



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, 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.

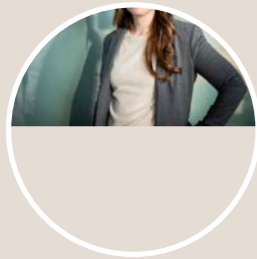
Aktiv - tar deg videre.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Gamlevegen 4, 2219 BRANDVAL

**Oppussingsobjekt på stor tomt  
sentralt på Brandval!**





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

**Amelia Åsengen-Sletholen**

**Mobil** 455 13 220

**E-post** amelia.asengen-sletholen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 300 390,-  
**Selger:** Anita Langseth

**Boligtype:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1926  
**BRA/P-rom:** 138/134 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2650 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** 106106/41141  
**Oppdragsnr.:** 1202230048

## Oppussingsobjekt på stor tomt sentralt på Brandval!

Eldre enebolig med oppussingsbehov. Boligen ligger i et etablert boligområde, på en solrik og åpen tomt. Gangavstand til fine bade- og fiskemuligheter i Glomma. Til Brandval skole er det ca. 1,5 km og Brandval barnehage ligger ca 2,4 km fra eiendommen. Eiendommen grenser mot Jernbanen, så noe støy må påregnes.

Her finner du en 3-delt stue, kjøkken, 2 bad, vinterhage, 2 soverom m.m. Huset ble mye oppgradert på 80-tallet og noe i senere år. Bad fra 2012.

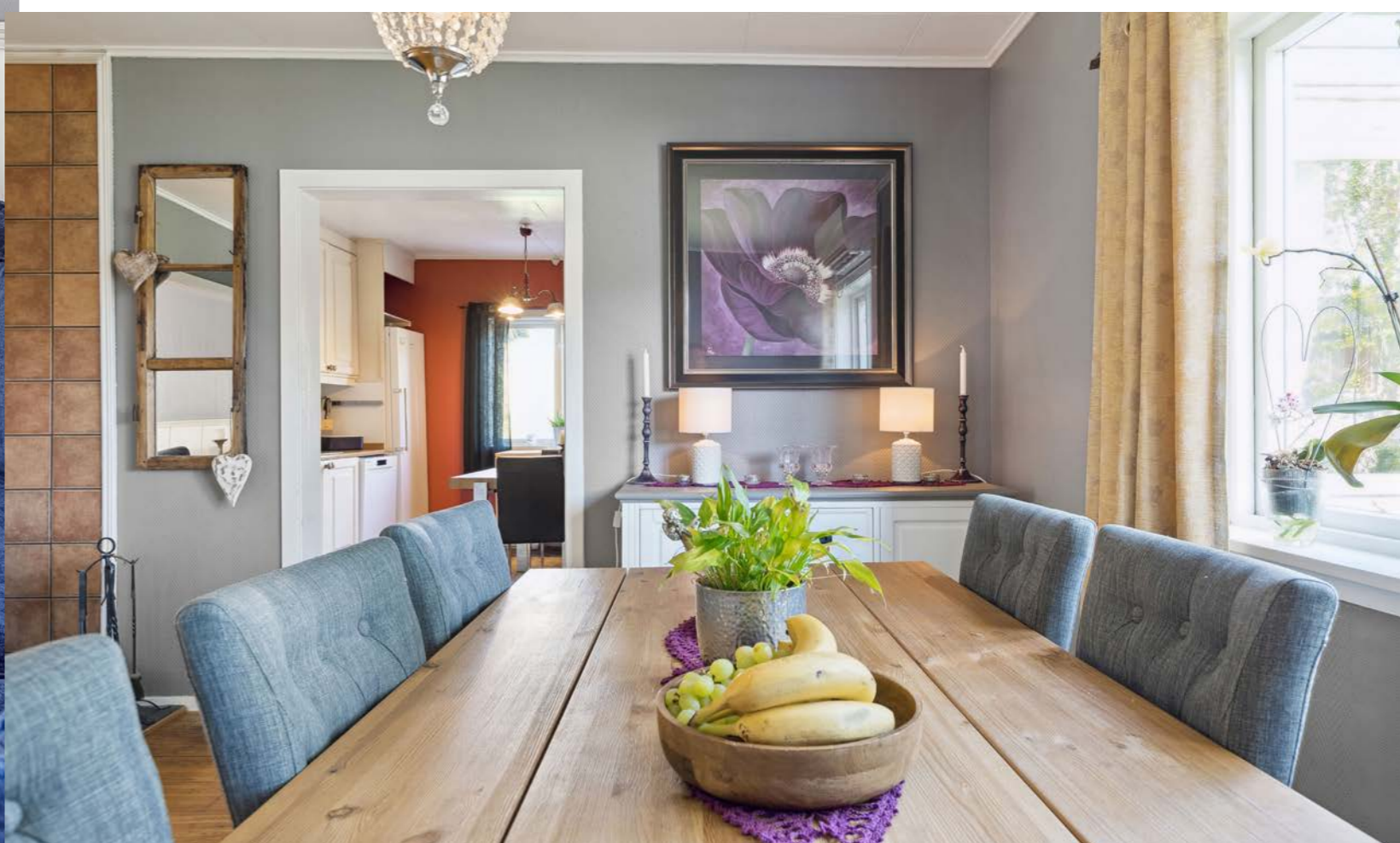
Oppsummert har boligen et stort oppgraderingsbehov hvor panel, vinduer, terrasse og tak m.m. bør skiftes. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller og svikt i gulv stue og kjøkken. På eiendommen er også to eldre garasjer/uthus. Et fint prosjekt på stor tomt!

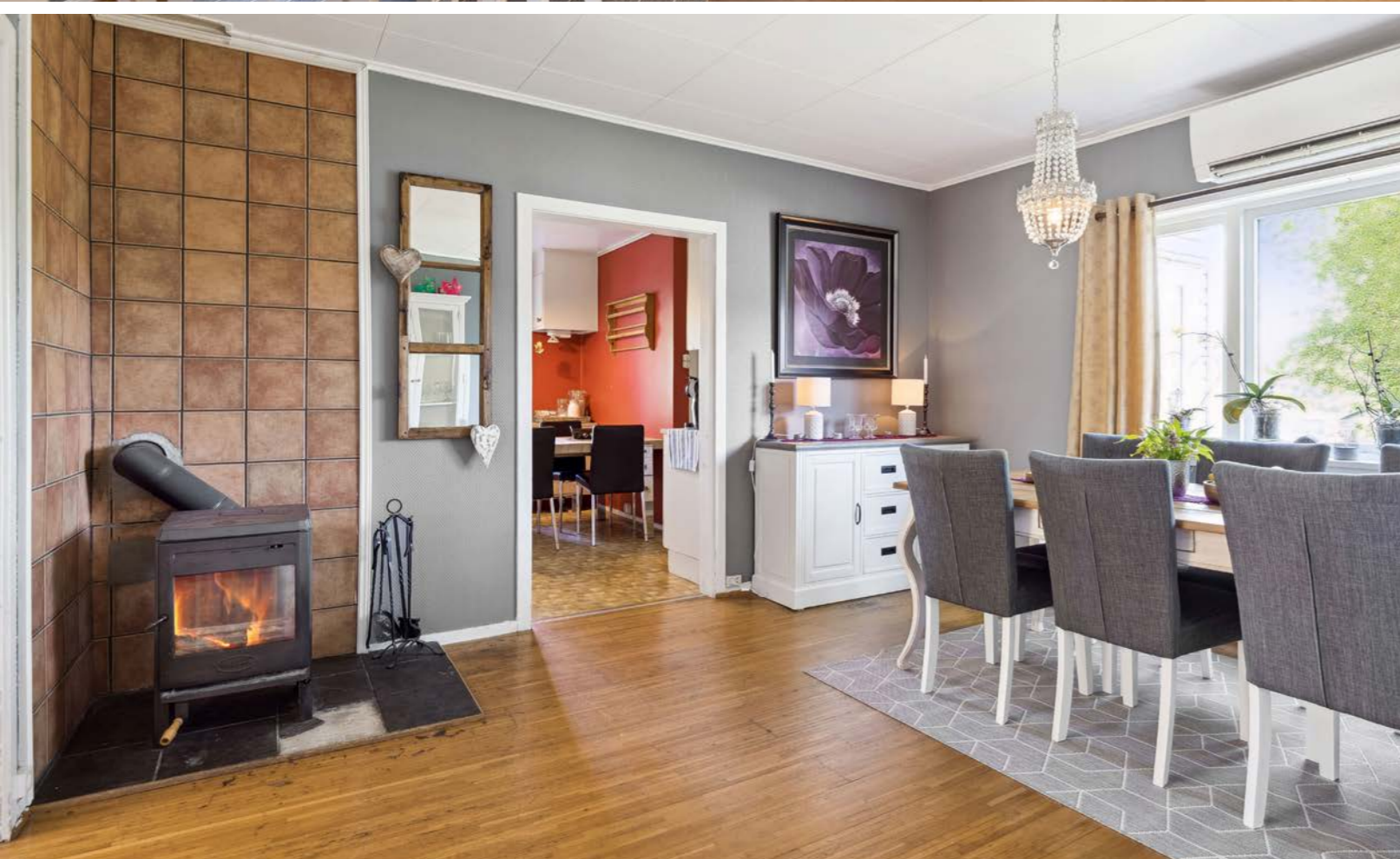
Velkommen til visning! Husk å melde deg på!



## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	22
Om eiendommen .....	26
Forbrukerinformasjon .....	87
Budskjema .....	88

















Oppussingsobjekt på stor tomt sentralt på Brandval!

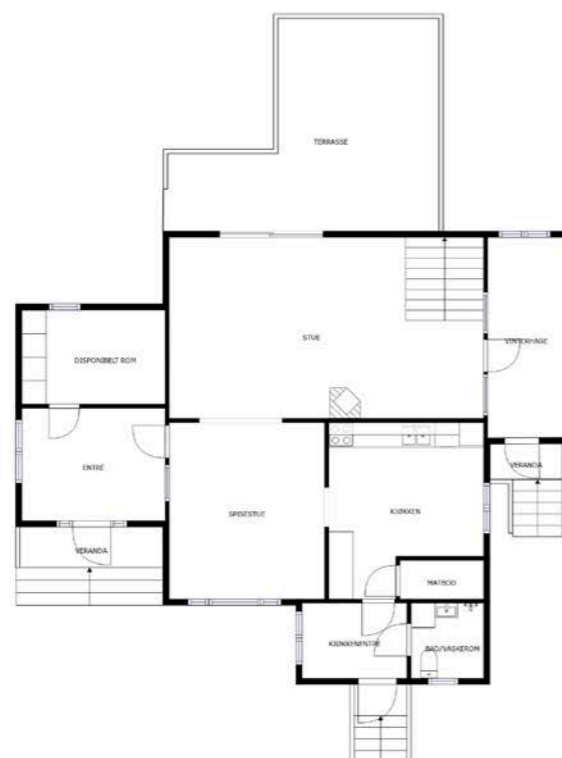


Terrasse utenfor stuen.

# Plantegning

## 1. etasje

1. ETASJE



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

**INVISIO**

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

## 2. etasje

2. ETASJE



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

**INVISIO**

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

P-rom: 134 m<sup>2</sup>

BRA: 138 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2650 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gress og prydbusker i hage. Gruset innkjøring med biloppstillingsplass på oversiden. Normalt gode solforhold.

Oppgitt areal er omtrentlig da eiendommens oppmålte grenser er mindre nøyaktig.

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde rett utenfor Brandval. Eiendom med solrik og åpen beliggenhet. Gangavstand til fine bade- og fiskemuligheter i Glomma. Til Brandval skole er det ca. 1,5 km og Brandval barnehage ligger ca 2,4 km fra eiendommen. Kun 700 m til bygdas dagligvareforretning Joker. Eiendommen grenser mot Jernbanen, så noe støy må påregnes.

På Brandval finner man bla. matbutikk, kirke, barneskole, barnehage, forsamlingshus og en flott idrettsplass. Joker Brandval er kanskje kommunens triveligste matbutikk, som bla. kan tilby take-away pizza. Her er også post i butikk.

Brandval byr på flotte naturomgivelser med gode turmuligheter. I tillegg har Brandval et aktivt idrettsmiljø i Brandval IL som har tilbud om fotball,

håndball, sykkel, ski og barneidrett. På Klokkertunet besøksgård kan barn og voksne lære om livet på gård og hilse på gårdsdyrene. Det er ellers også godt med aktivitets- og idrettstilbud i kommunen. Perfekt for den aktive familie.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Brandval barnehage ligger ca 2,4 km fra eiendommen.

Gangavstand til fine bade- og fiskemuligheter i Glomma.

Det er fint å fiske ved Norsfossen. Her kan man også leie robåt.

### Skolekrets

Barna i området sokner til Brandval barneskole (1.-7.trinn) som ligger 1,5 km fra eiendommen. Ungdommene sokner til den nye flotte storskolen Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) som ligger 18 km fra eiendommen.

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger ved RV 2, ca 600 m fra eiendommen.

### Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig fra antatt 1926:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Undertak av over/underligger. Deler av loft med sponfylling, men påpeker det også at det er uisolert på en del av loftet. Det ser ut å være etternittplater som takteking. Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp samt noe plastrenner. Takstige. Pipefotbeslag. Luftehatt. Veggene ser ut å ha tømmer/laftet plank på opprinnelig del. Trolig noe bindingsverkskonstruksjoner i tilbygg. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass (variabel alder, et nyere fra 2010 i hovedsoverom samt et i kjøkken, tre ser ut å være nyere). Koblet vindu i kott, trapperom og alkover. Oljet ytterdør m/2-lags glass fra 1986 i kjøkkenentre. Tilsvarende malt/lakkert dør fra 1982 i vinterhage. Oljet hoveddør m/sidefelt begge sider. Det er byggegrunn av løsmasser. Trolig ingen spesiell drenering (fuktig miljø i krypkjellere). Bygningen har fundamentering med betonggrunnmur. Pilarer på glassveranda og kjøkkenentre (murt imellom m/leca). Mulig noe støpt plate innenfor lecamur på tilbygget entre. Betongterrasse på pilarer 24 m<sup>2</sup> kledd m/tre spaltegulv og rekkverk i liggende panel. 5kvm takterrasse m/spaltegulv over tiltak og papptekking. Rekkverk av liggende bord. Betongtrapper til entredører. Flislagt ved hovedentre.

Eldre garasje:

Bindingsverksgarasje m/forskjøvet saltak fundamentert over betongplate på mark. Utvendig kledning av liggende panel og takteking av

stålplater. Pipe og vedovn i det ene rommet. Et rom inv. ser ut å ha vært kjølerom. Bygningen er generelt eldet m/påviste råteskader mot terreng og en del restaureringsbehov.

Garasje fra 1977:

Enkelgarasje i bindingsverk m/forskjøvet saltak. Utvendig kledd m/tømmermannspanel og stålplater på tak. Vippeport. Bygningen ligger lavt/fuktutsatt i terreng.

### Innhold

1. etasje på 104 kvm BRA / 102 kvm P-rom: Entré, 3-delt stue, kjøkken, kjøkkenentré, bad, disp. rom, vinterhage og bod  
2. Etasje 34 kvm BRA/ 32 kvm p-rom: Gang, 2 soverom m/alkove, Tidl. toalettrom (revet innredning), bad og kott  
Krypkjeller under huset.

Følgende rom inngår i primærareal: Alle rom med unntak av bod og kott.

Garasje 1 m/sidetilbygg 41kvm BRA/S-rom fordelt på garasjerom og 6 boder.

Garasje 2 15 kvm BRA/S-rom fordelt på garasjerom.

### Standard

Eldre enebolig med oppussingsbehov både innvendig og utvendig. Innvendig er det fleste overflater av eldre dato, men de to soverommene i 2. etasje er pusset opp i senere tid, og en del overflater er malt i lyse farger. Bad i 2. etasje er fra 2012. Oppsummert har boligen et stort oppgraderingsbehov hvor panel, vinduer, terrasse og tak m.m. bør skiftes. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller og svikt i gulv stue og kjøkken.

#### Overflater:

Innvendig er det gulv med parkett, laminat og belegg. Veggene/himlinger har malte plater/tapet/strie, takess, tre- og MDF-panel. En del av 2.etg. med gang og soverom samt entre og veggflater stue er noe pusset opp, ellers en variabel standard. Boligen har mursteinspipe, vedovn m/glassdør og peis med innsats i stue. Malt 180 grader tretrapp m/belegg i trinn og rekkverk av stående spiler mellom etasjene. Malte glatte dører hvorav en del m/speilbelistning samt 3 nyere formpressede dører i 2.etg. Dør m/glass mot entre og vinterhage.

#### Bad i 2.etg.:

Flislagt bad fra 2012, som er opplyst utført som egeninnsats med bistand fra fagutdannet. Malt strie himling. Badet inneholder dusjhjørne med glassdører og baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og høyskap.

#### Bad i 1.etg.:

Bad som i dag kun er benyttet til wc og som vaskerom Gulv m/belegg og respatex veggplater samt andre plater ved toalett. Takess himling. Gulvstående toalett. Servant m/speil. Dusjbatteri m/garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

#### Kjøkken:

Eldre kjøkken med kjøkkeninnredning med profilerte og slette speilbelistede fronter. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Flisfelt over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøkeskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### WC i 2. etg.

Dette rommet er i dag et uinnredet rom. Overflater og innredning revet, Tregulv og rupanel/plater. Takventil.

#### Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber samt plastrør m/varerør fra bad 2.etg til kjeller. Det er avløpsrør av støpejern og deler med nyere plastrør til bad. Varmtvannstanken er på 198 liter. Naturlig ventilasjon via spalteventiler. Gammel oljefyr i krypkjeller som ikke lenger er i bruk (frakoplet og ingen radiatorer etc.). Sikringsskap m/moderne automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon - Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. En generell slitasje med en del mangelfull belistning rundt vindu/dører som gir risiko for følgeskader inv. i vegg.

Vinduer - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Koblede små vinduer 2.etg. har råte (3stk). Flere vinduer har mye kondensslitasje. Sprekk i karm på vindu hovedsoverom 2.etg. Utvendig flere med mangelfull omramming/beslag og omfattende vedlikeholdsbehov (flass/slitt trevirke). Vindu i entre satt fast/gikk ikke å åpne. Svært slitt terrassedør som er blendet innefra og terrassedør til

takterrassen er mye flasset. Symptom til punktering skyvedør (men dette var vanskelig å se befaringsdagen- krever spesielle lysforhold).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Råteskader påvist flere steder og generelt flasset/værslitt kledning.

Utvendige trapper - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Flere flis er sprukne og løse på hovedentre. Manglende rekkverk gjelder på ene side kjøkkenentre.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. 2.etg: Kontrollmålt hovedsoverom med 40mm avvik (en del møblering og ikke alle steder målt) og gang 2.etg. med 25mm avvik (gir over 20mm på 2m). 1.etg: Kontrollmålt stue 1.etg. Her er det stor svikt i gulvet og parkett fjærer markant på flere steder og størst avvik på 50mm er påvist over kort avstand fra utenfor vedovn til yttervegg. Også påvist svikt utenfor kum i kjøkken, her er avviket ca 25mm. Entre er også målt (tilbygg) med 20mm avvik i rommet. Ved inspeksjon av krypkjeller er det påvist at ytongdekke er fuktskadet og mye sprekker/avskalling

Krypkjeller - Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Tilgjengelig krypkjeller fra luke innefra har svært fuktig betonggulv, litt avskallinger og saltutslag på murkonstruksjoner samt bjelken ved luke er litt råteskadet i nedkant. Kun mulig å ventilere via et vindu. Kryperom under stue har også fuktig miljø og grunn. Ytongdekket har større skader i underkant som er forsøkt utbedret m/understøtting av trekonstruksjoner.

Bad i 1. etg. - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegget er løsnet fra underlaget og en del fuktskader særlig i bunn veggplater, men også i vindu, dør og på speil. Utette løsninger i våtsoner som rørgjennomføringer og overgang gul/veggplate. Veggplater ufagmessig montert og hjørner glipper ut fra hjørnelisten. Ikke forsert avtrekk. Variable verdier ved fuktsøk i gulvet.

Kjøkken - Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Sprekk i front og en skuffefront mangler. Blandebatteri lekker. Belegget på gulv har noe mangler ved tidligere skap -plassering i hjørne og løsninger rundt stekeovn samt sprekker ved kjellerdør og mykt/ujevnhet utenfor kummen.

Avtrekk > Kjøkken - Det er registrert avvik med avtrekk. Virker ikke.

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

påvist at avløpsrør av jern har store rustskader. Støpjernsrørene har nokså mye rust i krypkjeller. At skader som utetthet og fortetting forekommer i nær fremtid kan ikke utelukkes. Provisorisk tetting av avløp m/plastpose på tidl. toalett 2.etg.

Varmesentral - Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel. Fyrens manglende bruk tilsier at anlegget bør fjernes sammen med oljetanken.

Branntekniske forhold - Batteridreven røykvarsler 1 etasje og 2 stk 6 kg pulverslukker. Eldre enn 10 år (ser ut å være fra 1991 og 2000)

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking - Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Eternittplater inneholder asbest og er et uønsket byggemateriale idag og spesialavfall grunnet helseskadelig støv ved bl.a. riving (kreftfremkallende). En del spik er kommet opp på taket.

Nedløp og beslag - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Påvist en del mose og slitasje i rennedeler/beslag. Kun 2 nedløp på hjørne er bortledet fra huset.

Takkonstruksjon/Loft G- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen

mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er fuktskjolde ved pipeveksling, men ikke påvist fuktig ved måling. Det er ikke dampsperre i himlingen mot boligrom. Gjenbygde loft/takkonstruksjoner gjelder på tilbygg utenfor hoveddel samt i skråhimlinger.

Dører - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Kjøkkendør er vanskelig å lukke og utv. er den slitt samt vrider defekt og en list mangler inv. Dør i vinterhage er vel fungerende, men har inv. kondensslitasje ved glass. Hoveddør vel fungerende, men låsekasse slitt (have henger).

Takterrasse - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Uferdige forkanter. Mangler et rekkverksbord og finisharbeid rundt gulvet. Døren ligger lavt/fuktutsatt mot gulvet ved f.eks. snø (beslag kun skrudd imot).

Innvendige overflater - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Eksempel på avvik: Større sprekker kjøkkenhimling. Ufagmessig skjøtet (og svellet) laminat kjøkkenentre. Parkett er overflateslitt i stue. Skader/flass i foliering av takess gang 2.etg. Himlingen med nyere mdf panel i soverom 2.etg. kuver ned og er løs mot alkoveveggen. Noen manglende lister.

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

Pipe og ildsted - Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipevanger innkledd med strekkfast tapet 2.etg. som vanskliggjør vurdering av evt. riss/sprekk. Flasset maling på pipestokk kjøkken. Riss i peiskappe hjørne samt en flis på peisen. Brannsikkert underlag på gulv er under 30 cm ut fra vedinnlegg på begge ildsteder. En inv. stein har sprekk i vedovn. Skadet/manglende flis ved vedovnen på gulv. Avvik med tildekket pipe og ildfast materiale foran vedinnlegg er også påpekt av feier ved tilsyn 01.03.2019.

Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører - Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Hovedsoveromsdør tar i karm/går ikke i lås. Noen av dørene har en del slitasje som baderomsdør nede (fuktslitasje) og dører mot kjøkkenentre som mangler noe av speilbelistning. Dørhåndtak til glassveranda er knekt.

Overflater vegger og himling > Bad 2.etg - Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Svertesopp er registrert. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Mye sverte særlig i kanter av himlingen og på vinduet (tyder på et fuktig miljø/dårlig avtrekk-anfører lav takhøyde). Også en del sverte på fuger i nedkant dusjsone. Fuger har en del sprekker i dusjsonen, også påvist litt sprekk i silikon hjørne og mot gulv i dusjsonen som kan tyde på noe bevegelse i konstruksjonen.

Overflater gulv > Bad 2.etg- Det er påvist avvik i

fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt med kun litt fall (ca 1:100) på mosaikken ved sluk. Sprukne fuger på oppkant ved dør.

Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2. etg. - Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det kan ikke synes noe tettesjikt/mansjett i sluket. Det er mulig benyttet med en underliggende membran el.l. Men tettesjiktet er ukjent/ikke dokumentert. Heller ikke synlig membranløsning ved terskel. På veggbokser/avløp i innredning er i imidlertid mansjetter synlig, dog en for stor på avløp (tetter ikke rundt røret).

Sanitærutstyr og innredning > Bad 2 .etg - Det er påvist skader på innredning. Mindre avskalling/svelling i bunnplate/front på innredning.

Toalettrom (revet innredning) - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Vært en gammel fuktskade som er tørrt befaringsdagen.

Vannledninger - Det er irr på rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling).

Drenering - Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren -ved kjeller/underetasje. Mer enn



halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktig i kjeller.

Grunnmur og fundamenter - Grunnmuren har sprekkdannelser. Noen mindre riss/sprekk. Litt utglidning av pilar ved siden av trapp til kjøkkenentré.

Terrengforhold - Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Nokså flatt/fraværende fall på oversiden og påvist en fuktig krypkjeller som gjør at terrengforholdene bør vurderes (sammen med drenering)

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

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

Oljetank - Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Ikke mulig å besiktige under pga. mye lagring.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik) For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Selger opplyser at det etter tungt regnvær er oppdaget en mindre lekkasje i tak over disponibelt rom i 1.etg. Det vises med skjolde i himling. Dette må videre utbedres av kjøper.

### **Innbo og løsøre**

Lysekroner over spisebord medfølger ikke.  
Frittstående hvitevarer medfølger ikke.  
Lekestativ ute medfølger.  
Espalier ute medfølger ikke.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eiendommen er tilknyttet TV og internett via Eidsiva fiber. Det kan gjøres avtale om å overta utstyr dersom kjøper overtar abonnement.

### **Parkering**

På egen gårds plass.  
Enkel garasje.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Diverse**

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med luft-luft varmepumpe stue, varmekabler i bad 2.etg. og vedfyring i peisovn og peis i stue.

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**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 252

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer  
Renovasjon (normalab.) Kr. 3718,75  
Utvidet abonnement renovasjon Kr. 335  
Feie/tilsyngebyr (1 pipe) Kr. 650  
Eiendomsskatt Kr. 2 498  
Abb gebyr vann Kr. 2 000  
Målerleie Kr. 312,50  
Septiktøm. hv år Kr. 2 737,50

I tillegg kommer forbruk vann pr m<sup>3</sup>: kr 29,50

### **Formuesverdi primær**

Kr 542 689

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 953 681

### **Formuesverdi sekundær år**

2021

### **Andre utgifter**

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende.

### 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 106, bruksnummer 41 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 106, bruksnummer 141 i Kongsvinger kommune.

### Offentligrettslig pålegg

Etter tilsyn fra feier den 01.03.2019 ble følgende avvik ble funnet.

Avvik 1: Teglskorstein skal ikke kles med strekkfast tapet, panel eller annet som kan skjule sprekker.(2.etasje.)

Avvik 2 : Gulvet under og foran ildstedet må dekkes med ubrennbar plate,min.300 mm foran ilegget.(1.etasje.)

Det er ikke gitt tilbakemelding fra huseier at avvikene er rettet.

Feiing av skorstein ble utført 24.04.2020.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/106/41:

15.07.1927 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:106 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 344196 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:106 Bnr:41

14.10.1966 - Dokumentnr: 3423 - Registrering av grunn

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:106 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 99652 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:106 Bnr:141

3401/106/141:

15.07.1927 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:106 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 344196 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:106 Bnr:41

14.10.1966 - Dokumentnr: 3423 - Registrering av grunn

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:106 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 99652 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:106 Bnr:141

### Ferdigattest/brukstillatelse

Kongsvinger kommune opplyser at det ikke finnes ferdigattest på eiendommen i deres arkiv.

Eneboligen er registrert tatt i bruk 01.07.1926. Det var da ikke krav til ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og

byggningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Kommunen opplyser at det ikke finnes

byggetegninger på eneboligen fra byggeår.

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 primærom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

Det foreligger følgende godkjente tegninger:

Garasje 01.09.1977

Tilbygg 19.05.1980

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom innenfor gang i tilbygget del, er innredet og brukt som soverom. Soverom har lite vindu. Rommet er tegnet inn som bod og derfor ikke godkjent som rom for varig opphold. 2.etasje er ikke inntegnet i noen av mottatte tegninger. Balkong over stueterasse er i dag fjernet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen er tilknyttet privat avløp med privat septikanlegg.

Adkomst via offentlig veg; asfalterte Nuggursvegen og ca. 70m grusveg (Gamlevegen).

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

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:

Id 7102 Navn Brandval Øst

Eldre reguleringsplan

Ikraftttredelse 19.09.1973

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Det foreligger pr. 20.03.2023 ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommens nærområde ligger innenfor område som i kommuneplan oppmerket som flomutsatt. Denne eiendommen ligger utenfor inntegnet flomutsatt område.

Eiendommen grenser til område tilhørende jernbane. Noe støy vil kunne forekomme i perioder.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Eiendommen er ikke underlagt bo- eller driveplikt.

### Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

inn bud.

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

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

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

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

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,00))

50 390,- (Omkostninger totalt)

1 300 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr50 390

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt følgende om meglernes vederlag og utlegg: Kr. 91 000,-  
Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke samt utlegg.

#### **Oppdragsansvarlig**

Amelia Åsengen-Sletholen  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
[amelia.asengen-sletholen@aktiv.no](mailto:amelia.asengen-sletholen@aktiv.no)  
Tlf: 455 13 220

#### **Ansvarlig megler**

Amelia Åsengen-Sletholen  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
[amelia.asengen-sletholen@aktiv.no](mailto:amelia.asengen-sletholen@aktiv.no)  
Tlf: 455 13 220

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

#### **Salgsoppgavedato**

17.04.2024

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Gamlevegen 4, 2219 BRANDVAL  
KONGSVINGER kommune  
# gnr. 106,106, bnr. 41,141, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2024 Rapportdato: 12.04.2024 Oppdragsnr.: 13377-1389 Referansenummer: BF1677  
Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst Vår ref: Lars Oskar Melbye



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

*Lars Oskar Melbye*

Lars Oskar Melbye  
Uavhengig Takstingeniør  
oskarmelbye@live.no  
481 73 839



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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 funksjonsvikt 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: 1926

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av over/underligger. Deler av loft med sponfylling, men påpeker det også at det er uisolert på en del av loftet. Det ser ut å være etternittplater som takteking. Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp samt noe plastrenner. Takstige. Pipefotbeslag. Luftehatt. Veggene ser ut å ha tømmer/laftet plank på opprinnelig del. Trolig noe bindingsverkskonstruksjoner i tilbygg. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass (variabel alder, et nyere fra 2010 i hovedsoverom samt et i kjøkkentre ser ut å være nyere). Koblet vindu i kott, trapperom og alkover. Oljet ytterdør m/2-lags glass fra 1986 i kjøkkenentre. Tilsvarende malt/lakkert dør fra 1982 i vinterhage. Oljet hoveddør m/sidefelt begge sider. TERRASSER ETC: Betongterrasse på pilarer 24 m2 kledd m/tre spaltegulv og rekkverk i liggende panel. 5m2 takterrasse m/spaltegulv over tiltak og papptecking. Rekkverk av liggende bord. Betongtrapper til entredører. Flislagt ved hovedentre.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene/himlinger har malte plater/tapet/strie, takess, tre- og MDF-panel. En del av 2.etg. med gang og soverom samt entre og veggflater stue er noe pusset opp, ellers en variabel standard. Boligen har mursteinspipe, vedovn m/glassdør og peis med innsats i stue. Malt 180 grader tretrapp m/belegg i trinn og rekkverk av stående spiler mellom etasjene. Malte glatte dører hvorav en del m/speilbelistning samt 3 nyere formpressede dører i 2.etg. Dør m/glass mot entre og vinterhage.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 2.etg.

Flislagt bad fra 2012 opplyst utført som egeninnsats med bistand fra fagutdannet. Malt strie himling. Dusjhjørne glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og høyskap.

#### Bad 1.etg.

Bad som idag kun er benyttet til wc og vaskemaskin. Gulv m/belegg og respatex veggplater samt andre plater ved toalett. Takess himling. Gulvstående toalett. Servant m/speil. Dusjbatteri m/garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette speilbelistede fronter. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Flisfelt over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøkeskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC 2.etg. Overflater og innredning revet, Tregulv og rupanel/plater. Takventil. Idag et uinnredet rom.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber samt plastrør m/varerør fra bad 2.etg til kjeller. Det er avløpsrør av støpejern og deler med nyere plastrør til bad. Varmtvannstanken er på 198 liter. Naturlig ventilasjon via spalteventiler. Gammel oljefyr i krypkjeller som ikke lenger er i bruk (frakoplet og ingen radiatorer etc.). Luftvarmevarmepumpe stue. Varmekabler i bad 2.etg. Sikringskap m/moderne automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Trolig ingen spesiell drenering (fuktig miljø i krypkjellere) Bygningen har fundamentering med betonggrunnmur. Pilarer på glassveranda og kjøkkenentre (murt imellom m/leca). Mulig noe støpt plate innenfor lecamur på tilbygget entre.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe omdisponerte rom i entrettilbygg. 2.etg. har ikke plantegning. Balkong over stueterrasse er idag fjernet.

#### Garasje

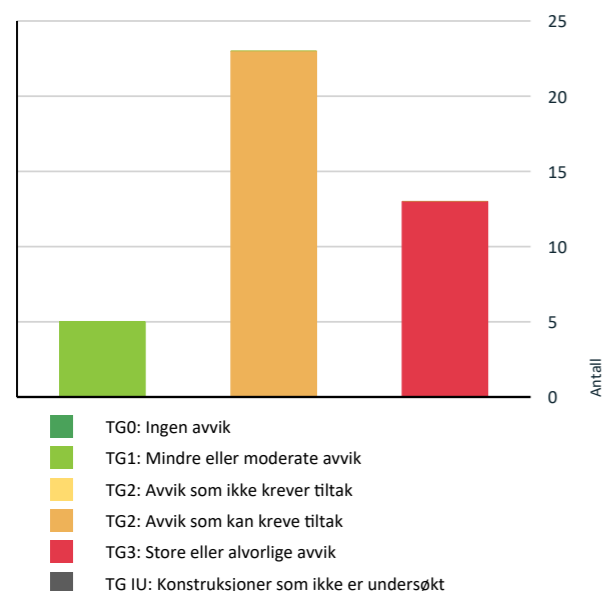
- Det foreligger ikke tegninger

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

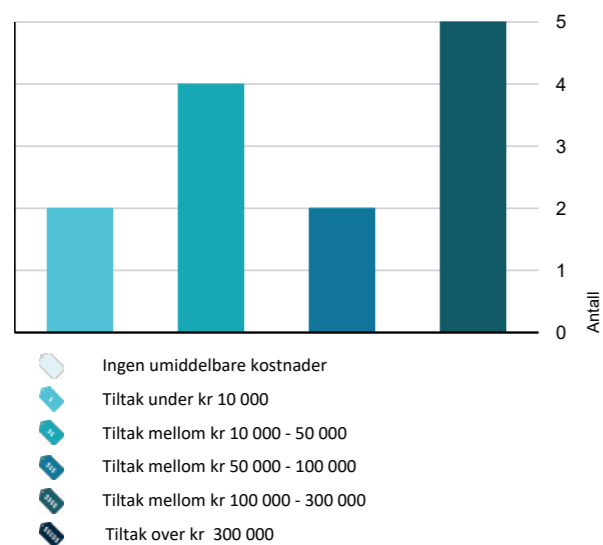
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Takterrasse [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2. Etasje > Tidl. Toalettrom (revet innredning) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1926

**Standard**  
Eldre standard

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår med et generelt restaureringsbehov.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Det ser ut å være eternittplater på tak. Det er ukjent alder, men det er lenge siden dette er vært vanlig ibruk og halvparten av forventet brukstid derfor oppnådd.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Eternittplater inneholder asbest og er et uønsket byggemateriale idag og spesialavfall grunnet helseskadelig støv ved bl.a. riving (kreftfremkallende). En del spik er kommet opp på taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke påvist spesielle lekkasjer, men påpeker at kun deler (loft dekker kun øvre del av tak) av tak er mulig å inspisere fra loft.



#### TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp samt noe plastrenner. Takstige. Pipefotbeslag. Luftehatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Påvist en del mose og slitasje i rennedeler/beslag. Kun 2 nedløp på hjørne er bortledet fra huset.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påregnelig å skifte ut renner/beslag ifbm. taktekingen.



Slitasje, skadet rennekrok



## Tilstandsrapport



Symptom på punklekkasjer i skjøter etc.

#### TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene ser ut å ha tømmer/laftet plank på opprinnelig del. Trolig noe bindingsverkskonstruksjoner i tilbygg. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

En generell slitasje med en del mangelfull belistning rundt vindu/dører som gir risiko for følgeskader inv. i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Nærmere undersøkelser må foretas. Tømmerkonstruksjon ikke mulig å besiktige, men kan ikke utelukkes ha skade mtp. tilstand og fraværende fuksikringer som beslag ved vinduer etc. Prisestimat vil avhenge av videre undersøkelser, men en ny helhetlig utv. kledning m/omramninger påregnelig utvendig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Mye flasket maling



Mangelfull omramming beslag (terrassedøren er blendet innefra)



Partiell råte ytterkledning påvist

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av over/underligger (ukjent om det er mere undertak utover dette- ikke synlig noe over mønet ved pipe hvor det lyser igjennom). Deler av loft med sponfylling, men påpeker det også at det er uisolert på en del av loftet

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

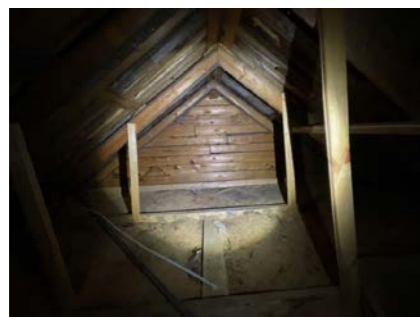
Det er fukskjolde ved pipeveksling, men ikke påvist fuktig ved måling. Det er ikke dampsperre i himlingen mot boligrom. Gjenbygde loft/takkonstruksjoner gjelder på tilbygg utenfor hoveddel samt i skråhimlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygde deler av takkonstruksjon (naturlig å utføre ved utskiftning av takteking). Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktsperre mot bolig/oppvarmet del må spesielt vurderes ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampsperre og sponisolering er vanlig for byggeåret).



Råte i karm koblede vindu



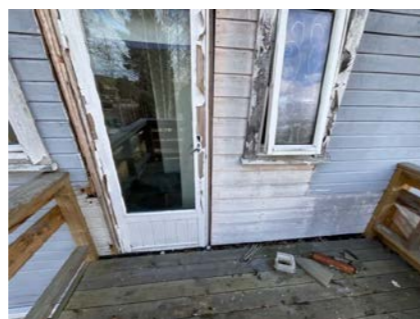
Sprekk karm soveromsvindu



Kondensmerker inv.



Utvendige slitasjer/flass



TG 2 Dører

Skjolder ved pipegjennomføring.

### TG 3 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass (variabel alder, et nyere fra 2010 i hovedsoverom samt et i kjøkkentre ser ut å være nyere). Koblet vindu i kott, trapperom og alkover.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Koblede små vinduer 2.etg. har råte (3stk). Flere vinduer har mye kondensslitasje. Sprekk i karm på vindu hovedsoverom 2.etg. Utvendig flere med mangelfull omramming/beslag og omfattende vedlikeholdsbehov (flass/slitt trevirke). Vindu i entre satt fast/gikk ikke å åpne. Svært slitt terrassedør som er blendet innefra og terrassedør til takterrassen er mye flasket. Symptom til punktering skyvedør (men dette var vanskelig å se befaringdagen- krever spesielle lysforhold).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilstandsrapport

Oljet ytterdør m/2-lags glass fra 1986 i kjøkkenentre. Tilsvarende malt/lakkert dør fra 1982 i vinterhage. Oljet hoveddør m/sidefelt begge sider.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kjøkkendør er vanskelig å lukke og utv. er den slitt samt vrider defekt og en list mangler inv.

Dør i vinterhage er vel fungerende, men har inv. kondensslitasje ved glass.

Hoveddør vel fungerende, men låsekasse slitt (have henger).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og utbedringer, evt. utskiftning av dører.

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterrasse på pilarer 24 m2 kledd m/tre spaltegulv og rekkverk i liggende panel.

#### Vurdering av avvik:

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

Råteskader påvist flere steder og generelt flasket/værslitt kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tid for en generell restaurering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskadet meget lavt rekkverk

### TG 2 Takterrasse

5m2 takterrasse m/spaltegulv over tiltak og papptekking. 85cm rekkverk av liggende bord.

Til-taket som er lagt i gulvet (teking for underliggende tak/boligrom) er opplyst fra nyere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Uferdige forkanter. Mangler et rekkverksbord og finisharbeid rundt gulvet. Døren ligger lavt/fuktutsatt mot gulvet ved f.eks. snø (beslag kun skrudd imot).

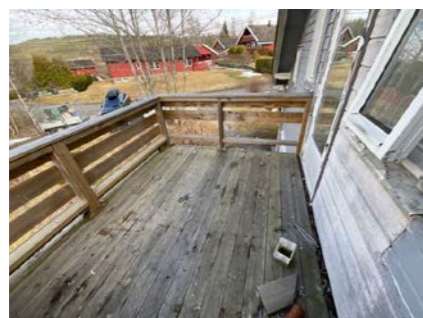
#### Konsekvens/tiltak

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

Gjenstående arbeider bør ferdigstilles og fuktsikring mellom takterrasse/veggkonstruksjon undersøkes nærmere ifbm. utbedring av kledning.



## Tilstandsrapport



### TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper til entredører. Flislagt ved hovedentre. Rekkverk av metall, men kun på ene side kjøkkenentre. Rekkverk av stående trespiler ved hovedentre

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

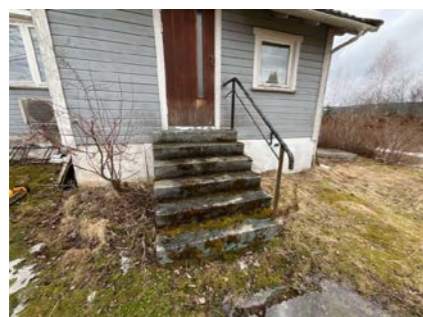
Flere flis er sprukne og løse på hovedentre. Manglende rekker gjelder på ene side kjøkkenentre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Skitte/lime fliser og montere rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kun rekkverk en side



Løse/sprukne flis hovedentre.

### INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene/himlinger har malte plater/tapet/strie, takess, tre- og MDF-panel. En del av 2.etg. med gang og soverom samt entre og veggflater stue er noe pusset opp, ellers en variabel stand med en del slitasjegrad.

#### Vurdering av avvik:

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

Eksempel på avvik: Større sprekker kjøkkenhimling. Ufagmessig skjøtet (og svellet) laminat kjøkkenentre. Parkett er overflateslitt i stue. Skader/flass i foliering av takess gang 2.etg. Himlingen med nyere mdf panel i soverom 2.etg. kuver ned og er løs mot alkoveveggen. Noen manglende lister.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

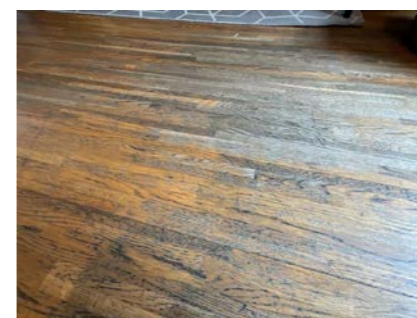


Sprukken kjøkkenhimling

## Tilstandsrapport



Ufagmessig laminatskjøter (ikke forskjøvet tilstrekkelig)



Slitasje parkett



Flass himling gang 2.etg.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er påvist av ytong mot krypkjeller. Trebjelkelag i tilbygget kjøkkenentre og vinterhage. Entretilbygg har trolig støpt plate. Mellom etasjene er det etasjeskiller av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2.etg: Kontrollmålt hovedsoverom med 40mm avvik (en del møblering og ikke alle steder målt) og gang 2.etg. med 25mm avvik (gir over 20mm på 2m).

1.etg: Kontrollmålt stue 1.etg. Her er det stor svikt i gulvet og parkett fjærer markant på flere steder og størst avvik på 50mm er påvist over kort avstand fra utenfor vedovn til yttervegg. Også påvist svikt utenfor kum i kjøkken, her er avviket ca 25mm. Entre er også målt (tilbygg) med 20mm avvik i rommet.

Ved inspeksjon av krypkjeller er det påvist at ytongdekke er fuktskadet og mye sprekker/avskalling

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er utført noe understøtting, men skadene ansees være såpass store at dekket mot krypkjeller bør skiftes ut; løsning kan være med et nytt dekke/bjelkelag el.l., eller med gjenfylling/isolering og støping av betonggulv i 1.etg. Avviket bør sees sammen med pkt. krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skadet ytongdekke



Dekket er forsøkt utbedret m/understøtting av trebjelker

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

## Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, vedovn m/glassdør og peis med innsats i stue.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Ildfast stein har sprekker.

Pipevanger innkledd med strekkfast tapet 2.etg. som vanskliggjør vurdering av evt. riss/sprekk. Flasset maling på pipestokk kjøkken. Riss i peiskappe hjørne samt en flis på peisen. Brannsikkert underlag på gulv er under 30cm ut fra vedinnlegg på begge ildsteder. En inv. stein har sprekk i vedovn. Skadet/manglende flis ved vedovnen på gulv. Avvik med tildekket pipe og ildfast materiale foran vedinnlegg er også påpekt av feier ved tilsyn 01.03.2019.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



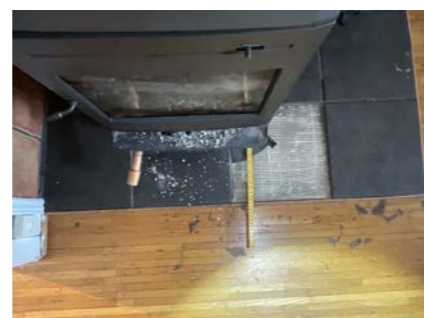
Sprekk flis, ikke ubrennbar plate på gulv



Riss peiskappe



Sprukken ildfast stein



Kort utstikk av flisfelt foran vedinnlegg og flis løsnet/mangler

### TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under ytongdekke, noe betong og noe trebjelkelag og stubbegulv ved luken i bod. Betonggulv i krypkjelleren som har adkomst fra boden (terrenggulv i krypkjeller fra luke utenifra under vinterhage).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilgjengelig krypkjeller fra luke innefra har svært fuktig betonggulv, litt avskallinger og saltutslag på murkonstruksjoner samt bjelken ved luke litt råteskadet i nedkant. Kun mulig å ventilere via et vindu. Kryperom under stue har også fuktig miljø og grunn. Ytongdekket har større skader i underkant som er forsøkt utbedret m/understøtting av trekonstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Se sammen med pkt. etasjeskille/gulv mot grunn for ytterligere vurdering av tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Tilstandsrapport



Fuktig miljø/gulv- fritt eksponert vann påvist



Fuktig gulv i tilgjengelig krypkjeller med luke



Litt råte i nedkant bjelke ved luke

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt 180 grader tretrapp m/belegg i trinn og rekkverk ca 85cm høyt av stående spiler.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



### TG 2 Innvendige dører

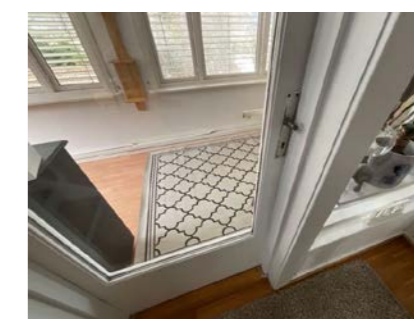
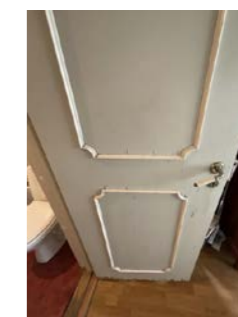
Innvendig har boligen malte glatte dører hvorav en del m/speilbelistning samt 3 nyere formpressede dører i 2.etg. Dør m/glass mot entre og vinterhage.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
  - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Hovedoveromsdør tar i karm/går ikke i lås. Noen av dørene har en del slitasje som baderomsdør nede (fuktslitasje) og dører mot kjøkkenentre som mangler noe av speilbelistning. Dørhåndtak til glassveranda er knekt.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Bad som idag kun er benyttet til wc og vaskemaskin. Gulv m/belegg og respatex veggplater samt andre plater ved toalett. Takess himling. Gulvstående toalett. Servant m/speil. Dusjbatteri m/garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk. Kun veggventil for avtrekk.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Belegget er løsnet fra underlaget og en del fuktskader særlig i bunn veggplater, men også i vindu, dør og på speil. Utette løsninger i våtsoner som rørgjennomføringer og overgang gul/veggplate. Veggplater ufagmessig montert og hjørner glipper ut fra hjørnelisten. Ikke forsert avtrekk. Høye verdier ved fuktsøk i gulvet. Toalett hadde lekkasje fra systerne til skål befaringsdagen (opplyses skal skiftes).

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i dod mot dusj (begrenset dybde da det var lafteplank i veggen)



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Generell

Flislagt bad fra 2012 opplyst utført som egeninnsats med bistand fra fagutdannet. Malt strie himling. Dusjhjørne glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og høyskap.

Årstall: 2012

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt m/strie.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Svertesopp er registrert

Mye sverte særlig i kanter av himlingen og på vinduet (tyder på et fuktig miljø/dårlig avtrekk- anfører lav takhøyde). Også en del sverte på fuger i nedkant dusjzone. Fuger har en del sprekker i dusjsonen, også påvist litt sprekk i silikon hjørne og mot gulv i dusjsonen som kan tyde på noe bevegelse i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

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

Himling bør utbedres males om og ventilering må opprettholdes.



Eksempel sverte i himling.



Sprekker flisfuger dusjhjørne



Sprekk silikon dusjhjørne



Svertesopp fuger

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm fra dør.

### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt med kun litt fall (ca 1:100) på mosaikken ved sluk. Sprukkne fuger på oppkant ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinett m/internfall og rørføring til sluk vil kunne kompensere for fallavvik (men endrer ikke tilstandsgrad).

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

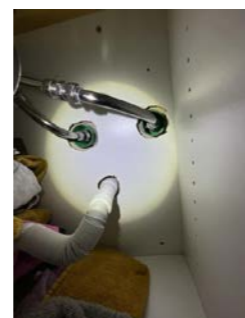
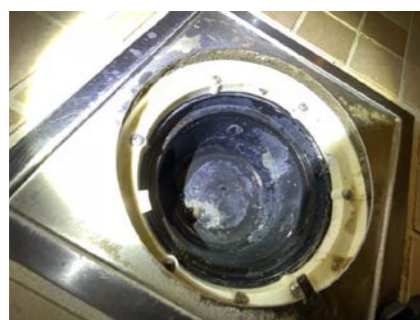
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det kan ikke synes noe tettesjikt/mansjett i sluket. Det er mulig benyttet med en underliggende membran e.l. Men tettesjiktet er ukjent/ikke dokumentert. Heller ikke synlig membranløsning ved terskel. På veggbokser/avløp i innredning er i imidlertid mansjetter synlig, dog en for stor på avløp (tetter ikke rundt røret).

Innhent dokumentasjon om mulig. Dusjkabinett anbefales for å begrense belastning på et ukjent tettesjikt (men endrer ikke tilstandsgrad).



### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne glassdører. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og høyskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Mindre avskalling/svelling i bunnplate/front på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og spalte under dør. Normal utførelse, men påpeker det er litt svelling i bunn av dør og avtrekket virker til å ha vært begrenset mtp. sverting i himlinger og ved vindu.

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 (noe høyere enn erfaring, men innenfor tørt trevirke).



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette speilbelistede fronter. Laminat benkeplate m/ nedfelt rustfri dobbel kum. Flisfelt over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøkeskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Sprekk i front og en skuffefront mangler. Blandebatteri lekker. Belegget på gulv har noe mangler ved tidligere skap-plassering i hjørne og løsninger rundt stekeovn samt sprekker ved kjellerdør og mykt/ujevnheter utenfor kummen.

#### Konsekvens/tiltak

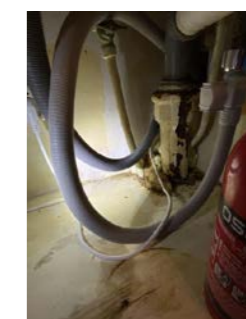
- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Irr vanrør



Rust avløpsrør

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Virker ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### SPESIALROM

#### 2. ETASJE > TIDL. TOALETROM (REVET INNREDNING)

##### TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater og innredning revet, Tregulv og rupanel/plater. Takventil. Idag et uinnredet rom.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Vært en gammel fuktskade som er tørt befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet står foran gjenoppbygging om det skal bli toalettrom igjen (rør bør skiftes ifbm. dette).



### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber samt plastrør m/varerør fra bad 2.etg til kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



##### TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og deler med nyere plastrør til bad.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Støpjernsrørene har nokså mye rust i krypkjeller. At skader som utetthet og fortetting forekommer i nær fremtid kan ikke utelukkes. Provisorisk tetting av avløp m/plastpose på tidl. toalett 2.etg.

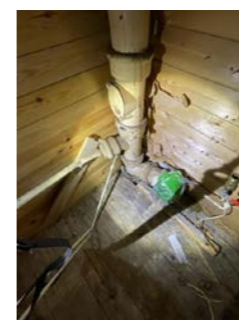
### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Anlegget må sjekkes av fagperson (f.eks. ved inv. kamerainnspeksjon), som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Prisestimat er satt for kontroll og mindre tiltak, men vil avhenge av videre undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



##### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via spalteventiler.

##### TG 3 Varmesentral

Gammel oljefyr i krypkjeller som ikke lenger er ibruk (frakoplet og ingen radiatorer etc.)  
Luftvarmepumpe stue. Varmekabler i bad 2.etg.

### Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Fyrens manglende bruk tilsier at anlegget bør fjernes sammen med oljetanken.

### Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Imidlertid er det ikke opplyst om pålegg for dette (se også punkt utv. oljetank).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling).

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



##### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg. Det er fremlagt DLE-kontroll fra Elvia/El-sikkerhet Norge utført 24.11.2021 med utbedrede avvik 27.11.2021. Sikringsskap ble modernisert og kabler ved døråpning bad ble utbedret av elektrikerfirma Minel ifbm. dette.

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)?

Ja

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Sikringsskap pluss arbeider på bad er bl.a. endret uten samsvarserklæring er fremlagt.

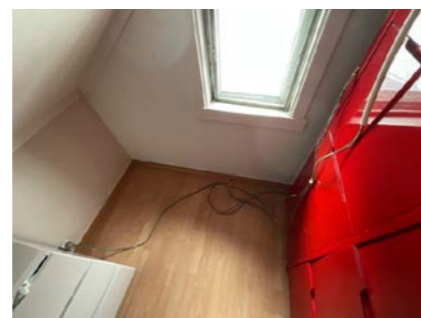
Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

#### Inntak og sikringsskap

3. 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 en provisorisk løsning med løs ledning og stikk i kott for hovedsoverom samt uferdig koplingsboks på loft. Tilsyn anbefales.



Uferdig koplingsboks på loft.

#### TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Batteridreven røykvarsler 1 etasje og 2stk 6kg pulverslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Ja Eldre enn 10år (ser ut å være fra 91 og 2000)
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ja Ikke røykvarsler 2.etg.
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

#### TG 2 Drenering

Trolig ingen spesiell drenering og påvist fuktig miljø i krypkjellere befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Fuktig i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringsforhold må vurderes/utbedres, men vil avhenge av utbedringsmetode for pkt. krypkjeller/etasjeskiller. (om kryperom f.eks. fylles for støping av nye inv. gulv). Dette må derfor vurderes sammen.

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Pilarer på glassveranda og kjøkkenentre (murt mellom m/leca). Mulig noe støpt plate innenfor lecamur på tilbygget entre (ikke tilkomst under og ikke påvist ventilert som tyder på dette).

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Noen mindre riss/sprekk. Litt utglidning av pilar ved siden av trapp til kjøkkenentre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Observeres over tid (om endringer skjer over tid, eller om det er stabilt idag).



#### TG 2 Terrengforhold

Svakt hellende eiendomstomt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Nokså flatt/fraværende fall på oversiden og påvist en fuktig krypkjeller som gjør at terrengforholdene bør vurderes (sammen med drenering)

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes



#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



## Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av støpejern (evt. kan det være andre typer som sementrør på ikke synlige deler) og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannledning er påvist m/varmekabel (mulig frostsatt). Vannmåler i kjeller. Avløpsrør er gamle, vannledning er av noe ukjent alder da det også er vannledninger fra et privat anlegg og trykktank, men dette er ikke i bruk. Vurderes være over 25år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det er vanskelig å vurdere utvendige nedgravde og usynlige stikkledninger. Alder benyttes derfor som et vurderingskriterium selv om anlegget kan være velfungerende i mange år. For å avdekke mer presis tilstand må en eventuell kamerainnspeksjon utføres, noe som er utenfor takstmanns undersøkelsesnivå.



Gammelt vannanlegg



Nyere vanninntak m/varmekabel



Gamle rør i grunn

### TO 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

### 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.

Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.

### TO 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber under kjøkkenentre m/bad.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Mtp. at denne ikke er i bruk, bør den fjernes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være normalt å fjerne tanken mtp. manglende bruk idag, men det er imidlertid ikke opplyst om pålegg for dette (se også punkt varmesentral/oljefyr).



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Enkel standard. Noen innredede rom samt en pipe med vedovn, men idag kun benyttet som boder/lagring.

#### Vedlikehold

Restaureringsbehov

### Beskrivelse

Bindingsverksgarasje m/forskjøvet saltak fundamentert over betongplate på mark. Utvendig kledning av liggende panel og takteking av stålplater. Pipe og vedovn i det ene rommet. Et rom inv. ser ut å ha vært kjølerom.

Bygningen er generelt eldet m/påviste råteskader mot terreng og mye restaureringsbehov.

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1977

#### Kommentar

Iflg. tegning fra kommune.

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Eldet, ligger lavt i terrenget.

### Beskrivelse

Enkelgarasje i bindingsverk m/forskjøvet saltak. Utvendig kledd m/tømmermannspanel og stålplater på tak. Vippeport. Bygningen ligger lavt/fuktutsatt i terreng.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	104			104	24		104
2. Etasje	34			34	5	33	67
Krypkjeller							
<b>SUM</b>	<b>138</b>				<b>29</b>	<b>33</b>	<b>171</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>138</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Soverom, 3-delt stue, Kjøkken, Bod, Kjøkkenentre, Bad, Vinterhage		
2. Etasje	Gang, Soverom m/alkove 1, Kott, Tidl. Toalettrom (revet innredning), Soverom m/alkove 2, Bad		
Krypkjeller			

## Kommentar

Kun soverom, bad og toalettrom har måleverdig høyde i 2.etg. (toalett revet og utskilt som s-rom). Vinterhage på 10m<sup>2</sup> er medregnet som P-rom da dette i prinsippet er som et stue/oppholdsrom i standard.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Noe omdisponerte rom i entretilbygg. 2.etg. har ikke plantegning. Balkong over stueterrasse er idag fjernet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Soverom ved entre har lite vindu. 2.etg. har lav takhøyde på kun ca 217cm på høyeste del.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje		35		35			35
Sidetilbygg		6		6			6
<b>SUM</b>		<b>41</b>					<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Garasje		
Sidetilbygg	Bod		

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

#### Garasje

##### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje		17		17			17
<b>SUM</b>		<b>17</b>					<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>						

#### Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen var avlåst og kun utv. ca. målt.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	134	4
Garasje	0	41
Garasje	0	17

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2024	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Anita Langseth	Kunde
12.4.2023	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Anita Langseth	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	106	41		0	2245.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gamlevegen 4

### Hjemmelshaver

Langseth Anita

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	106	141		0	403.9 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Langseth Anita

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde like utenfor Brandval. Grenser mot Jernbanen (trafikkstøy). Kort avstand til dagligvarebutikk. Nærhet til skole og barnehage. Ca 17km fra Kongsvinger.

### Adkomstvei

Privat gruset innkjøring/stikkvei fra "Gamlevegen"

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Privat septikanlegg

### Regulering

Reguleringsplan: Brandval Øst.  
Område for frittliggende småhusbebyggelse

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gress og prydbusker i hage. Gruset innkjøring med biloppstillingsplass på oversiden. Normalt gode solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2008

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	12.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	12.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	12.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	09.04.2024	Ga opplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat		"Meglerpakke"	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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- 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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF1677>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202230048	
Selger 1 navn	
Anita Langseth	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
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?	
Ar	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	5
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	tryg
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

Beskrivelse

Det er svartopp å fukt på hovedbadet

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Med hjelp av fagarbeider som har fulgt opp det som ble gjort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Med hjelp av faglært

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Det ble fikset i taket under verandaen rett før jeg tok over. Fikk vite av naboer etter jeg hadde flyttet inn.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Gulvene er skjeve i hele huset.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sopp å råte og mus

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgraderte sikringsboksen og la ny kurs til varmpumpa. Eks samboer med faglært har lagt opp strøm på bad.

Arbeid utført av

Minel

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

El anlegget ble sjekket og utbedret

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Document reference: 1202230048

Document reference: 1202230048

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

Document reference: 1202230048

#### Tilleggskommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

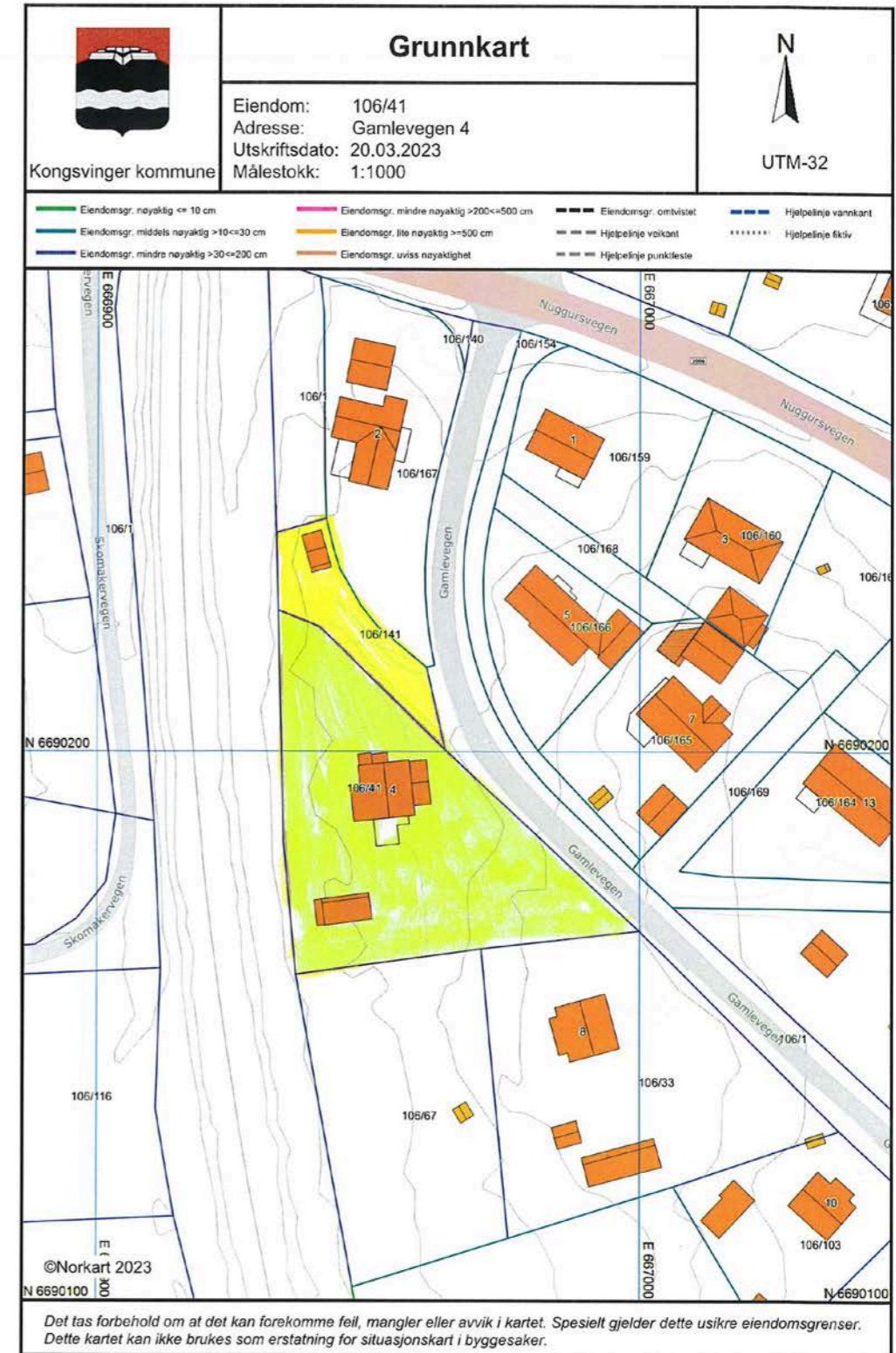
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Document reference: 1202230048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Langseth	ec40efc71e283844d3a1f316 5696bb995527bead	20.03.2024 09:46:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202230048



- 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>



# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

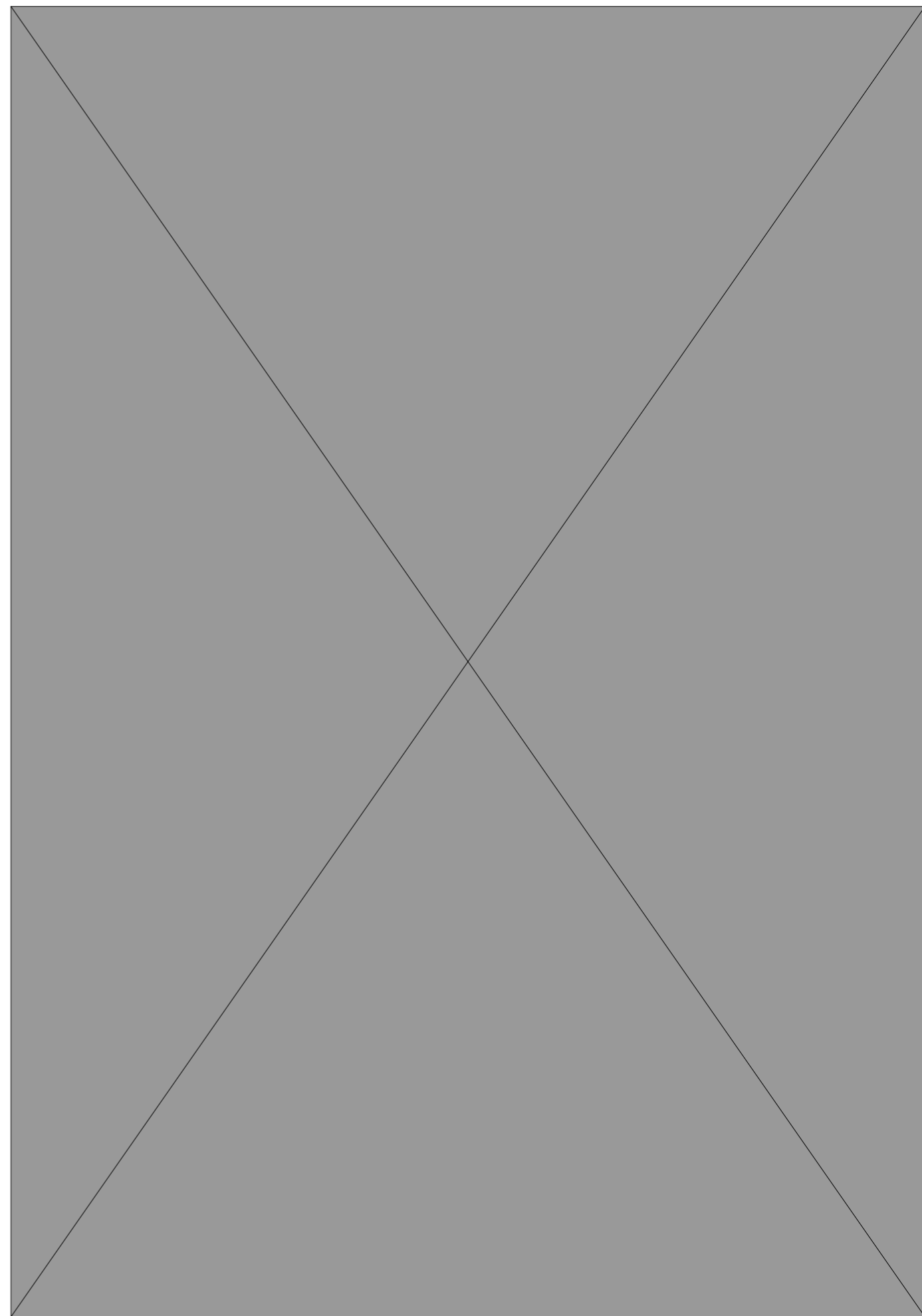
---

---

---

---

---





## 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 eignedom (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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert 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.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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.  
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.
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.  
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.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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).  
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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

**Adresse:** Gamlevegen 4  
2219 BRANDVAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger  
**Saksbehandler:** Amelia Åsengen-Sletholen

**Oppdragsnummer:** 1202230048

**Telefon:** 455 13 220  
**E-post:** amelia.asengen-sletholen@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: 17.04.2024

**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