

Vestre Solørveg 823, 2260 KIRKENÆR

**Hyggelig enebolig med alle
boligrom på en flate * Kjeller med
god plass * Fin utsikt over
nærområdet**



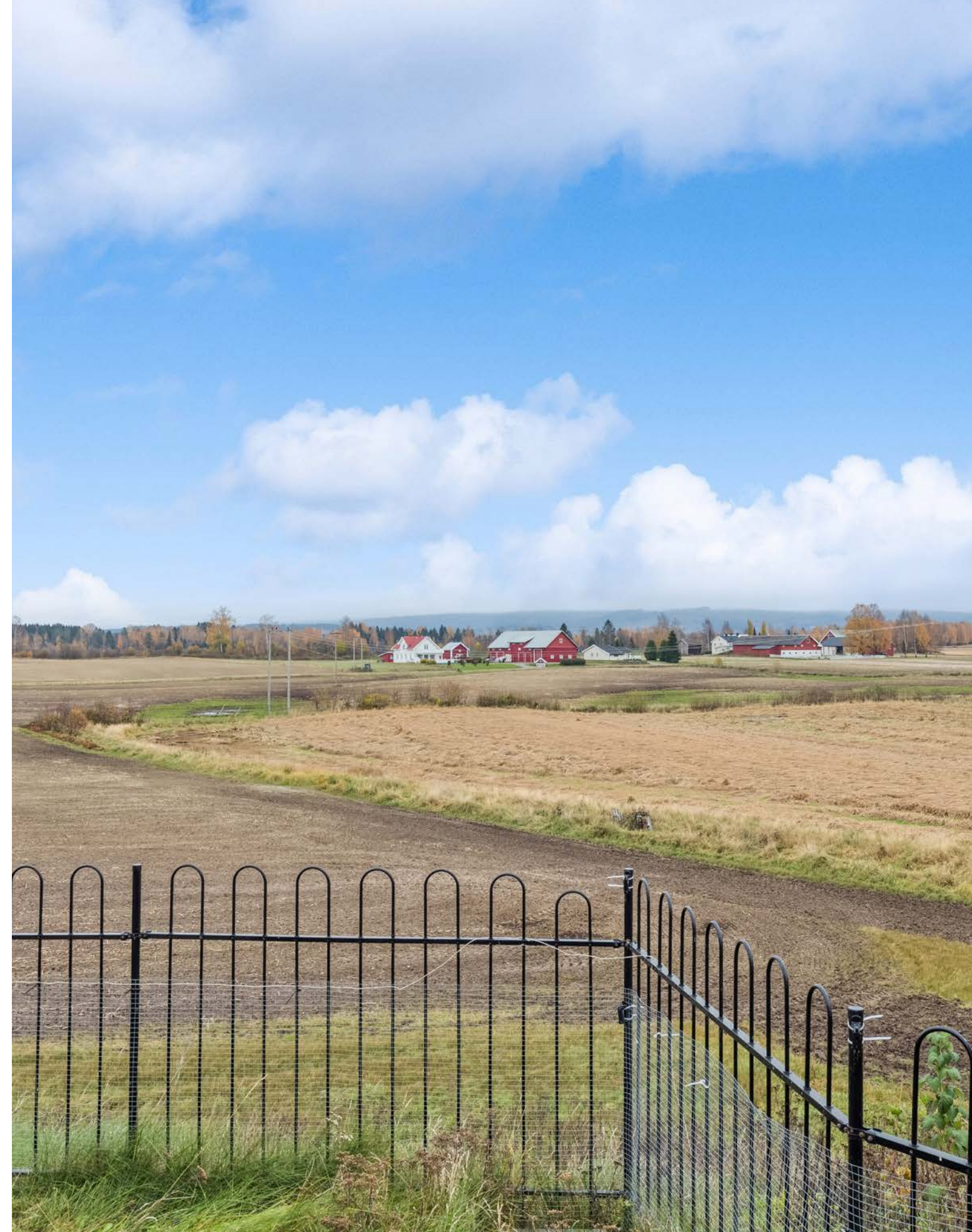
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

Mobil 406 15 295
E-post marcus.buringrud@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 49 542,-
Total ink omk.: Kr 1 349 542,-
Selger: Lukasz Stanislaw Janasz

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA: 160/160 m²
Tomtstr.: 1031.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 84, bnr. 78

Oppdragsnr.: 1202230203

Hyggelig enebolig med alle boligrom på en flate!

Eiendommen ligger på vestsiden ca 6 km fra Kirkenær sentrum i et område med spredt boligbebyggelse. Det er direkte adkomst fra Vestre Solørveg og støy fra veien må påregnes, men til gjengjeld er det fin utsikt over nærliggende jorder og landskap på motsatt side av huset.

Alle boligrom er på en flate med innholdsrikt kjøkken, romslig stue med gode varmekilder som varmepumpe og vedovn, tre lyse soverom og lite men funksjonelt bad. Den store terrassen som går i vinkel rundt huset har gode solforhold. Huset har meget god lagringsplass i kjeller, hvor det også er en kjellerstue og vaskerom. På tomten står også et bygg med to garasjer og et lagringsrom/hobbyrom.

Tilnærmet flat, men stedvis kupert tomt skrånende mot øst. Hage opparbeidet med plen og hekk.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Bilder	8
Plantegninger	20
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	62
Forbrukerinformasjon	75
Budskjema	76



Velkommen til Vestre Solørveg 823!



Velkommen inn!

Nyere kjøkken!

Ikea kjøkken fra 2018.

Godt med skaplass og oppbevaringsmuligheter.

Mulighet for liten spise plass ved vindu!





Stor og romslig stue med gode oppvarmingskilder som varmepumpe og vedovn.



Lyse og trivelige soverom.

Lite, men funksjonelt bad!

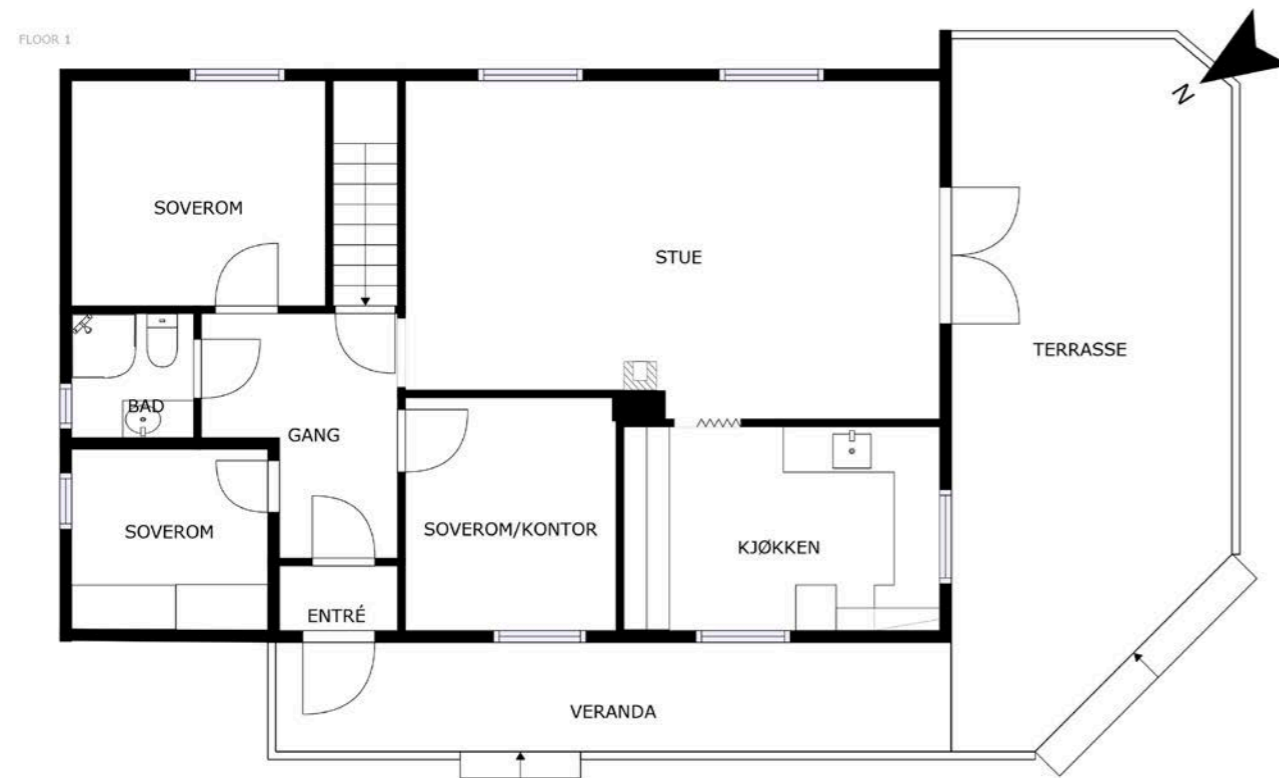






Plantegning

1. etasje



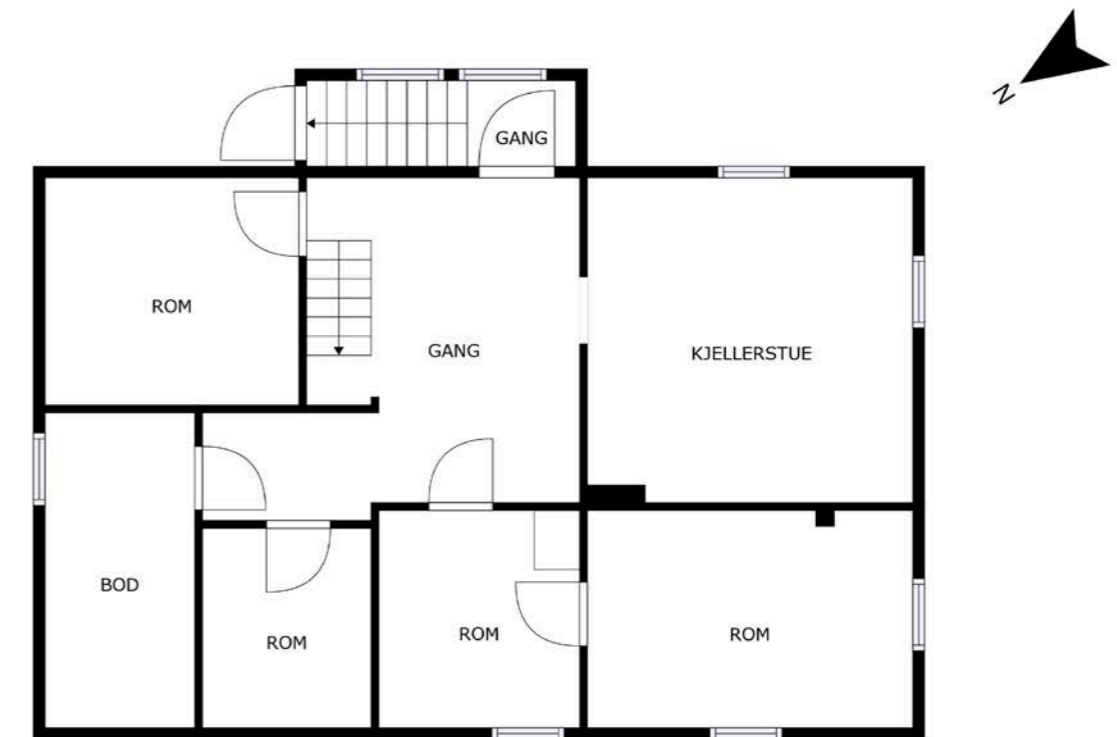
Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innrøding og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innrødingen.

EFXIT

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

Kjeller


BASEMENT



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innrøding og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innrødingen.

EFXIT

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i: 160 m²

BRA: 160 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1031.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flat, men stedvis kupert tomt skrånende mot øst.

Hage opparbeidet med plen og hekk.

Gruset adkomst/biloppstillingsplasser.

Tett tregjerde og metallgjerde rundt deler av eiendommen.

Støy fra veien må påregnes.

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Landlig beliggenhet med landbruksarealer og spredt boligbebyggelse på Grue vestsida. Ca 6 km til Kirkenær sentrum hvor det er barnehager, barne- og ungdomsskole, rådhus, idrettsplass og flere dagligvare og detaljhandel forretninger.

I nærområdet er det gode jaktmuligheter og det er mye flott turterreng sommer som vinter. Det er ca 5 km til populær badebasseng ved Glomma.

Det er ca 30 km til Kongsvinger, ca 23 km til Flisa og ca 64 km til Elverum. Har du lyst på en svensketur er det ca 60 km til Charlottenberg hvor det er flere kjøpesentre og et stort utvalg av forretninger.

Adkomst

Fra Kirkenær sentrum kjører man Bruvegen over brua og til venstre på Fv 210/ Vestre Solørveg. Følg vegen i ca. 2,8 km og eiendommen er å finne på venstre side.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbruksarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Solungen barnehage (0-5 år) er en kommunal barnehage som ligger sentralt til i Kirkenær bygdensentrum i Grue kommune. Barnehagen har et stort og fint friområde rett på utsiden av gjerdet, som innbyr til fysiske aktiviteter gjennom hele året. Barnehagen ligger med gangavstand til kommunens idrettshall, og Gruetunet museum hvor det er fin gammel kultur og fint skogsterreng.

Grue har én skole: Grue barne- og ungdomsskole (GBUS) er en 1-10 skole med ca 350 elever og ca 60 ansatte. Skolens visjon er «Kunnskap for framtida». Skolen er organisert med tre team.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i en etasje + kjeller fra 1962.

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur av blokker av sementstein.

Drenering med synlig fuktspærre på grunnmur.

Bindingsverksvegger fra byggeår kledd utvendig med stående bordkledning.

Takkonstruksjon av taksperrer og takteking av pappshingel.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.

Pipehatt over tak og takstige til pipe for feier.

Adkomst til kryploft via utvendig luke i gavlspiss.

Loft isolert med flis og det er enkelt utlagte kledningsbord for ferdsel på loftet.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass i 1. etasje og malte trevinduer med varerammer i kjeller.

Malt hovedytterdør .

Malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt. Mangler dørvrider.

Enkel kjellerdør i tre.

Sør-vestvendt terrasse i tre med rekkverk og levegg.

Hjørnetrapp til terrasse.

Enkel tretrapp ved hovedytterdør og støpt trapp i utvendig overbygget kjellernedgang.

Garasje på 39 m² med enkel standard.

Oppført med støpt plate på mark med ringmur av betong.

Bindingsverksvegger kledd utvendig med stående bordkledning.

Takkonstruksjon av sperretak kledd med taktro og tekking med pappshingel og presenning.

Bygget er inndelt i bodrom/biloppstillingsplass med dobbel labankdør, og biloppstillingsplass med vippeport og en bod.

Innlagt strøm til lys og stikkontakt i deler av bygget.

En bod er innredet med gulvbelegg og panel på vegger og i himling.

Innhold

Enebolig totalt 160 kvm BRA.

1. etasje 84 kvm BRA-i: Vindfang, to soverom, kontor, bad, stue og kjøkken.

Kjeller 76 kvm BRA-i: Kjellerstue, vaskerom, gang, tre boder og teknisk rom.

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

Standard

Hyggelig enebolig med alle boligrom på en flate, samt kjeller med kjellerstue og godt med bodplass.

Innvendige overflater:

Gulvflater med laminat, gulvbelegg og fliser på bad med elektriske varmekabler.

Veggflater med malte/tapetserte plater, panelbrystning og malte våtromsplater.

Himlinger med malte plater.

Etasjeskiller av betongdekke.

Dører i både profilert og slett utførelse.

Dørblad til et soverom er fjernet fra karm.

Tretrapp med laminat i inn- og opptrinn.

Mangler rekkverk.

Kjelleren ble innredet i 2022 med laminatgulv, gulvbelegg og betonggulv, og vegger kledd med malte plater og pusset og malt mur.

Kjøkken:

Hvit Ikea kjøkkeninnredning fra 2018 med godt med skap- og benkeplass og innredning på fire vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap, vitrineskap, heltre benkeplate med nedfelt rustfri vask med sidefelt, kitchen-board mellom benk og overskap og ventilator over komfyrplass.

Bad:

Badet er lite, men funksjonelt innredet og inneholder toalett, servant i skapinnredning, speil med overlys og dusjkabinett med skyvedører.

Vaskerom i kjeller:

Opplegg for vaskemaskin og veggmontert servantbatteri. Vaskerommet har malte plater på vegger og i himling. Vegger er ikke bygget for vannpåkjenning. Vinylbelegg på gulv som er grovt avsluttet mot slukrist. Det er påbegynt en nedkassing for å skjule rør i himling, og denne bør ferdigstilles.

Tekniske installasjoner:

Ca 200 l varmtvannsbereder.

Stoppekran plassert på teknisk rom i kjeller.

Vannrør av kobber og av plast.

Avløpsrør av støpejern og av plast.

Naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og til-luft via spalter under dør og vindusventil.

Vannpumpe, filter og vannstoppventil plassert på teknisk rom i kjeller.

Lekkasjesikring montert på kjøkken.

Hovedsakelig åpent el-anlegg med jordede og ujordede stikkontakter.

Sikringsskap med jordfeilautomater fra 2019 plassert i vindfang.

Det er et sikringsskap med jordfeilautomater plassert i kjeller.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler tilknyttet alarmselskap i begge etasjer.

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

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omremming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til råteskader.

Bordkledning er værslitt og den har en del oppsprekking.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke ventilering i skråtak fra gesimser og det er påvist misfarget taktro.

Det er påvist misfarget taktro ved pipe, og det er ukjent om dette skyldes lekkasje ved spesielle værforhold, eller om det oppstod før pipehatt ble montert.

Avløpsrør for lufting av avløp er kappet på loftet, så det er kloakklukt på loftet. Luft fra kloakkum er varm og dette fører til kondensering i taktro på vinterhalvåret.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte av vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Trekk bør forventes gjennom eldre vinduer uten isolerglass.

Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har slitasje.

Dørvrider mangler.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Terrassen er værslitt.

Innvendig > Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dør som er enkelt tilpasset, slik at ramtre har løsnet og denne tar i karm.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det er tilgang for mus i konstruksjoner.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er påvist skader på innredning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegg er grovt avsluttet mot slukrist.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler til-lufts ventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom
Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner. .

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig > Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Innvendig > Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Innkledning av trapp er ikke ferdigstilt.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør for avløpslufting er kappet på loft. Dette fører til kloakkluft på loftet og mest sannsynlig kondensering i vinterhalvåret.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater fra 2019 plassert i vindfang. Det er et sikringsskap med jordfeilautomater plassert i kjeller fra 2022.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er modernisert i senere år:
2018: Skiftet kjøkkeninnredning
2022: Innredet kjeller

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det er påvist kipte kabler, manglende deksler, det er ikke kursoversikt i sikringsskap i kjeller, deler av anlegget fremstår som ufagmessig utført og det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider i kjeller. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det er tilgang for mus i konstruksjoner. Det bør gjøres tiltak for å forhindre tilgang for mus.

Forrige eier utførte drenerende arbeider, og i forrige takst ble det opplyst om synlig fukt i kjeller. Selger har ikke utført flere drenerende arbeider, så fuktforholdet i kjeller må følges med på da det er lite

trolig at det er fuktsperre mot grunnen (under gulvet).

I følge kommuneplankartet ligger eiendommen i nærheten av flomutsatte områder.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 16.11.2021.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske panelovner i stue og kjøkken, varmepumpe luft-luft i stue, samt vedovn i stue satt opp på murt platting med skiferstein. Brannvegg kledd med skiferstein. Varmekabler i gulv på badet.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 493

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 3 194,- (2022)

Renovasjon A, B1-1 kr 2 727,50

Renovasjon D660 kr 5 946,25

Feiing/tilsynsgebyr kr 650,-

Septiktømming Hv.2. år kr 1 975,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 313 699

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 129 316

Formuesverdi sekundær år

2021

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 84, bruksnummer 78 i Grue kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3417/84/78:

11.10.1962 - Dokumentnr: 2907 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt

18.10.1977 - Dokumentnr: 4075 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt

07.06.1961 - Dokumentnr: 1577 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3417 Gnr:84 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1361152 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0423 Gnr:84 Bnr:78

Ferdigattest/brukstillatelse

Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 jf. pbl.§21-10. Det er kjøpers risiko om ferdigattest kan/kunne utstedes

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk (TB) hos kommunen:

Enebolig

Garasjeuthus anneks til bolig

Det foreligger ikke godkjente tegninger hos kommunen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Interessenter bes henvende seg til kommunen for avklaring.

Vei, vann og avløp

Direkte avkjøring fra Vestre Solørveg som er fylkesveg.

Privat vann. Vann fra brønn med vannledning av plast.

Privat avløp. Kloakkum av betong med ett kammer fra byggeår med overløp til grøft. Avløpsledning av støpejern.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i LNFR areal/område.

Id: 201201

Navn: Kommuneplanens arealdel

Plantype: Kommuneplanens arealdel 2013-2023

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.04.2013

Delareal: 1 031 m²

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 04.10.2023

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktgrunnlag

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

32 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 300 000,00))

49 542,- (Omkostninger totalt)

1 349 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 49 542

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 34 350,-. Utleggene omfatter grunnpakke, markedspakke, oppgjørsgjær og foto. Dersom handel ikke kommer

i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,
Storgata 40
2212 Kongsvinger
Tlf: 62 88 84 20

Salgsoppgavedato

24.10.2023

Tilstandsrapport

Vestre Solørveg 823, 2260 KIRKENÆR

GRUE kommune

gnr. 84, bnr. 78

Areal (BRA): Enebolig 160 m², Garasje 39 m²



Befaringsdato: 13.10.2023

Rapportdato: 20.10.2023

Oppdragsnr.: 21034-1157

Referansenummer: IK1060

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Gyldig rapport
20.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 takst rapportene 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 er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har tre 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, 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

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning
Uavhengig Takstingeniør
jan.martin@opastakst.no
476 25 025

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av takperrer og taktekkning av pappshingel. Takrenner, nedløsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med vareramme i kjeller, en malt hovedytterdør, en malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og en enkel kjellerdør i tre.

Det er en sør- og vestvendt treterrasse med rekkverk og levegg.

Boligen har en hjørnetrapp til terrasse, en enkel tretrapp ved hovedytterdør og en støpt trapp i utvendig overbygget kjellernedgang.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med malte / tapetserte plater og enkelte vegger har panelbrystning, og det er malte plater i himling. Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue i første etasje.

Kjelleren ble innredet i 2022 med laminatgulv, gulvbelegg og betonggulv. Vegger er kledd med malte plater og pusset og malt mur.

Boligen har en tretrapp med laminat i inntrinn og opptrinn.

Det er dører i både profilert og slett utførelse, med og uten malt utførelse.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

Vaskerommet har gulvbelegg og fall til sluk, malte plater på vegger og malte plater i himling. Det har veggmontert servantbatteri, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via veggventil.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med to vinkler og på en frittstående delevegg med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredning og vannavvisende plater med flismønster mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør av kobber og av plast og avløpsrør av støpejern og av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har en vannpumpe, filter og vannstoppventil på teknisk rom i kjeller. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er i hovedsak åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater fra 2019 plassert i vindfang. Det er et sikringsskap med jordfeilautomater plassert i kjeller. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler tilknyttet alarmselskap i begge etasjer.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen har grunnmur av blokker av sementstein og drenering med synlig fuktsperre på grunnmur. Eiendommen har en tilnærmet flat, men kupert tomt rundt boligen, og den skråner mot øst. Boligen har privat vann og avløp. Vann fra brønn med vannledning av plast og kloakkum av betong med overløp til grøft med avløpsledning av støpejern.

Eiendommen har tett tregjerde og metallgjerde rundt deler av eiendommen.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	84	84	0
Kjeller	76	45	31
Sum	160	129	31

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	39	0	39
Sum	39	0	39

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

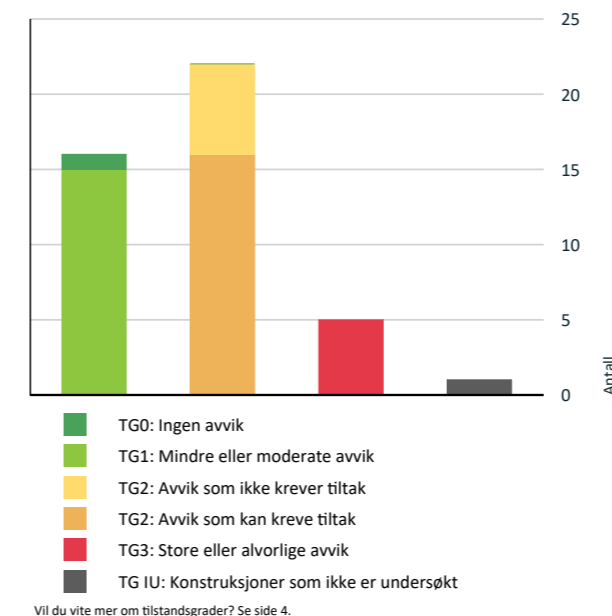
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

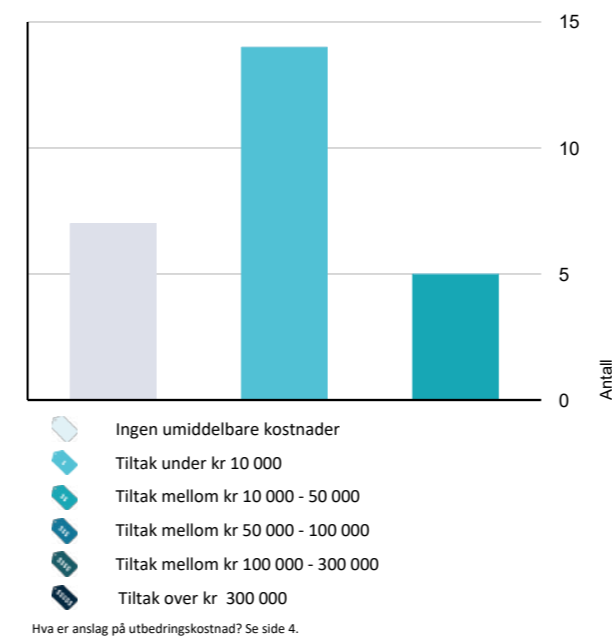
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. 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 byggetider på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
 - Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
Innkledning av trapp er ikke ferdigstilt.
Kostnadsestimat: Under 10 000
 - Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Avløpsrør for avløpslufting er kappet på loft. Dette fører til kloakkluft på loftet og mest sannsynlig kondensering i vinterhalvåret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater fra 2019 plassert i vindfang. Det er et sikringsskap med jordfeilautomater plassert i kjeller fra 2022.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til råteskader. Bordkledning er værslitt og den har en del oppsprekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke ventilering i skråtak fra gesims og det er påvist misfarget taktro. Det er påvist misfarget taktro ved pipe, og det er ukjent om dette skyldes lekkasje ved spesielle værforhold, eller om det oppstod før pipehatt ble montert.

Avløpsrør for lufting av avløp er kappet på loftet, så det er kloakkluft på loftet. Luft fra kloakkum er varm og dette fører til kondensering i taktro på vinterhalvåret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte av vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Trekk bør forventes gjennom eldre vinduer uten isolerglass.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har slitasje. Dørrider mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Terrassen er værslitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dør som er enkelt tilpasset, slik at ramtre har løsnet og denne tar i karm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det er tilgang for mus i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegg er grovt avsluttet mot slukrist.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner. .

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1962

Standard
Normal boligstandard

Vedlikehold
Noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Innredet kjeller
2018	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning

UTVENDIG

Taktekking

Boligen har taktekking av pappshingel og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

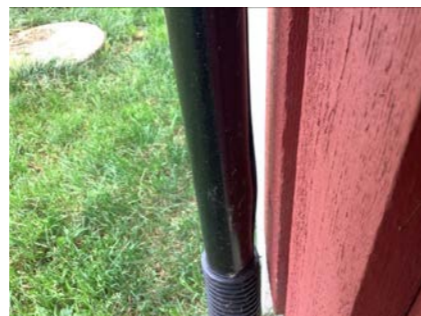
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en pipehatt over tak og takstige til pipe for feier.

Takvann ledes vekk fra bolig i rør under terreng.



Bildet viser frostsprengt nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.



Bildene viser eksempler på spredte råteskader i bordkledningen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til råteskader.
Bordkledning er værslitt og den har en del oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres spalte mellom omrømming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.
Bordkledning er moden for vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takkonstruksjon av taksperrer. Det er adgang til kryploft via utvendig luke i gavlspeis.
Lofte er isolert med flis og det er enkelt utlagte kledningsbord for ferdsel på loftet.



Bildet viser at det måles tørt i misfarget underpanel ved pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke ventilering i skråtak fra gesimsen og det er påvist misfarget taktro.

Det er påvist misfarget taktro ved pipe, og det er ukjent om dette skyldes lekkasje ved spesielle værforhold, eller om det oppstod før pipehatt ble montert.

Avløpsrør for lufting av avløp er kappet på loftet, så det er kloakklukt på loftet. Luft fra kloakkum er varm og dette fører til kondensering i taktro på vinterhalvåret.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting bør forbedres på loftet, og dette kan enklest gjøres ved å etablere luftesjikt da taktekking skiftes ut.

Avløpslufting må utbedres, og dette er beskrevet under avløp.

Kostnadsestimat gjelder etablering av lufting samtidig som taktekking skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med vareramme i kjeller.



Bildet viser sprukket glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte av vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Trekk bør forventes gjennom eldre vinduer uten isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

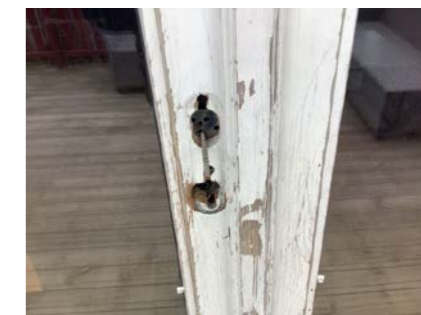
Kostnadsestimat gjelder utskifting av sprukket glass.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til nye vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

Boligen har en malt hovedytterdør, en malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og en enkel kjellerdør i tre.



Bildet viser at dørrider mangler.



Bildet viser slitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har slitasje.

Dørrider mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør bør vedlikeholdes.

Dørrider må monteres.

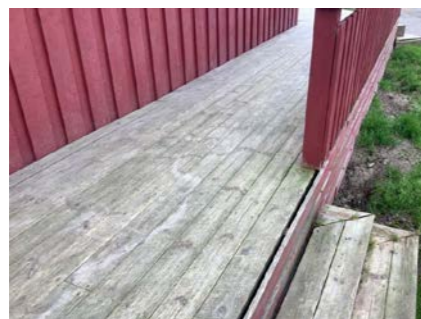
Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TO 2

Boligen har en sør- og vestvendt treterrasse med rekkverk og levegg.



Bildene viser at terrassen er værslitt.



Vurdering av avvik:

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

Terrassen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassen bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper TO 1

Boligen har en hjørnetrapp til terrassen, en enkel tretrapp ved hovedytterdør og en støpt trapp i utvendig overbygget kjellernedgang.

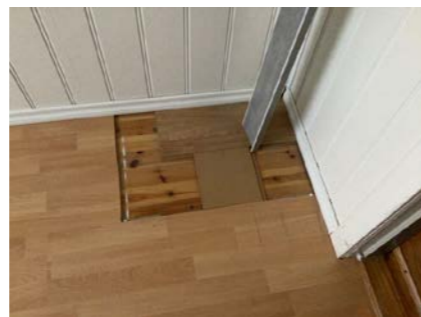
INNVEDIG TO 1

Overflater TO 1

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med malte / tapetserte plater og enkelte vegger har panelbrystning, og det er malte plater i himling. Enkelte overflater bærer preg av manglende listverk og ferdigstilling, og dette bør utføres. Det er også påvist noe bruksslitasje og dette kan utbedres etter egne ønsker.



Bildene viser eksempler på manglende listverk og ferdigstilling.



Bildet viser at det mangler gulv, trolig under et tidligere skap.

Tilstandsrapport



Bildet viser eksempel på bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn TO 2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon TO 2

Vurdering av avvik:

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

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

Pipe og ildsted TO 3

Boligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue i første etasje. Sotluke er plassert i kjellerstue.



Bildet viser at pipevanger ikke er synlige og det mangler ildfast plate på gulv under sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er en anbefaling om å montere ildfaste plater på gulv som dekker minimum 30 cm forbi sotluker og ilegg i ildsteder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng TO 1

Kjelleren ble innredet i 2022 med laminatgulv, gulvbelegg og betonggulv. Vegger er kledd med malte plater og pusset og malt mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot nord-øst.

Undersøkt område har følgende oppbygging: grunnmur er innvendig isolert med ekstrudert polystyren (xps), det er påforet med remser av finerplater og kledd med to lag rehaabgips. Det var ikke mulig å utføre fuktmåling i hulltaking da man ikke har treverk tilgjengelig fra hull. Det ble ikke avdekket avvik på befaringdagen, men oppbygning av kjeller er ikke utført iht. forhåndsaksepterte løsninger, og forholdet må følges med på.

Forrige eier utførte drenerende arbeider, og i forrige takst ble det opplyst om synlig fukt i kjeller. Selger har ikke utført flere drenerende arbeider, så fuktforholdet i kjeller må følges med på da det er lite trolig at det er fuktsperre mot grunnen (under gulvet).



Bildet viser hulltaking og at det ikke er treverk å måle fuktinnhold i.

Tilstandsrapport



Bildet viser hulltaking og at det kan skimtes enden av finerpåføring. Denne var det ikke mulig å måle fuktinnholdet i, og limet i finerplaten kunne påvirket fuktmålingen slik at måleresultatet ikke hadde vært riktig.

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har en tretrapp med laminat i inntrinn og opptrinn.



Bildet viser at trapp mangler rekkverk.



Bildet viser at innkledning av trapp ikke er ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Innkledning av trapp er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innkledning må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Boligen har dører i både profilert og slett utførelse, med og uten malt utførelse. Dørbladet til et soverom er fjernet fra karm.



Bildet viser enkelt tilpasset dør, og at ramtre har løsnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dør som er enkelt tilpasset, slik at ramtre har løsnet og denne tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dør må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det er tilgang for mus i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre tilgang for mus.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

Overflater vegger og himling

TG 1

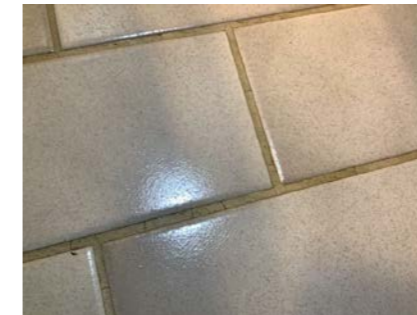
Badet har malte baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:50 fall til sluk.



Bildet viser riss i flisfuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er synlig slukmansjett rundt sluket.



Bildet viser plastsluk og at det er synlig slukmansjett under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett av nyere dato.



Bildene viser svellskader på innredning.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Svellskader bør utbedres ved vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



Bildet viser hulltaking og at det måles tørt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er pusset opp mens byggeteknisk forskrift fra 2017 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Vaskerommet har malte plater på vegger og malte plater i himling. Vegger er ikke bygget for vannpåkjenning. Det er påbegynt en nedkassing for å skjule rør i himling, og denne bør ferdigstilles.



Bildet viser påbegynt nedkassing.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Vaskerommet har gulvbelegg og cirka 1:50 fall til sluk.



Bildet viser at vinylbelegg er grovt avsluttet mot slukrist.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegg er grovt avsluttet mot slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vaskerommet er ikke bygget for vannpåkjenning, så avviket er kosmetisk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Vaskerommet har støpejernsluk fra byggeår og gulvbelegg fra 2022, men vaskerommet er ikke bygget for vannpåkjenning.



Bildet viser støpejernsluk og at vaskerommet ikke er bygget med tett overgang mellom gulvbelegg og sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Hvis vaskerommet ikke blir utsatt for vannpåkjenning så vil løsningen fungere lenge.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vaskerommet har veggmontert servantbatteri og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner. .

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 2

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da delevegg bak vanninstallasjoner er av mur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med to vinkler og på en frittstående delevegg med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredning og vannavvisende plater med flismønster mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Boligen har vannrør av kobberør og av plast. Stoppekran er plassert på teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

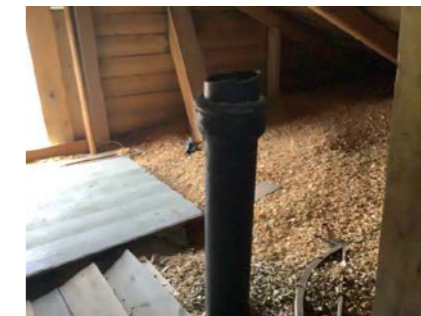
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 3

Boligen har avløpsrør av støpejern og av plast. Stakeluke er plassert på bodrom mest sannsynlig tiltenkt bad i kjeller.



Bildet viser at rør for avløpslufting er kappet på loft.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør for avløpslufting er kappet på loft. Dette fører til kloakklukt på loftet og mest sannsynlig kondensering i vinterhalvåret.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpslufting må enten føres over tak ellers må lufteventil monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen har en vannpumpe, filter og vannstoppventil på teknisk rom i kjeller. Lekkagesikring er montert på kjøkken.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Årstill: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringskap med jordfeilautomater fra 2019 plassert i vindfang. Det er et sikringskap med jordfeilautomater plassert i kjeller fra 2022.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstill)
2022 Lagt opp elektrisk i kjeller
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er opplyst at utførende er elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæring fra 2019 for arbeider med sikringskap i første etasje, men det eksisterer ikke samsvarserklæring for arbeider i kjeller.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Det er påvist klypte kabler, manglende deksler, det er ikke kursoversikt i sikringskap i kjeller, deler av anlegget fremstår som ufagmessig utført og det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider i kjeller. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.



Bildet viser klypte kabler, og disse går til koblingsboks.

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende deksel.



Bildet viser ufagmessig montering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere tilknyttet alarmselskap i begge etasjer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 1

Boligen har drenering med ukjent alder, men det er synlig fuktsperre på grunnmur mot sør, bak isolasjon mot øst og på deler mot nord. Forrige eier utførte drenerende arbeider, og i forrige takst ble det opplyst om synlig fukt i kjeller. Selger har ikke utført flere drenerende arbeider, så fuktforholdet i kjeller må følges med på da det er lite trolig at det er fuktsperre mot grunnen (under gulvet).



Bildene viser at det er synlig fuktsperre bak isolasjon.



Grunnmur og fundamenter

TG 1

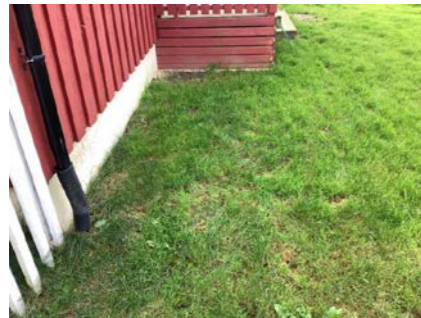
Boligen har grunnmur av blokker av sementstein. Grunnmuren er utvendig isolert med 5cm isolasjon over terreng. Denne isolasjonen tåler ikke værpåkjenning og den må beskyttes av for eksempel puss eller fasadeplater. Grunnmur er ikke synlig fra innsiden på grunn av kledning, og den er skjult bak isolasjon på utsiden. Selger har ikke opplyst om innvendige skader før kjeller ble innredet.

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen har en tilnærmet flat, men kupert tomt rundt boligen, og den skråner mot øst.

Tilstandsrapport



Bildet viser at det ikke er tilfredsstillende fall fra bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger



Boligen har privat vann og avløp. Vann fra brønn med vannledning av plast og kloakkum av betong med overløp til grøft med avløpsledning av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank



Boligen har en kloakkum av betong med ett kammer fra byggeår med overløp til grøft.

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.

Andre tomteforhold



Eiendommen har tett tregjerde og metallgjerde rundt deler av eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark med ringmur av betong og vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av sperretak kledd med taktro og teknet med pappshingel og presenning. Bygget er inndelt i bodrom/biloppstillingsplass med dobbel labankdør, biloppstillingsplass med vippeport og en bod. Det er innlagt strøm til lys og stikkontakt i deler av bygget. En bod er innredet med gulvbelegg og panel på vegger og i himling.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	84	84	0	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Kontor , Bad , Stue , Kjøkken	
Kjeller	76	45	31	Gang , Kjellerstue , Vaskerom	Bod , Teknisk rom , Bod 2, Bod 3
Sum	160	129	31		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Selger har utført arbeider som egeninnsats, og dokumentasjon foreligger derfor ikke.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i oppholsrom i kjeller.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	39	0	39		
Sum	39	0	39		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2023	Jan Martin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	84	78		0	1031.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Solørveg 823

Hjemmelshaver

Janasz Lukasz Stanislaw

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer på Grue vestside, cirka 6 km fra Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Vestre Solørveg som er en fylkesvei.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) med stedbunden næring i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat, men stedvis kupert tomt innenfor metallgjerdet, og tomten skråner mot øst. Det er gruset adkomst og biloppstillingsplasser, og opparbeidet hage med plen og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 2 tinglyste heftelser på eiendommen i form av avtaler med Vegvesenet fra 1962 og 1977.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	18.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	18.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/IK1060>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202230203	
Selger 1 navn	
Lukasz Stanislaw Janasz	
Gateadresse	
Vestre Solørveg 823	
Poststed	Postnr
KIRKENÆR	2260
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
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	Gjensidie
Polise/avtalnr.	

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: LSJ

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
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: LSJ

2

Document reference: 1202230203

Document reference: 1202230203

- 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

Document reference: 1202230203

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

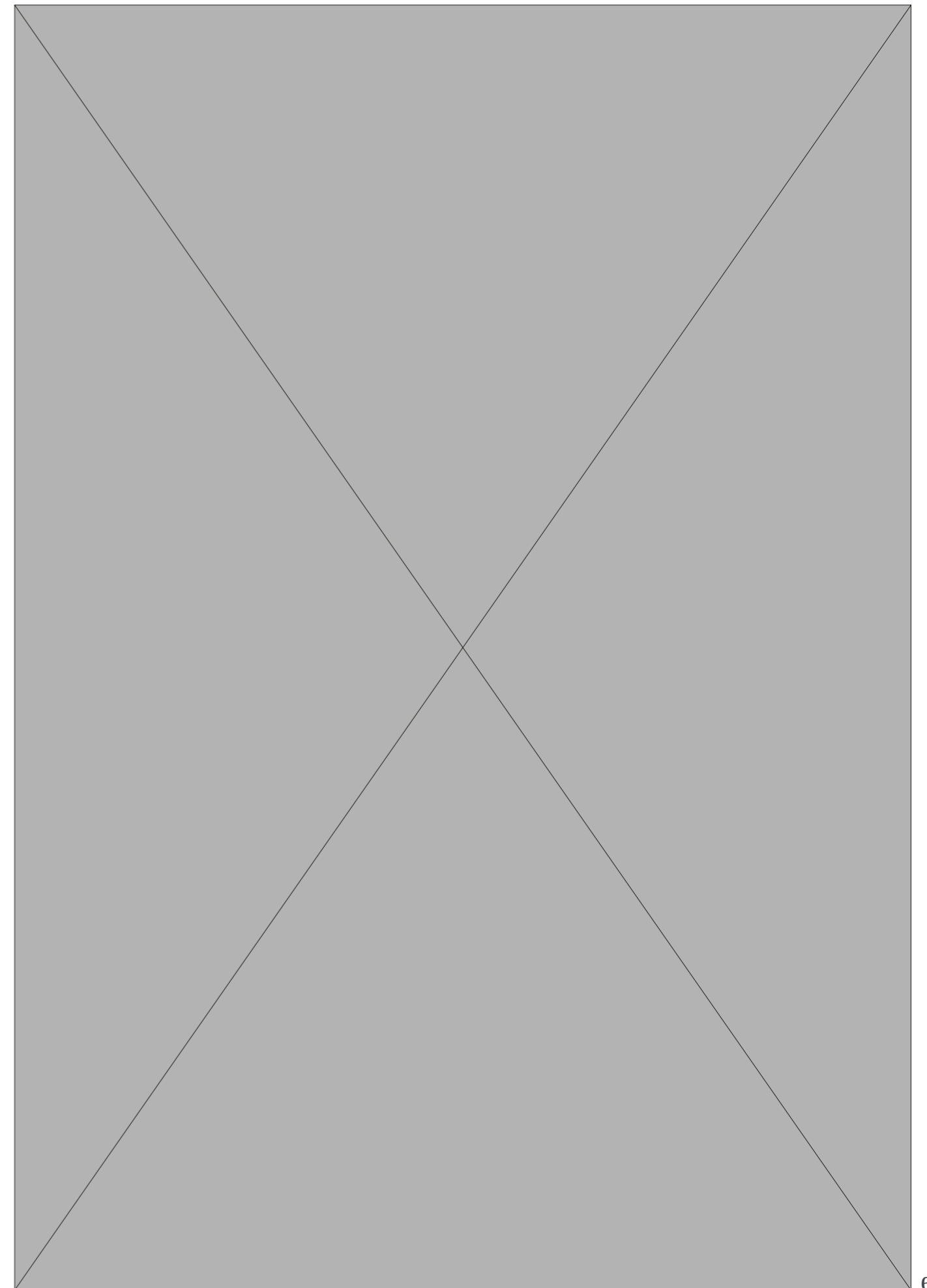
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

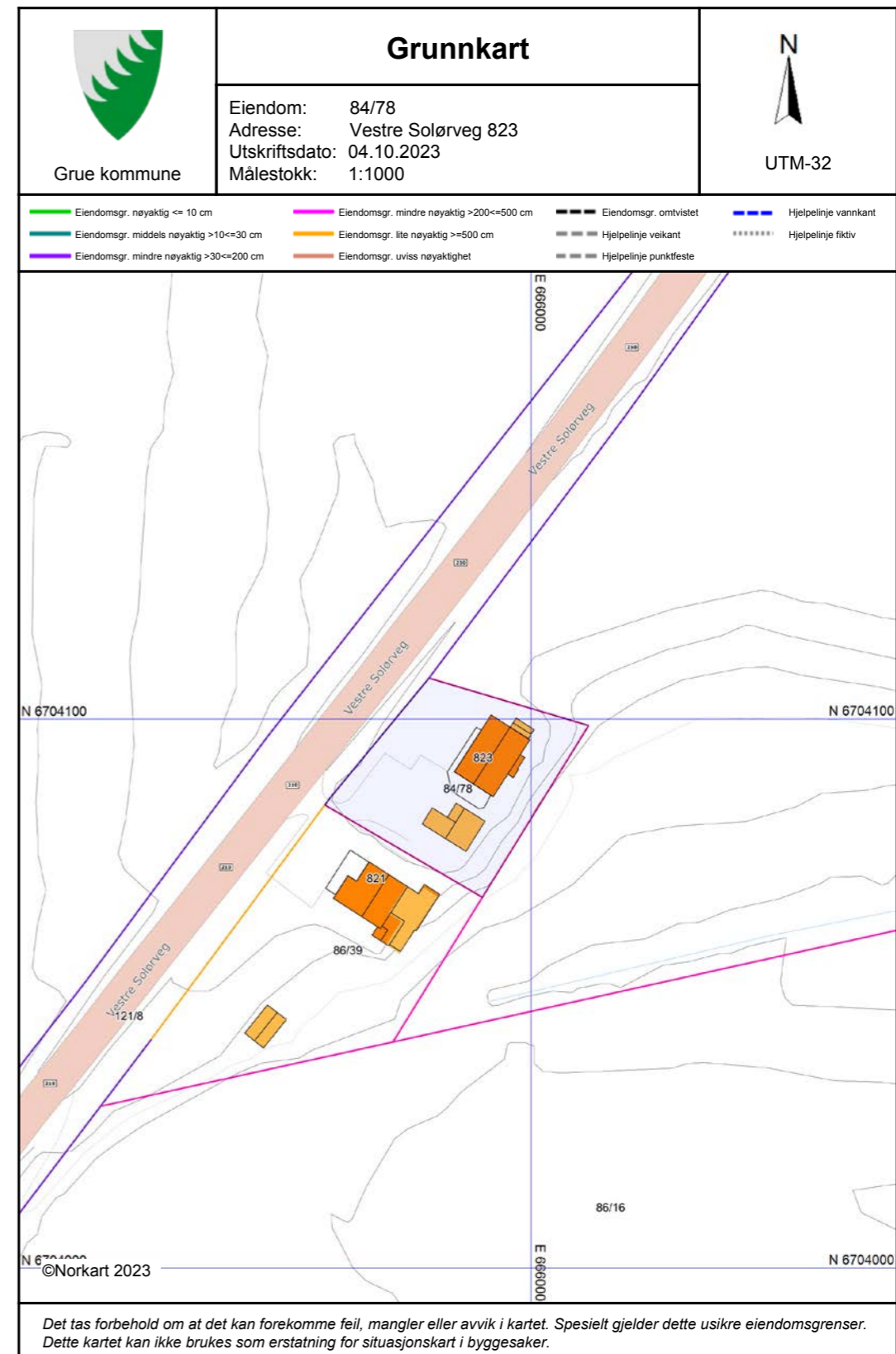
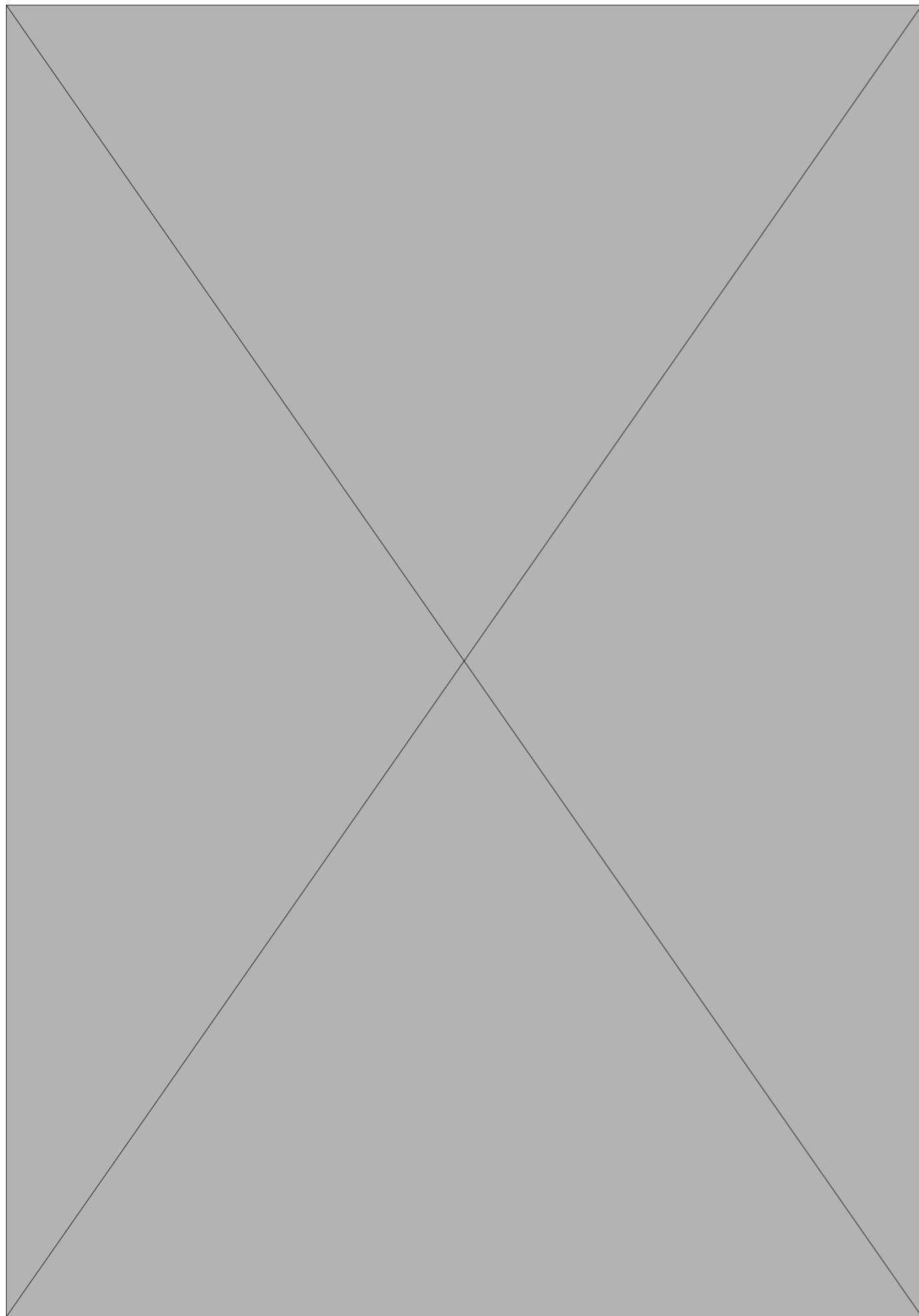
Document reference: 1202230203

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lukasz Janasz	52680ed248627d29d275df 6dfb310e465cc3d661	17.10.2023 09:07:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202230203

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







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

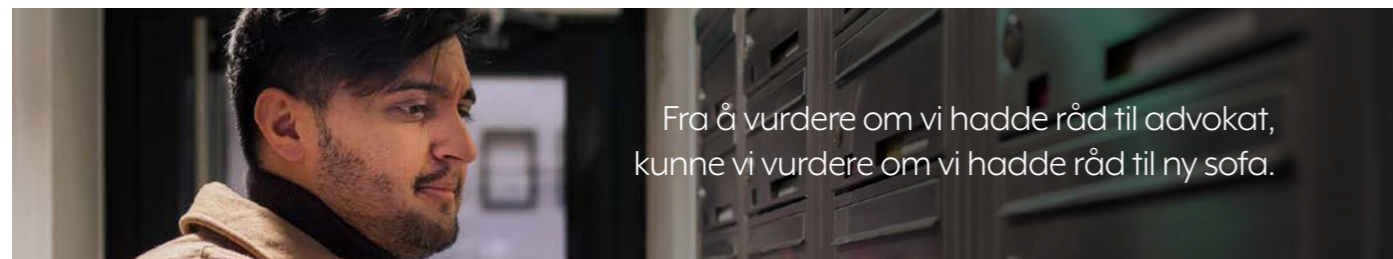
Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vestre Solørveg 823
2260 KIRKENÆRMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

Oppdragsnummer: 1202230203

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.10.2023

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