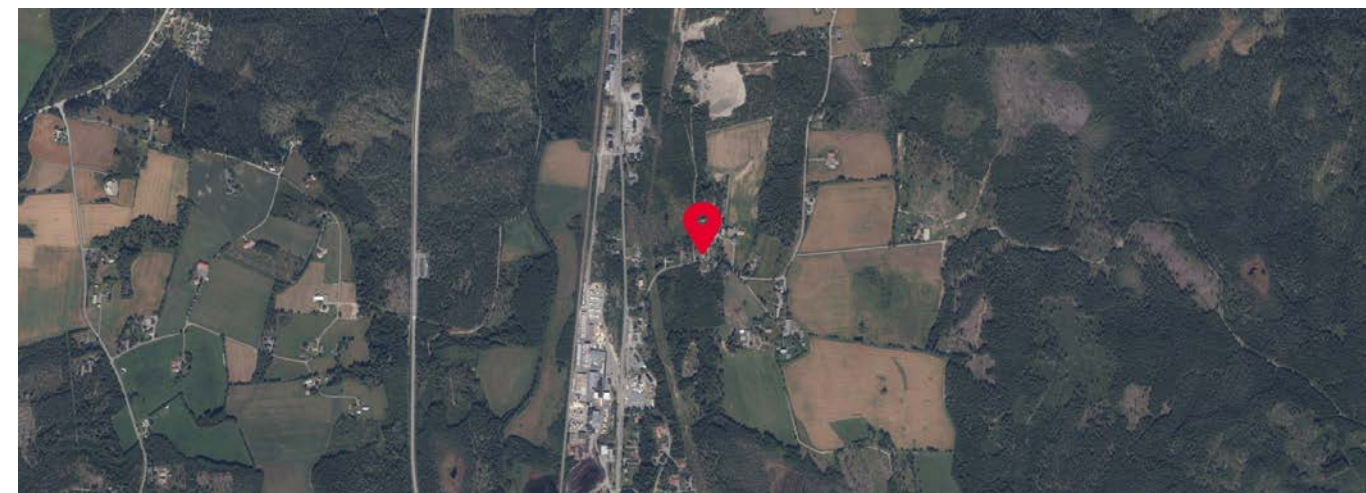
Skotterudløkka barnehage (1-5 år)	3 min	2.2 km
24 barn		
Skotterud barnehage (0-5 år)	5 min	2.7 km
67 barn		
Matrand barnehage (1-5 år)	5 min	3.8 km
32 barn		

Dagligvare

Coop Extra Skotterud	4 min	2.5 km
Post i butikk		
Kiwi Skotterud	4 min	2.5 km
PostNord		

Sport

Skotterud, Eidskog	4 min	2.8 km
Aktivitetshall, ballspill		
Eidskoghallen	4 min	2.9 km
Aktivitetshall		
EidskogAktiv	6 min	
Sportica Rasta	20 min	





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

- 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: Grønnerud-Hesbølvegen 335
2230 SKOTTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Telefon: 975 30 716
E-post: nicolai.bratas@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