

aktiv.

Solørvegen 1867, 2265 NAMNÅ

**NAMNÅ**



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

## Marielle Skoglund Skybakmoen

**Mobil** 954 34 787

**E-post** Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

## Nøkkelinformasjon

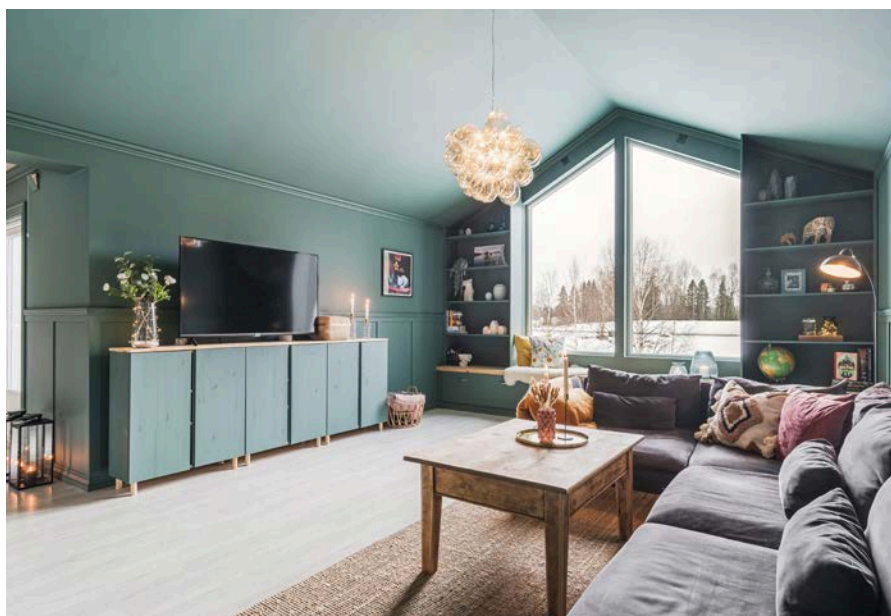
<b>Prisant.:</b>	Kr 2 650 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 67 600,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 717 600,-
<b>Selger:</b>	Hanne-Mari Eriksen
<b>Salgsobjekt:</b>	Landbruk
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1969
<b>BRA-i/BRA Total</b>	200/351 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	54,9 daa
<b>Soverom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 4, bnr. 27 Gnr. 3, bnr. 95
<b>Oppdragsnr.:</b>	1212250008

## Din småbruksdrøm?

Vi har gleden av å presentere dette småbruket i Solørvegen 1867 på Namnå, omtrent midt mellom Kirkenær og Flisa. 54,9 daa tomt med ca. 43,3 daa fulldyrka jord, skog ca. 6,1 daa, annet markslag ca. 2,6 daa og bebygd tun på ca. 2,9 daa. Tunet er bebygd med enebolig, uthus/anneks, låve og fjøs med gruset gårdsplass og hage med plen og beplantning. Boligen er oppført i 1969 og tilbygd i 2021 med alt på en flate som fire soverom, stuer, kjøkken og eldre bad. Boligen er i perioden 2014 - 2021 pusset opp med bl.a. påbygg av stue og to soverom i delikate farger, nyere kjøkkeninnredning, bygget veranda, lagt nytt tak, etterisolert, ny kledning og opparbeidet gårdsplassen.

Merk deg dette:

- Alt på en flate
- Konesjonspliktig
- Landlig, men kun ca. 10 min til Kirkenær



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	34
Nabolagsprofil .....	37
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	66
Budskjema .....	78

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 200 m<sup>2</sup>

BRA - e: 151 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 351 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Inndelt i flere rom.

1. etasje

BRA-i: 128 m<sup>2</sup> Entré, trapperom, gang, spisestue, stue, kjøkken, bad og fire soverom.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m<sup>2</sup>

### Uthus/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m<sup>2</sup>

### Fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m<sup>2</sup>

### Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 68 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

54,9 daa

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på totalt ca. 54,9 daa. Av disse utgjør fulldyrka jord ca. 43,3 daa, skog ca. 6,1 daa, annet markslag ca. 2,6 daa og bebyggd tun på ca. 2,9 daa. TUNET er opparbeidet med gruset gårds plass og plenarealer.

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Den fulldyrka jorda er bortforpaktet i 10 år regnet fra 01.01.2018 for kr. 15.000 pr. år.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger landlig og solrikt til på Namnå i Grue kommune. Her bor du rolig i landlige omgivelser som i hovedsak består av landbruksarealer, skogarealer og spredt bebyggelse. Nærmeste kommunesentrum som er Kirkenær ligger ca. 10 minutters kjøretur unna eiendommen. Her finner du matbutikker og andre sentrumsfasiliteter. Kun ca. 400 meter til nærmeste bussholdeplass med linje 105, 769 og 771.

**Adkomst**

Se kartskisse.

**Bygningssakkyndig**

Anders Austad

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

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

Enebolig oppført i 1969. Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen. Fundamentering med grunnmurer av betong og tresonitt. Utvendig del av grunnmur er malt på opprinnelig del og kledd med grunnmursplater på tilbygget del. Takteking med shingel. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Vegger er utvendig etterisolert i 2021. Det er ukjent hvordan konstruksjonsoppbyggingen er utført. Fasader er kledd md tømmermannskledning fra 2021. Kledning er luftet og det er montert musesikring i form av musebånd.



Takkonstruksjon av sperrer og takstoler. Kaldt loft over opprinnelig del som er isolert med mineralull. Skrå hiling med kompakt takkonstruksjon i tilbygget del. Ventilering av loft med ventiler i gavler. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass. Vinduer i 1. etasje i opprinnelig del i hovedsak fra 2013. Vinduer i tilbygget del fra byggeår. Entre- og verandadør med isolerglass. Boddør av tre med enkelt glass. Kjellerdør av tre med glass.

Uthus/anneks med ukjent byggeår. Bygget er fundamentert med grunnmur av betong. Oppført med vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av tre. Ukjent med isolering av konstruksjonene. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner og nedløp av metall. Vinduer av tre med enkle glass og varerammer. Tett entredør av tre. Verandadør av tre med enkelt glass og vareramme. Innvendig er det gulvbelegg og tregulv på gulv og trepanel og malte flater på vegger og i himlinger. Bygget har innlagt strøm. Åpne sikringer på vegg. Enkelte innvendige overflater er revet og det er behov for innvendig renovering og oppussing. Deler av strømpoplegg er revet. Lagt takteking, montert nye takrenner og montert ny fasadekledning. Arbeider er utført i privat regi i 2019.

Fjøs med ukjent byggeår. Bygget er delvis punktfundamentert og dels fundamentert på grunnmur. Vegger i fjøsdel av betong og øvrige vegger av reisverk/bindingsverk. Fasader er kledd med stående trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner av metall. Stedsbyggede dører av tre. Vinduer av tre. Bygget har innlagt strøm, ukjent funksjonalitet. Bygget er begrenset befart. Kraftig etterslep på vedlikeholdt og flere skader på bygget. Krever reparasjon og vedlikehold for ivaretagelse.

Låve med ukjent byggeår. Enkelt bygg med vegger av reisverk og tak av sperrer. Fasader med trekledning og teking med takplater av metall. Bygget fremstår som modent for riving.

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

- Takkonstruksjon/loft: Det er noe slitasje på utvendige bygningsdeler. Isolering på loft ligger helt ut mot raft slik ventilering via takutstikk og gesimser ikke er fungerende.
- Vinduer: Vinduer i kjeller har passert forventet brukstid og har slitasje på overflater. Vindu på bad i 1. etasje har passert forventet brukstid og har slitasje. Det må forventes trekk fra vinduer med enkle glass og varerammer.
- Dører: Boddør: Tetter ikke helt mellom dørblad og karm. Kjellerdør: Dørblad tar i kar. Dør tetter ikke helt mellom dørblad og karm.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Takkonstruksjon er underdimensjonert iht. relevante dimensjoneringsstabeller.

- Utvendige trapper: Det er skader på porter. Det er noen sprekker i betong.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildsted av i kjeller har sprekker.
- Rom under terreng: Kjeller egnet for enkel lagring av gjenstander som kan tåle et fuktig klima. Det er stedvis tegn til mindre fuktpåkjenninger på gulv og vegger. I innerste kjellerrom er det målt et fuktinnhold i treverk i rommet på ca. 23 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp er ikke iht. anbefalt trappestandard eller iht. dagens krav.
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Terrengforhold: Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

- Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempler på avvik: Pløser i tapet i vegg hjørner. Det er ikke tett overgang mellom gulvbelegg og tapet. Tapet løsner stedvis fra underlag. Gulvbelegg løsner stedvis.

- Elektrisk anlegg: Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.
- Branntekniske forhold: Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler og brannslukker i 1. etasje.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Det har tidligere vært mus på loftet og i kjelleren, men ikke de senere årene.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nytt sikringssskap. Arbeid utført av Arneberg elektro.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nytt sikringssskap.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Solørhus har etterisolert og lagt ny panel på hele huset. De har også lagt nytt tak på hele huset og satt på nye pipehatter. Dette arbeidet ble utført i 2021. Ufaglært har satt opp terrasse. Arbeid utført av Solørhus AS.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Solørhus bygget på boligen med ca. 60 kvm i 2021. Tilbygget inneholder to soverom og stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ferdigattest forelå 12. januar 2023.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for



kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Det foreligger en avtale hvor jordene er forpaktet bort frem til 01.01.28.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, trapperom, gang, spisestue, stue, kjøkken, bad og fire soverom. Bod.

Kjeller: Inndelt i flere rom.

Eiendommen består også av uthus/anneks, fjøs og låve.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

### **Standard**

Velkommen

Inngangspartiet ligger i tilknytning til overbygget terrasse og tar deg inn til entré hvor det er plass til ytterklær og sko.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen ble skiftet ut i 2014 og har grå speilfronter på over- og underskap. Laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Det er integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap samt kjøkkenbord.

### Stue

Romslig og lekkert oppusset stue i grøntonner og med fint lysinnslipp. Gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe med TV-møblement og spisebord. I stuen er det både vedovn og varmepumpe. Fra spisestuen er det utgang til vestvendt platting tilknyttet inngangen.

### Soverom

Boligen har fire soverom, alle i 1. etasje. Rommene har fin størrelse og tre av rommene har garderobeskap.

### Bad

Eldre bad som må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det har tapet på veggene og gulv med belegg. Baderomsinnredning med skap, heldekkende servant og speil med lys i overkant. Dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med stråleovn.

### 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.

### Parkering

På egen gårdsplass.

### Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1993, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang i 2012. Ukjent årstall for tilsyn. Det er i denne anmerket mangel ved at takstige må monteres. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### **Oppvarming**

- Varmepumpe og vedovn i stuen.
- Stråleovn på badet.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 650 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 667

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 16.667,- for 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 838

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 247 962

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 991 849

### **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 4, bruksnummer 27 i Grue kommune. Gårdsnummer 3, bruksnummer 95 i Grue kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3417/4/27:

26.04.1935 - Dokumentnr: 900241 - Elektriske kraftlinjer. Har ikke lyktes med å innhente denne hos Kartverket eller Digitalarkivet.

GRUE KOMM. E. VERK

12.02.1951 - Dokumentnr: 272 - Utskifting.

25.01.1952 - Dokumentnr: 165 - Utskifting.

18.11.1986 - Dokumentnr: 3789 - Erklæring/avtale: Gjelder flomverk mot Glomma ved Sorknes.

23.08.1994 - Dokumentnr: 2607 - Erklæring/avtale: Eier av gnr./bnr. 3/95 og 4/27 (salgsobjektet) gir eier av gnr./bnr. 4/21 rett til å grave og legge ned vannledning over sine eiendommer fra kommunal kum ved Rv. 2 og frem til eneboligen på gnr./bnr. 4/21. Eier av gnr./bnr. 4/21 har rett til å foreta vedlikehold av ledningen, men må erstatte evt. skader eller avlingstap som følge av dette.

Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:4 Bnr:21

Bestemmelse om vannledning

01.02.2012 - Dokumentnr: 91129 - Bestemmelse om vannledn.: Eier av gnr./bnr. 3/95 og 4/27 (salgsobjektet) gir Givas IKS rett til å ha liggende vannledning med tilhørende kummer og innretninger i henhold til kartet.

Givas IKS har rett til å ferdes i og langs ledningstraseen.

Rettighetshaver: Givas Iks  
Org.nr: 989 016 245  
Bestemmelse om adkomstrett

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg i 1970 og for tilbygg bolig i 2023.

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

### **Vei, vann og avløp**

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

Privat avløp fra byggeår. Ukjent løsning for anlegget. Det er opplyst at det har vært tilstrekkelig med årlig tømning av anlegget.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen omfattes av henynssone H320\_1 for flomfare.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan under arbeid for Rv. 2 Kirkenær - Åsnes grense.

### **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.

### **Kommentar konsesjon**

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt. I forhold til boplikt vurderer kommunen om det skal stilles vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier og eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om bo- og driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe



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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å

få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 650 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

66 250 (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))

---

67 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 733 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 736 300 (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 67 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,94 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 23.000,-)

samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 11.900,-) er

inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

17.02.2025

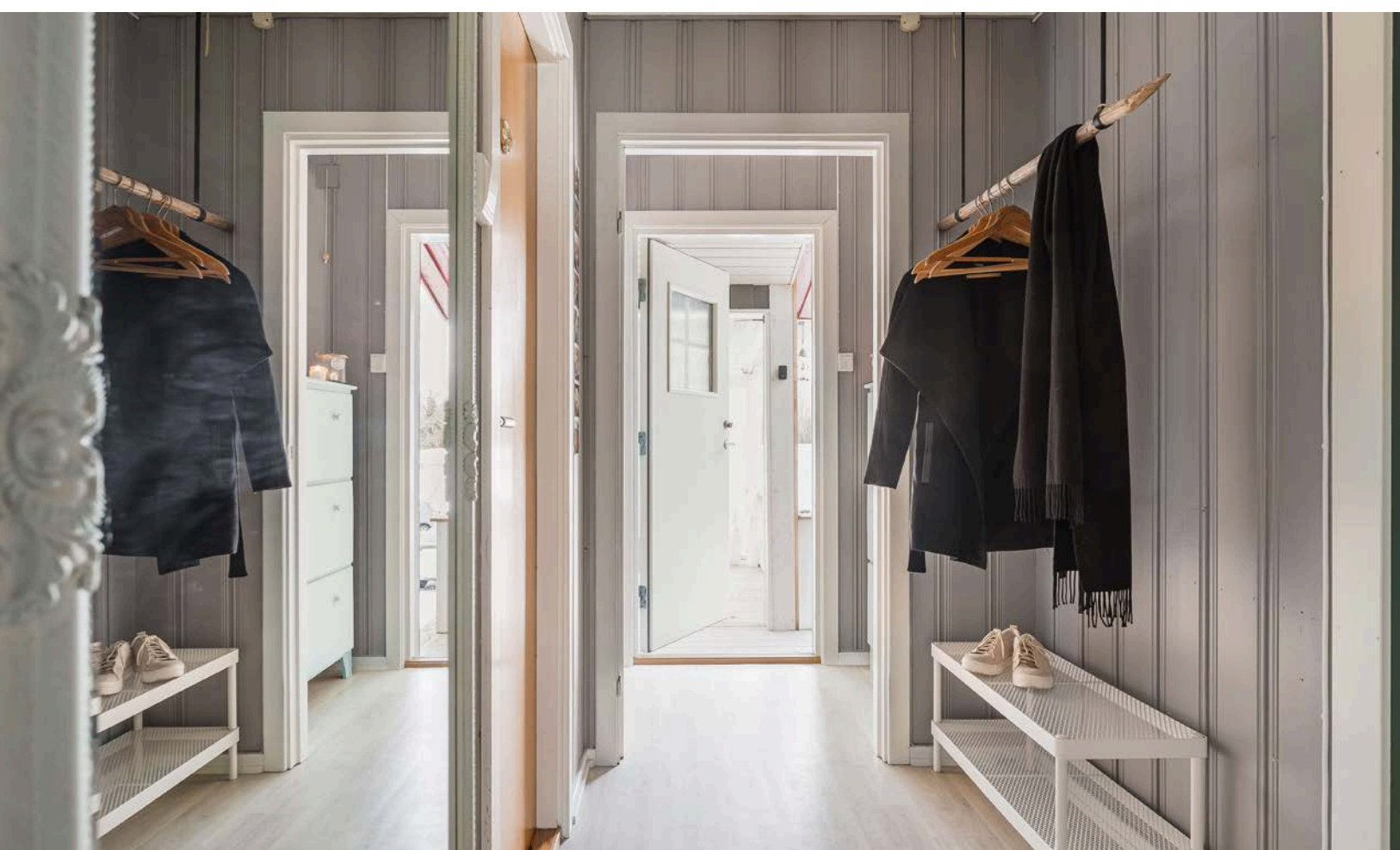












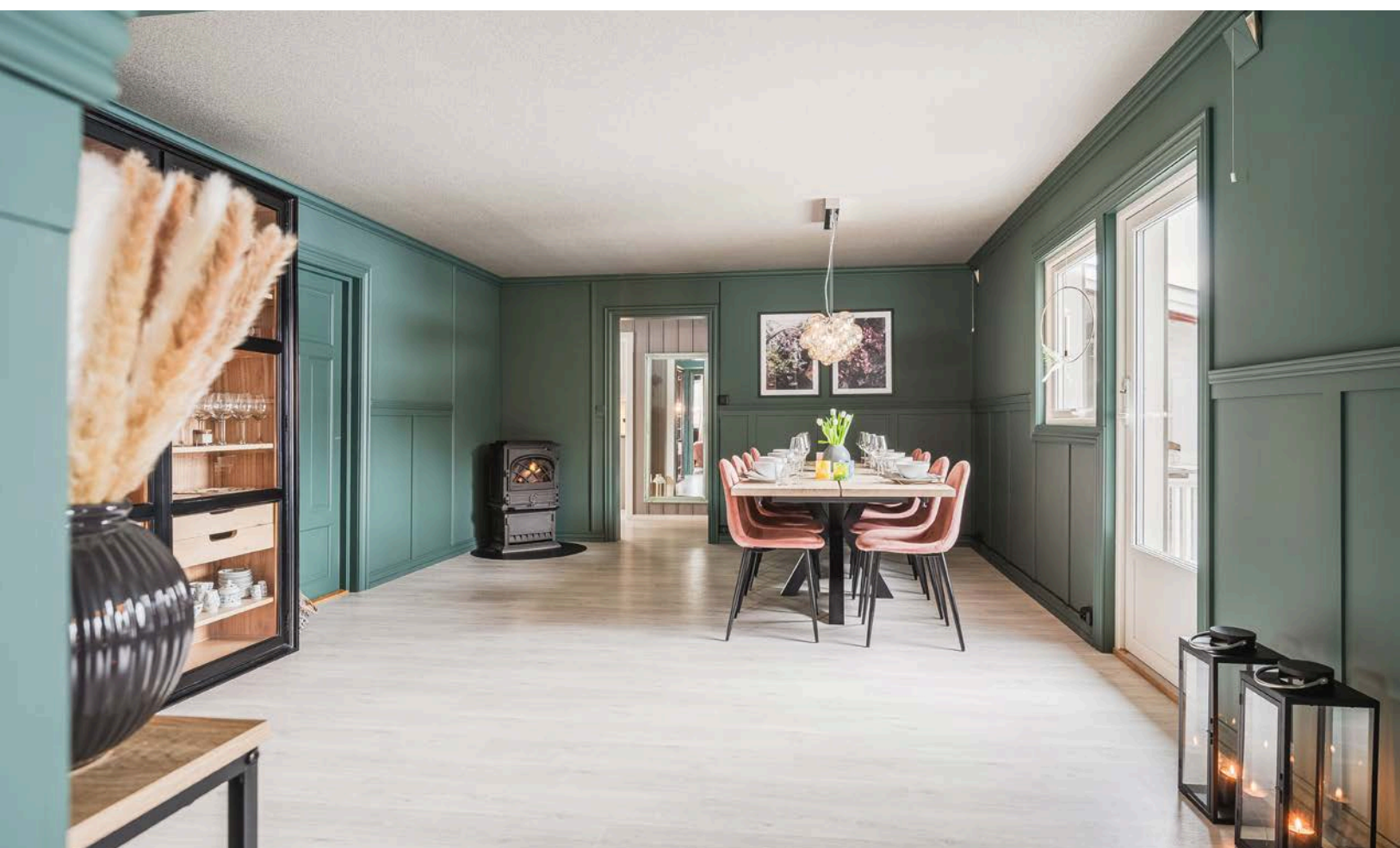
























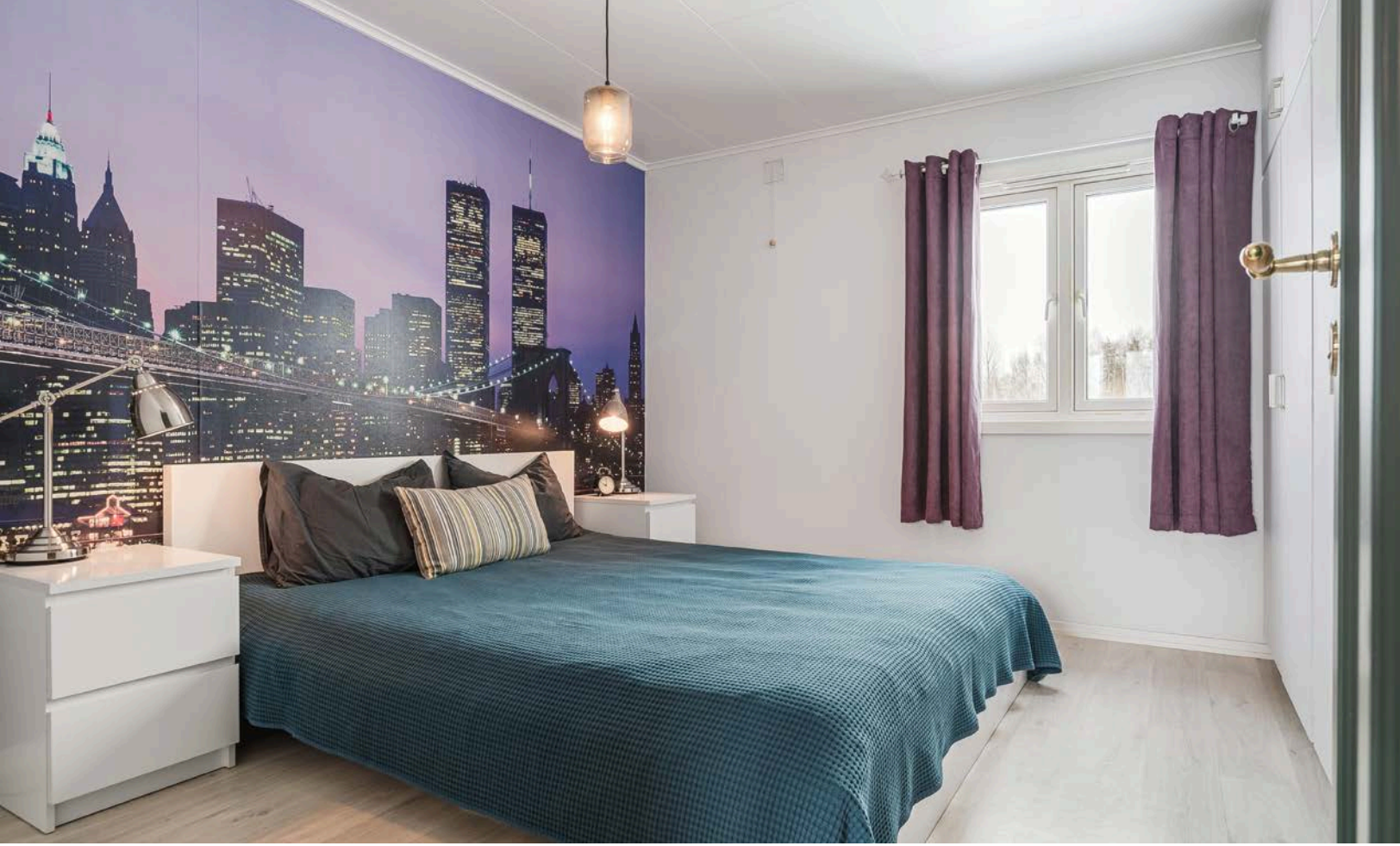
























# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Solørvegen 1867

## Offentlig transport

Alfheim 5 min   
Linje 105, 769, 771 0.4 km

Oslo Gardermoen 1 t 34 min

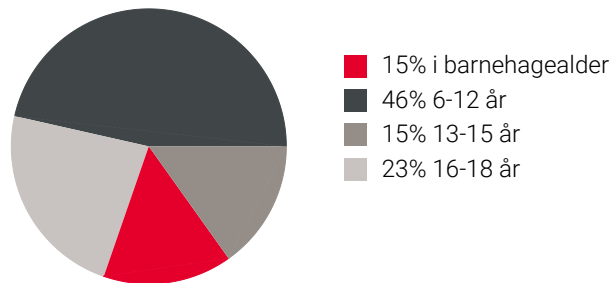
## Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 10 min   
349 elever, 24 klasser 9 km

Solør vgs. avd. Flisa 11 min   
250 elever 11.5 km

Solør vgs. avd. Våler 27 min

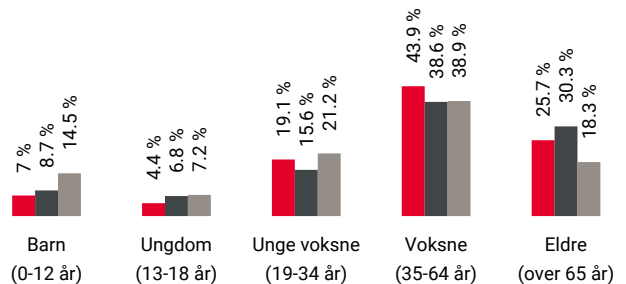
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sorknes	229	157
Kommune: Grue	4 548	3 036
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solør Montessori barnehage (0-5 år) 9 min   
32 barn 7.9 km

Jara barnehage (1-5 år) 10 min   
17 barn 8.4 km

Solungen barnehage (0-5 år) 10 min   
55 barn 9.8 km

## Dagligvare

Joker Amundsen 7 min   
Post i butikk, PostNord 6.9 km

Coop Extra Kirkenær 8 min   
Post i butikk 8.3 km

## Sport

Namnå fotballbane 3 min   
Fotball 2.7 km

Namnå skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 3.6 km

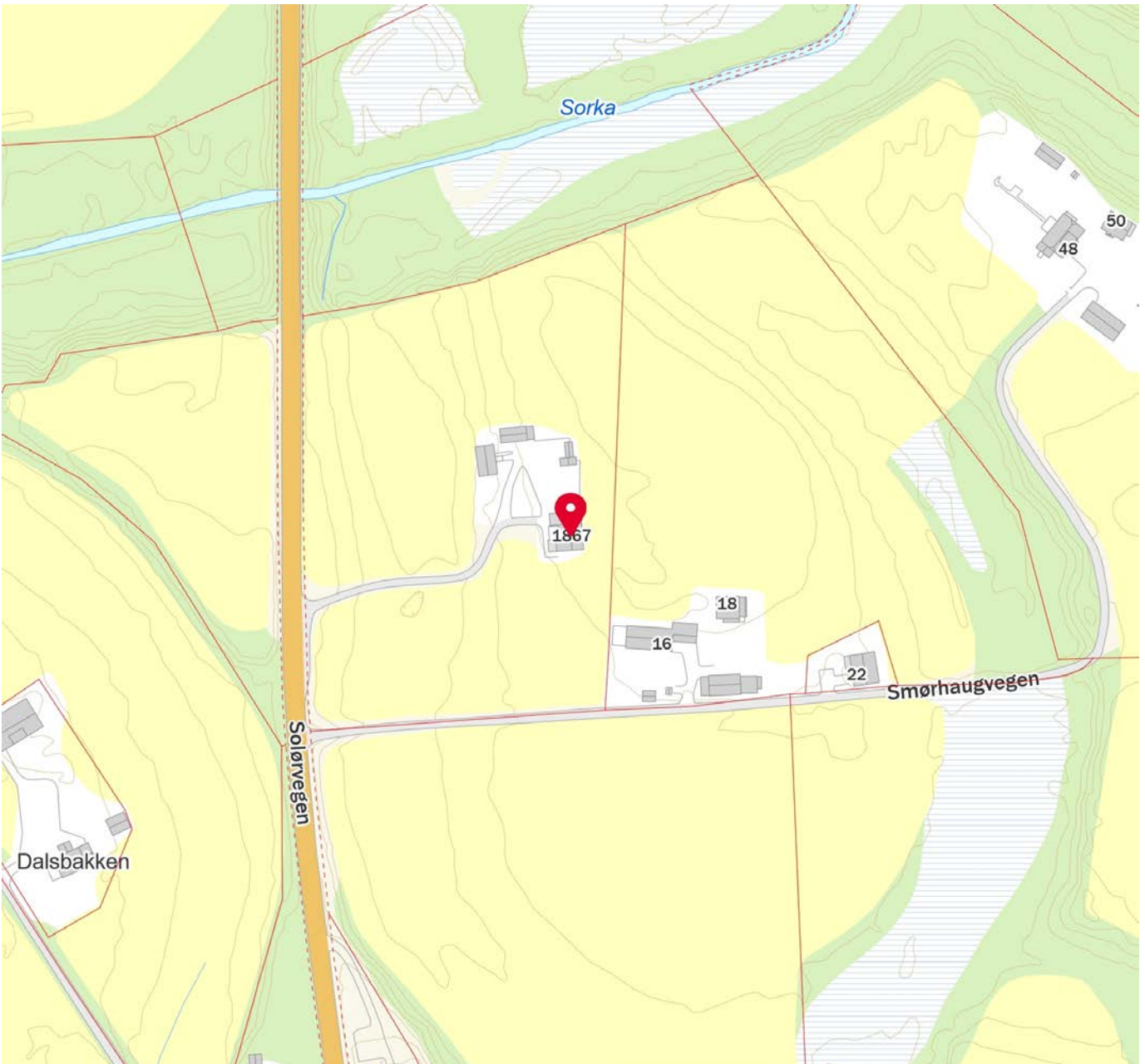
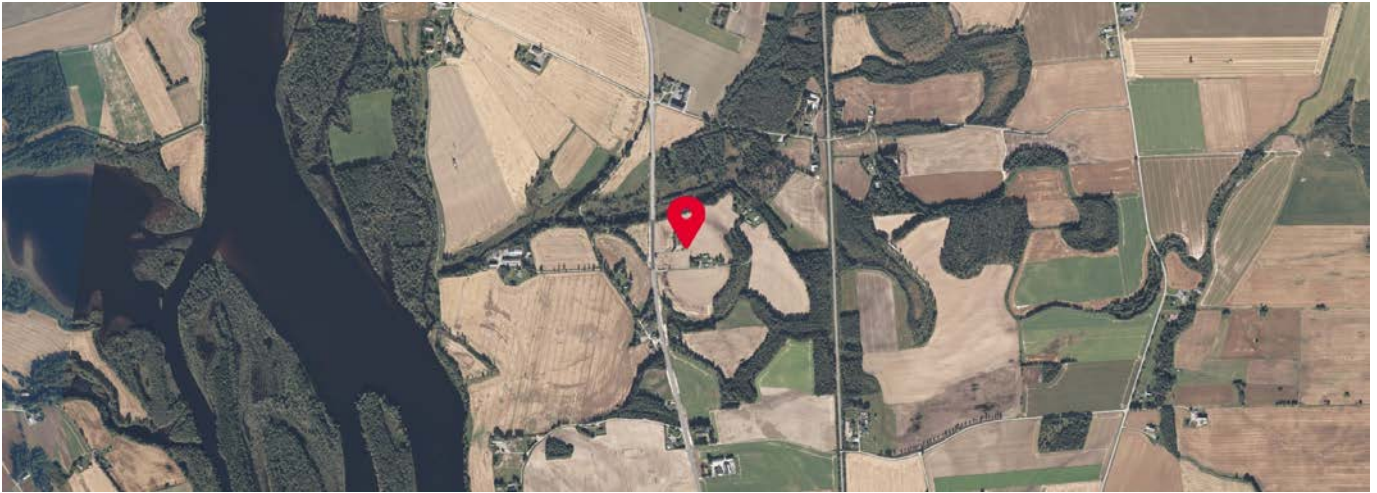
Gym i gata 8 min

Victus Treningssenter 10 min







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Solørvegen 1867, 2265 NAMNÅ  
 GRUE kommune  
 # gnr. 4,3, bnr. 27,95, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 04.02.2025

Oppdragsnr.: 20580-1663

Referansenummer: H85696

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
Norsk takst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

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



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med shingel. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Vegger er utvendig etterisolert i 2021. Det er ukjent hvordan konstruksjonsoppbyggingen er utført. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra 2021. Kledning er luftet og det er montert musesikring i form av musebånd.

Takkonstruksjon av sperrer og takstoler. Kaldt loft over opprinnelig del som er isolert med mineralull. Skrå hiling med kompakt takkonstruksjon i tilbygget del. Ventilering av loft med ventiler i gavler.

Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass. Vinduer i 1. etasje i opprinnelig del i hovedsak fra 2013. Vinduer i tilbygget del fra byggeår.

Entre- og verandadør med isolerglass. Boddør av tre med enkelt glass. Kjellerdør av tre med glass.

Terrasse ved entre som er fundamentert på oppfylt grusbakke og bygget av tre. Ukjent med frostsikring av fundamenteringen.

Terrasse var dekket av snø på befaring.

Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med blokker lagt direkte på terreng. Det er tilsynelatende ingen frostsikring av fundamenteringen. Verandaen er bygget i trekonstruksjoner. Tak er tekket med takplater av plast.

Utvendig kjellernedgang med trapp og sidevegger av betong. Porter av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg på gulv, tapet med brystningsplater, tapet og trepanel på vegger og trepanel, slette malte flater, takessplater og tapet i himlinger.

Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering.

Pipe av lettklinker med sotluke i kjeller. Ildsted av eldre dato i kjeller.

Vedovn i spisestue med metallplate på gulv.

Enkel råkjeller med betong og jordgulv på gulv, betong og pusset tresonitt på vegger og trepanel i himlinger.

Enkel tapp av tre til kjeller.

Dører i 1. etasje med slette finerfronter og med speilfronter, skyvedør til ett soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Overflater bestående av gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og slett malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med stråleovn på vegg. Gulv er flatt første del, deretter svakt fall inn mot dusj. Sluk er under dusjkabinett og er ikke innsisert.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av kobber av eldre dato. Vannrør av plast til utekran og av plast (rør i rør) til kjøkken. Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i kjeller. Bunnledning av soil.

Naturlig ventilering med veggventiler. Normal løsning for byggeår. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016.

Sluk i gulv og vannkraner på vegg i kjeller.

Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 150 liter.

Koblet til strøm med fast punkt.

Åpent lagt elektrisk anlegg i kjeller. Dels skjult og dels åpent lagt elektrisk anlegg i 1. etasje. Sikringsskap plassert i utvendig bod. Skap med strømmåler, automatisk hovedbryter og jordfeilsautomater.

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler og brannslukker i 1. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen.

Fundamentering med grunnmurer av betong og tresonitt. Utvendig del av grunnmur er malt på opprinnelig del og kledd med grunnmursplater på tilbygget del.

Det er noe varierende terrengforhold rundt boligen, men i store deler med fall bort fra bygget.

Stikkledninger av eldre dato, mulig fra byggeår.

Privat kloakkanlegg fra byggeår. Ukjent løsning for anlegget. Det er opplyst at det har vært tilstrekkelig med årlig tømning av anlegget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

### Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

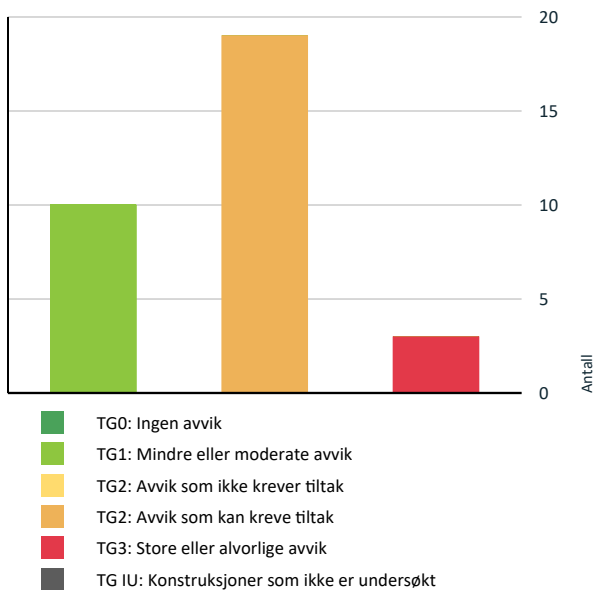
### Låve

- Det foreligger ikke tegninger



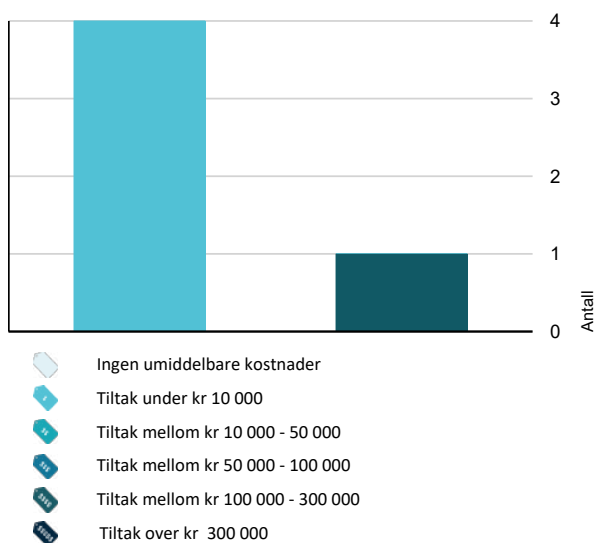
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1969

### Standard

Normal boligstandard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2014	Skiftet kjøkkeninnredning. Arbeider utført av Kløften Gulvservice.
2014	Pusset opp alle overflater med maling, tapet og lagt nye gulv. Gulv er lagt av Kløften Gulvservice. Tapetsering er utført av Mal og Flisproffen. Malearbeider er utført i privat regi.
2014	Pusset opp bad med maling av overflater. Arbeider utført i privat regi.
2018	Bygget veranda ved inngangsparti. Arbeider utført i privat regi.
2021	Tilbygg. Arbeider utført av Solør Hus.
2021	Pusset opp overflater i stue. Utført av Solør Hus.
2021	Lagt ny takteking, etterisolert vegger og montert ny fasadekledning. Arbeider utført av Solør Hus.
2021	Flyttet plassering og skiftet sikringskap. Lagt opp nytt strømpoplegg i stue. Arbeider utført av Arneberg elektro.
2023	Lagt duk og fylt opp veg og parkeringsplass. Utført av Stemsrudhagen.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med shingel. Ukjent type undertak.

Tekking var dekket av frost på befaringstidspunkt. TG er satt på bakgrunn av alder.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

### Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Vegger er utvendig etterisolert i 2021. Det er ukjent hvordan konstruksjonsoppbyggingen er utført. Fasader er kledd med tømmermannskledning fra 2021. Kledning er luftet og det er montert musesikring i form av musebånd.



# Tilstandsrapport



Det er ikke ferdigstilt komplettering rundt vindu på bad da det var planlagt at dette vinduet skulle skiftes. Løsningen er uheldig slik den står og veggkonstruksjonen er i området utsatt for fukt påkjenninger.

## ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av sperrer og takstoler. Kaldt loft over opprinnelig del som er isolert med mineralull. Skrå hiling med kompakt takkonstruksjon i tilbygget del. Ventilering av loft med ventiler i gavler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på utvendige bygningsdeler.

Isolasjon på loft ligger helt ut mot raft slik ventilering via takutstikk og gesims er ikke fungerende.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjon mot raft bør trekkes noe inn slik at det blir fungerende ventilering via takutsikk og gesimskasse.

## ⓘ TG 2 Vinduer

Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass. Vinduer i 1. etasje i opprinnelig del i hovedsak fra 2013. Vinduer i tilbygget del fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i kjeller har passert forventet brukstid og har slitasje på overflater.

Vindu på bad i 1. etasje har passert forventet brukstid og har slitasje.

Det må forventes trekk fra vinduer med enkle glass og varerammer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer i kjeller og på bad er modne for utskifting.



Kjellervindu.



Vindu på bad.

## ⓘ TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Entre- og verandadør med isolerglass. Boddør av tre med enkelt glass. Kjellerdør av tre med glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boddør: Tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

Kjellerdør: Dørblad tar i kar. Dør tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, justering og tilpasning av dører til bod og kjeller.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved entre som er fundamentert på oppfylt grusbakke og bygget av tre. Ukjent med frostsikring av fundamenteringen. Terrasse var dekket av snø på befaring.

Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med blokker lagt direkte på terreng. Det er tilsynelatende ingen frostsikring av fundamenteringen. Verandaen er bygget i trekonstruksjoner. Tak er tekket med takplater av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjon er underdimensjonert iht. relevante dimensjoneringstabeller.

#### Konsekvens/tiltak

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



Fundamentering av veranda.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang med trapp og sidevegger av betong. Porter av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på porter.

Det er noen sprekker i betong.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av porter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg på gulv, tapet med brystningsplater, tapet og trepanel på vegger og trepanel, slette malte flater, takessplater og tapet i himlinger.

Helhetlige overflater med normal slitasje.

Det gjenstår belisting ved inngang til stue.

# Tilstandsrapport

Det er garderober plassert mot yttervegger i flere rom, medfører risiko for at det kan finnes skjulte kondensskader. Det er noe misfarging i hjørner på bod innenfor bad, indikerer at det kan forekomme kondens. Bør følges med på.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering. Det er målt for høydeavvik i stue.

## 1 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av lettklinker med sotluke i kjeller. ildsted av eldre dato i kjeller. Vedovn i spiseetue med metallplate på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Ildsted av i kjeller har sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skal fyres med ved i kjeller er det behov for utskifting av vedovn.



Ildsted av i kjeller har sprekker.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Enkel råkjeller med betong og jordgulv på gulv, betong og pusset tresnitt på vegger og trepanel i himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Kjeller egnet for enkel lagring av gjenstander som kan tåle et fuktig klima.

Det er stedvis tegn til mindre fuktpåkjenninger på gulv og vegger.

I innerste kjellerrom er det målt et fuktinnhold i treverk i rommet på ca. 23 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en bedre ventilasjonsløsning for kjelleren slik at de klimatiske forholdene bedres og fuktinnholdet i trekonstruksjoner mot kjeller synker til godt under 20 vektprosent.



I innerste kjellerrom er det målt et fuktinnhold i treverk i rommet på ca. 23 vektprosent.

## TG 2 Innvendige trapper

Enkel tapp av tre til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er ikke iht. anbefalt trappstandard eller iht. dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.



Trapp til kjeller.

## TG 1 Innvendige dører

Dører i 1. etasje med slette finerfronter og med speilfronter, skyvedør til ett soverom.  
Dører i kjeller er ikke vurdert.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Overflater bestående av gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og slett malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med stråleovn på vegg. Gulv er flatt første del, deretter svakt fall inn mot dusj. Sluk er under dusjkabinett og er ikke inspisert.

### Vurdering av avvik:

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

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

Pløser i tapet i veggjørner.

Det er ikke tett overgang mellom gulvbelegg og tapet.

Tapet løsner stedvis fra underlag.

Gulvbelegg løsner stedvis.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på avvik: Det er ikke tett overgang mellom gulvbelegg og tapet på vegg.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøleskap.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av kobber av eldre dato. Vannrør av plast til utekran og av plast (rør i rør) til kjøkken.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

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



Vannmåler og stoppekran i kjeller.



Vannpumpe er ikke i bruk, men er tilsynelatende fortsatt tilkoblet til anlegget.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i kjeller. Bunnledning av soil.

## 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 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler. Normal løsning for byggeår.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Sluk i gulv og vannkraner på vegg i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av eldre dato med kapasitet på ca. 150 liter. Koblet til strøm med fast punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent lagt elektrisk anlegg i kjeller. Dels skjult og dels åpent lagt elektrisk anlegg i 1. etasje. Sikringsskap plassert i utvendig bod. Skap med strømmåler, automatisk hovedbryter og jordfeilsautomater.

### Avvik:

Det er mangelfull innfesting av kabler på bod innenfor bad. (Medfører TG3 iht. standard for tilstandsrapporten.)

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

### Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

9. 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**

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Branntekniske forhold

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

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler og brannslukker i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Ukjent løsning for drenering og fuktsikring rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmur av betong og tresonitt. Utvendig del av grunnmur er malt på opprinnelig del og kledd med grunnmursplater på tilbygget del.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Terrengforhold

Det er noe varierende terrengforhold rundt boligen, men i store deler med fall bort fra bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger av eldre dato, mulig fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 2 Septiktank

Privat kloakkanlegg fra byggeår. Ukjent løsning for anlegget. Det er opplyst at det har vært tilstrekkelig med årlig tømming av anlegget.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Anlegget er av en slik alder at det må påregnes at behov for tiltak plutselig kan oppstå.



## Bygninger på eiendommen

### Uthus/anneks

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Påbegynt riving/oppussing innvendig som har vesentlig gjenstående arbeider.

**Beskrivelse**

Bygget er fundamentert med grunnmur av betong. Oppført med vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av tre. Ukjent med isolering av konstruksjonene. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner og nedløp av metall. Vinduer av tre med enkle glass og varerammer. Tett entredør av tre. Verandadør av tre med enkelt glass og vareramme. Innvendig er det gulvbelegg og tregulv på gulv og trepanel og malte flater på vegger og i himlinger. Bygget har innlagt strøm. Åpne sikringer på vegg.

Enkelte innvendige overflater er revet og det er behov for innvendig renovering og oppussing. Deler av strømplegg er revet.

**Tilbygg / modernisering**

2019

Lagt takteking, montert nye takrenner og montert ny fasadekledning. Arbeider er utført i privat regi.

## Fjøs



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Kraftig etterslep på vedlikehold og flere skader på bygget.

### Beskrivelse

Bygget er delvis punktfundamentert og dels fundamentert på grunnmur. Vegger i fjøsdel av betong og øvrige vegger av reisverk/bindingsverk. Fasader er kledd med stående trekledning og tak er teknet med takplater av metall. Takrenner av metall. Stedsbyggede dører av tre. Vinduer av tre. Bygget har innlagt strøm, ukjent funksjonalitet.

Bygget er begrenset befarat. Kraftig etterslep på vedlikeholdt og flere skader på bygget. Krever reparasjon og vedlikehold for ivaretagelse.

## Låve



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Kraftige skjevheter og skader på bygget. Bygget er modent for riving.

### Beskrivelse

Enkelt bygg med vegger av reisverk og tak av sperrer. Fasader med trekledning og tekking med takplater av metall.

Bygget fremstår som modent for riving.

# 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?

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  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 byggteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	72			72	
1. etasje	128	4		132	35
<b>SUM</b>	<b>200</b>	<b>4</b>			<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>204</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere rom		
1. etasje	Kjøkken , Bad , Entré , Trapperom , Gang , Spisestue , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Opplyst hovedsakelig av innleide foretak.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus/anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Fjøs

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Låve

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		68		68	
<b>SUM</b>		<b>68</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## 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	128	76
Uthus/anneks	0	29
Fjøs	0	50
Låve	0	68



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Anders Austad	Takstingeniør
	Hanne-Mari Eriksen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	4	27		0	21022.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Solørvegen 1867

#### Hjemmelshaver

Eriksen, Hanne-Mari

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	3	95		0	33999.3 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

#### Adresse

#### Hjemmelshaver

Eriksen, Hanne-Mari

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Solørvegen, nord på Namnå i Grue Kommune. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Kirkenær, som er kommunesentrum, er det ca. 8 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Solørvegen. Adkomst fra Solørvegen frem til bolighus via privat grusveg på egen eiendom.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Tomt var dekket av snø på befarig. Ut fra opplysninger i Nibio Gårdskart består tomten av følgende:

Fulldyrka jord:	43,3 daa
Produktiv skog:	6,1 daa
Annet markslag:	2,6 daa
Bebygd areal, gårdstun etc.:	2,9 daa
Samlet areal:	54,9 daa

Kilde: Nibio Gårdskart

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2017	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller



# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HB5696>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Solør	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1212250008	
<b>Selger 1 navn</b>	
Hanne-Mari Eriksen	
<b>Gateadresse</b>	
Solørvegen 1867	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NAMNÅ	2265
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	5746226

Document reference: 121250008

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HE

1

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

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Solørhus bygget på boligen med ca. 60 kvm i 2021. Tilbygget inneholder to soverom og stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ferdigattest forelå 12. januar 2023.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det foreligger en avtale hvor jordene er forpaktet bort frem til 01.01.28.

Document reference: 121250008



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

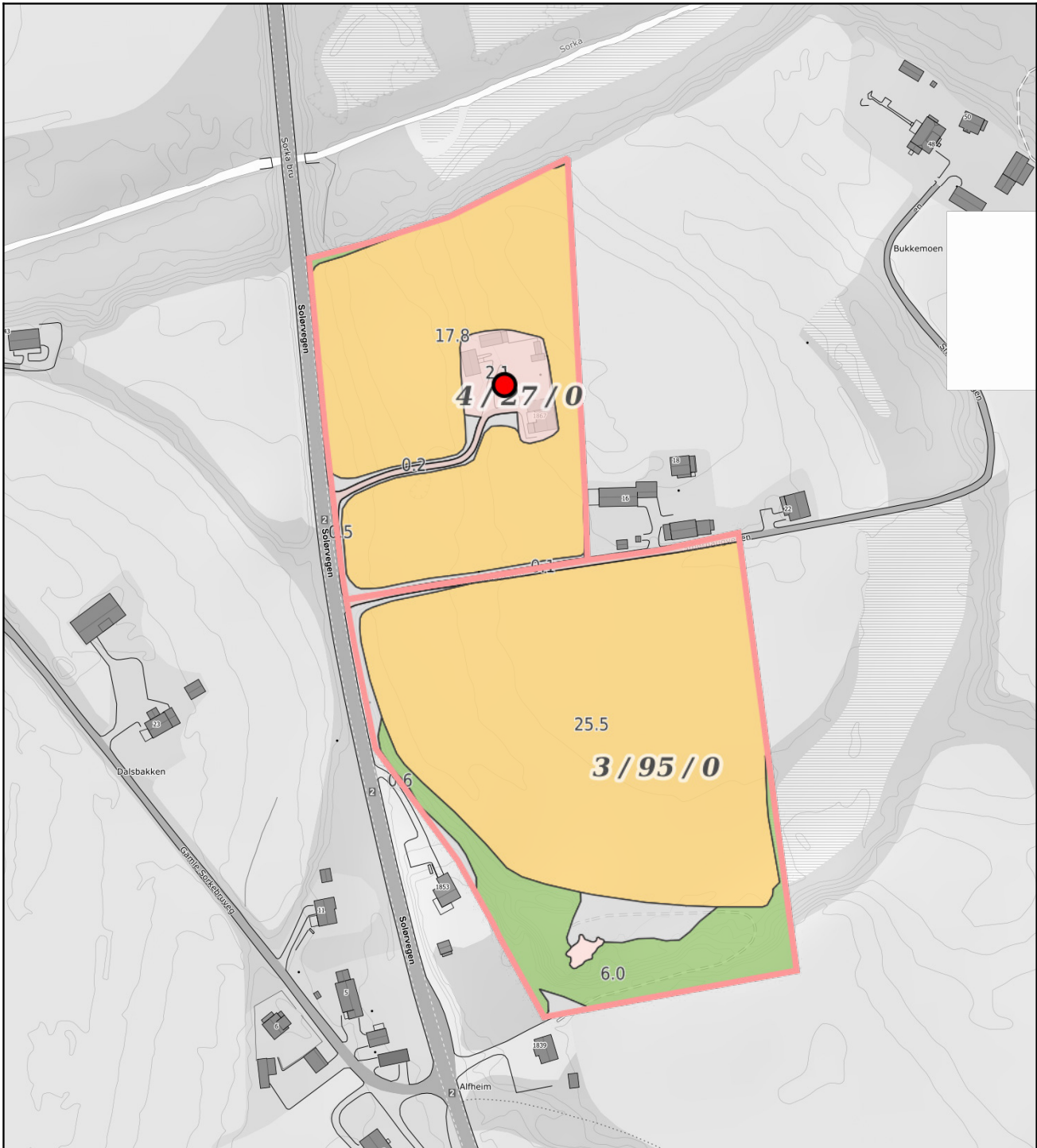
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Mari Eriksen	c2e8844e3dc756813f564e0 415b731f285e7c0d5	17.01.2025 11:47:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 121250008

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



0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 13.02.2025 13:02  
 Eiendomsdata verifisert: 13.02.2025 13:01

**GÅRDSKART 3417-4/27/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 3/95/0-4/27/0



Markslag (AR5) 7 klasser	AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING		
= Fulldyrka jord	43.3	
5 Overflatedyrka jord	0.0	
6 Innmarksbeite	0.0	43.3
w Produktiv skog *	6.1	6.1
Annet markslag	2.6	
Bebyggd, samf., vann, bre	2.9	5.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	54.9	54.9

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Solørvegen 1867  
2265 NAMNÅ

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre