

aktiv.



Storhøklingen 11, 2283 ÅSNES FINNSKOG

ÅSNES FINNSKOG



Eiendomsmegler/Partner/Fagansvarlig
Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787
E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør
Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 800 000,-
Omkostn.: Kr 39 140,-
Total ink omk.: Kr 839 140,-
Selger: Wenche Marie Lundberg
Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA/P-rom: 201/120 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. 4/160
Oppdragsnr.: 1212230029

Ditt nye hjem?

Kanskje er du på utkikk etter en eiendom i nærheten av Vemundsjøen med potensiale og muligheter? Vi har nemlig gleden av å presentere Storhøklingen 11 som består av enebolig og garasje på stor tomt. Tomten er på ca. 1,2 mål opparbeidet med gruset gårdsplass og hagearealer som ligger skjermet og fint til med naturen som nærmeste nabo. Boligen er fra 1985 med tilbygd del fra 1992 og består av blant annet to innganger, kjøkken, spisestue med utgang til terrasse, romslig stue, to soverom, bad, vaskerom og toalettrom. Her bor du fint med kort vei til Vemundsjøen og vakre Finnskogen ca. 30 km unna Flisa sentrum.

- Enebolig med stort potensiale
- To romslige soverom
- Rikelig med lagringsplass i kjelleren
- Fredelig og landlig beliggenhet

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2

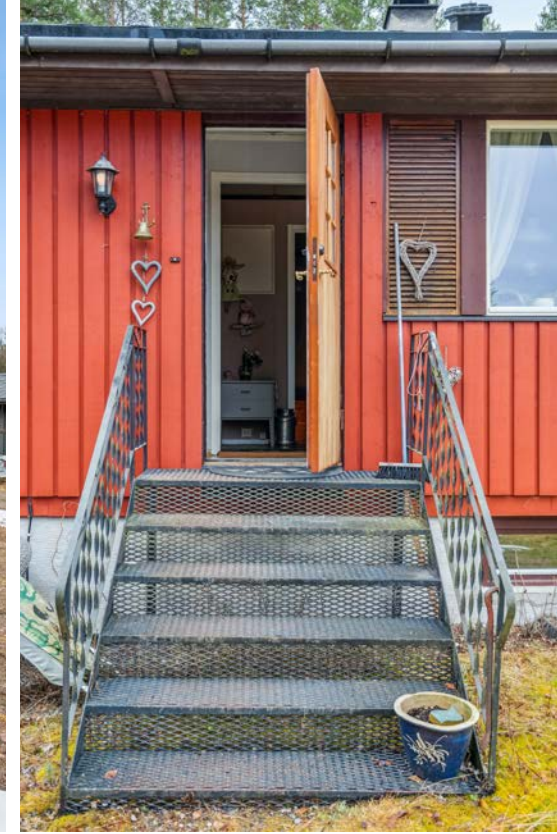
Plantegning16

Om eiendommen20

Nabolagsprofil.....31

Egenerklæring33

Budskjema69



Gruset innkjøring og gårdsplass tar deg frem til boligen. Boligen har to innganger som begge tar deg inn til entré med plass til å kunne henge fra seg ytterklærne.

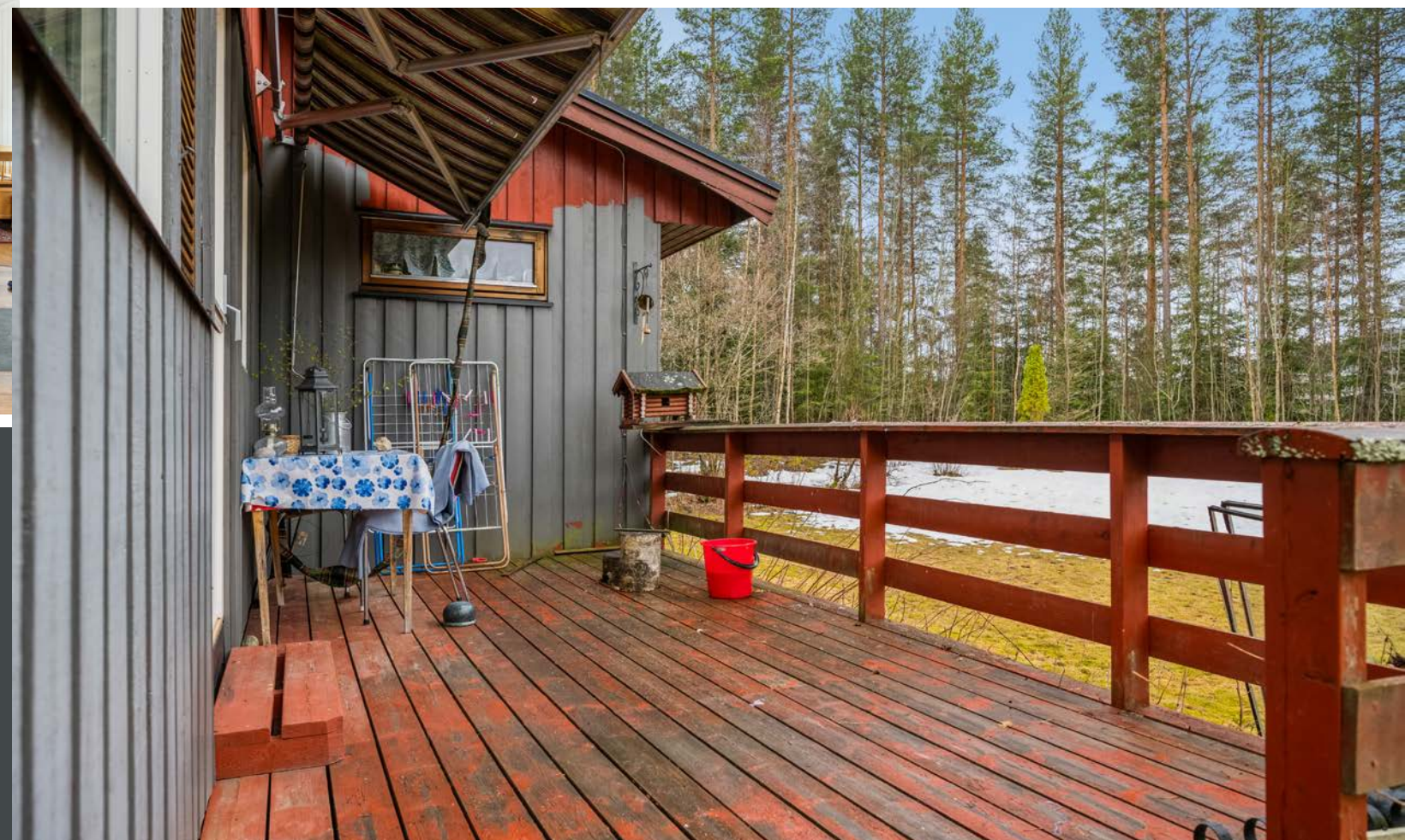




Kjøkkenet ligger fint til med plass for lite kjøkkenbord i praktisk tilknytning. Innredningen er fra byggeår med laminerte fronter og skrog. Laminert benkeplate og stålbenk med utslagsvask og oppvaskkum. Det er avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.



Spisestuen har lyse overflater og med plass til spisebord ved vinduet vendt ut mot terrassen. Herfra tar du deg ut til den vestvendte terrassen.





Romslig stue med gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, TV-møblement og andre ønskelige stuemøbler.

Boligens to soverom er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Garderobeskap på hovedsoverommet.



Eldre bad med flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Innredning med servant, skap og speil med lys i overkant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett. Oppvarming med panelovn. Separat vaskerom i kjelleren.

Toalettrom i den tilbygde delen med vinylbelegg på gulvet og platekledninger på veggene. Gulvmontert toalett og vegghengt servant. Oppvarming med panelovn.



Plantegning

1. etasje

FLOOR 1



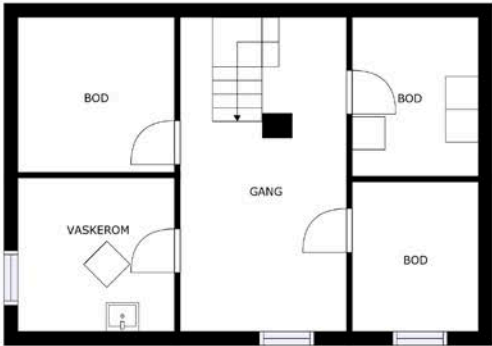
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Kjeller

BASEMENT



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



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: 120 m²
BRA: 201 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
Kjeller: 48 kvm
1. etasje: 95 kvm
Primærrom
Kjeller: 25 kvm Trapperom og vaskerom.
1. etasje: 95 kvm To vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.
Sekundærrom
Kjeller: 23 kvm Tre bodrom.

Garasje
Bruksareal
1. etasje: 58 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1251 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og hageanlegg med plen og beplantning.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett ved Vermundsjøen. Boligen ligger fredlig og tilbaketrukket fra veien. Ved eiendommen er det unike tur-, fiske- og jaktmuligheter. Området består av skogareal og spredt boligbygging. Nærmeste matbutikk finner du på Kjellmyra, ca. 25 km fra eiendommen. Det er ca. 30 km til Flisa som er kommunesentrum med de forskjellige servicetilbud. Avstanden til riksgrensen i Sverige er ca. 3 km, og det er ca. 1 mil til Bograngen landhandel herfra samt lik avstand til Sysslebäck. Like i nærområdet og med utsikt mot sjøen og med badeplass finner du Kafè Finnskog, kun 1 kilometer.

Adkomst
Se kartskisse.

Bygningssakkyndig
Knut Roger Furuseth

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Knut Roger Furuseth ved Byggtakst Elverum AS.

Enebolig oppført 1985. Byggegrunnen antas å bestå av jordmasser med høy sand-/grussortering. Byggegrep antatt uten etablert drenering, normal utførelse for området. Grunne med høy sandsortering og drenerende egenskaper.

Dels synlige dremsplater med pussbehandling mot dremslist, antatt utførelse fra 1985. Grunnmur og grunnmursvanger med Lecablokk. Synlige flater over terreng med pussbehandling. Innvendige grunnmur med pussbehandling og noe panelkledninger. Saltakkonstruksjon med kaldtloft, prefabrikkerte taksperrer ved opprinnelig del. Takkonstruksjoner fra forskjellige byggeår. Kaldtloft kun vurdert fra loftsluke, begrenset sikt. Tekking med pappshingel. Opplyst tekking av en takside ved tilbygg fra 2010 grunnet lekkasje, forøvrig tekking fra 1985 og 1992. Vinduer med isolerglass av blandet alder. Hovedsakelig fra de forskjellige byggeår, vindu spisestue fra 2013.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
- Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Kryp kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Kryp kjellere og kryperom vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Noe nedheng ved stubbeloftsplater, forøvrig ingen påviste tegn til fuktrelaterte forhold i krypkjelleren. Noe lagret organisk byggeavfall.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Skjolder ved pipegjennomføring fremstår å være av eldre dato, ingen tegn til restfukt. Forøvrig ingen påviste tegn til lekkasjer eller øvrige mangler ved tekkingen. Vindskier med vedlikeholdsbehov. Isbordbeslag med noe skjevheter.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Renner med noe varierende fallforhold. Ingen påviste lekkasjer.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Fasader med vedlikeholdsbehov. Lusinger eller musebånd må sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Tett utførelse hindrer ventilering/drenering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon. Noe skjolder ved himlingsplater rundt pipegjennomføring i spisestue samt skjolder og overflateskader ved himlingsplater i stue. Noe rimdannelser og tegn på svertesopp ved undertaksplater. Forholdene kan tyde på noe varmluftslekkasjer til kaldtloft med påfølgende kondensproblematikk. Synlige tegn etter muse- og vepseaktivitet på loftet, forholdet bør undersøkes.

- Vinduer: Enkelte vinduer med noe justeringsbehov
- Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Ingen påviste punkteringer, men kan påregnes grunnet elde.
- Vinduer med vedlikeholdsbehov.
- Utvendige dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater med varierende slitasjegrad.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Utførte målinger for høydeavvik ved spisestue, stue, kjøkken og gang. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med noe justeringsbehov.

- Et dørbblad i kjeller med skader, behov for utbedringer. Eldre låsekasser/vridere med noe slark. Manglende vridere og døskilt ved flere dører.
- Avtrekk - Kjøkken: Ventilator fra byggeåret.
 - Overflater og innredning - Toalettrom: Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Overflater og innredninger med bruksslitasje. Veggoverflater med avrevet tapet. Sprukket do-lokk.
 - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilering ved stue og spisestue.
 - Elektrisk anlegg: Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i gang. Montert overspenningsvern. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikring. Strømmåler med automatisk avlesning. Ledningsnett av blandet alder, hovedsaklig åpent anlegg fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
 - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmur og vanger med lokale oppsprekninger samt enkelte overganger mot ringmurer. Spesielt store oppsprekninger ved grunnmursvange mot syd. Påvist omfang antas å være av eldre dato. Ukjent tilstand på murverk bak påforede vegger. Pusslag med noe riss. Lokalt saltutslag ved gulv i en kjellerbod.
 - Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.
 - 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. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 38 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

- Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverk noe lavt (< 90 cm) og med for store åpninger (> 10 cm), rekkverk bør utbedres. Gulv ved terrasse og plattinger utført med 21 mm terrassebord på c 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv.
 - Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Trapp mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk i trappevanger, ingen følgeskader av betydning.
 - Generell - Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv uten eller med feil fallforhold. Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Utettheter ved lav terskelløsning, ingen lekkasjesikring. Usikkerhet vedr membranløsning. Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

- Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.
- Generell - Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv med lokalt fall til sluk, forøvrig varierende fallforhold. Provisorisk avløp fra vaskemaskin til vaskekum. Sluk under bereder kunne ikke inspiseres. Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.
 - Overflater og innredning - Kjøkken: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Overflater med betydelig bruksslitasje. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.
 - Branntekniske forhold: Enebolig med en boenhet.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
- Tilfeller av mus i kjelleren.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Satt inn varmepumpe i november 2022.

11.1 Hvem er arbeidet utført av?
- Minel v/Krister Verket.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: To vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.
Kjeller: Trapperom, vaskerom og tre bodrom.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringsstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/ brukstillatelse».

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Energi

Oppvarming

- Luft-til-luft varmepumpe fra 2022 i stuen.
- Panelovner på enkelte rom.
- Peisovn i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 662

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 7.662,- for 2022. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon og slam. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 650,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/ inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 1 985

Eiendomsskatt år
2022

Formuesverdi primær

Kr 195 904

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær

Kr 705 253

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 160 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:
- Dagboknr. 2680, tinglyst den 22.07.1985. Gjelder bestemmelse om vei. Eiendommen har rett til vei på gnr. 4, bnr. 6 frem til riksvei 206 følger tomten. Veiens verdi og vedlikehold beregnes etter nytteverdi prinsippet.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg i 1992. Det ble i denne anmerket utvendig trapp og utvendig beis. Det er ukjent hvorvidt disse merknadene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrige bygningsdeler.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av garasjen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk for opprinnelig del. I byggetegninger av tilbygg er ingen rom definert, men kommunen har utstedt ferdigattest for denne delen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst avtale om veirett. Eiendommen har rett til vei på gnr. 4, bnr. 6 frem til riksvei 206 følger tomten. Veiens verdi og vedlikehold beregnes etter nytteverdi prinsippet.

Eiendommen har privat vann- og avløpsanlegg. Vannkilde opplyst fra borebrønn med dykkpumpe på egen eiendom. Trykktank plassert i kjeller. Avløpssystem opplyst med sedimenteringsanlegg og overløp ført til spredegrøfter. Kommunen opplyser at anlegget er fra 1985 og såppas gammelt at det bør utbedres på sikt.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/ utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Eiendommen omfattes av bestemmelsesområde for Finnskogen vedr. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur.

Det gjøres oppmerksom på at deler av garasjen ligger på naboeiendommen med gnr. 4, bnr. 147 og andre delen på naboeiendommen med gnr. 4, bnr. 6. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

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
800 000,- (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)
20 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 800 000,00))

39 140,- (Omkostninger totalt)

839 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 39 140

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

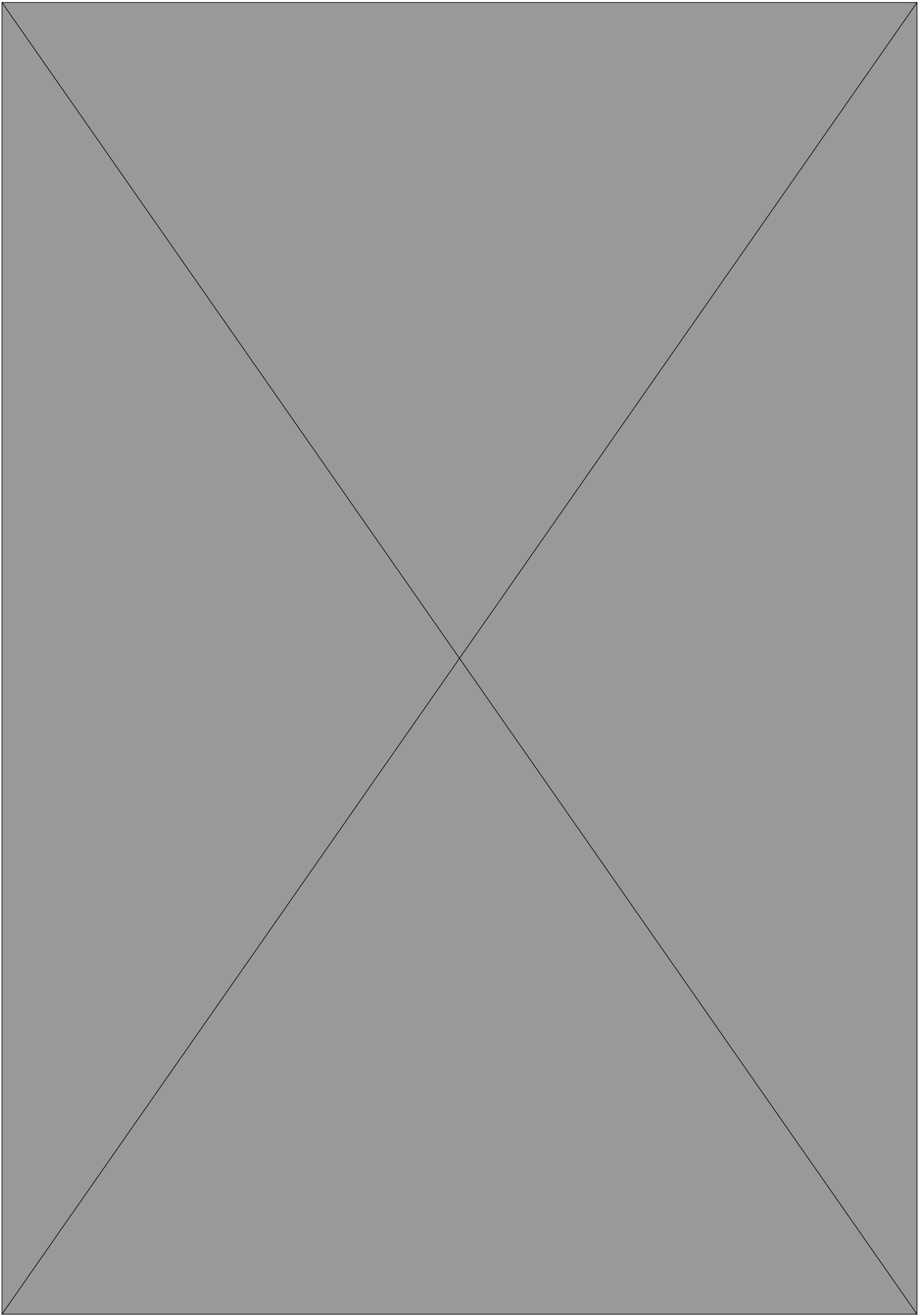
Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 10.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

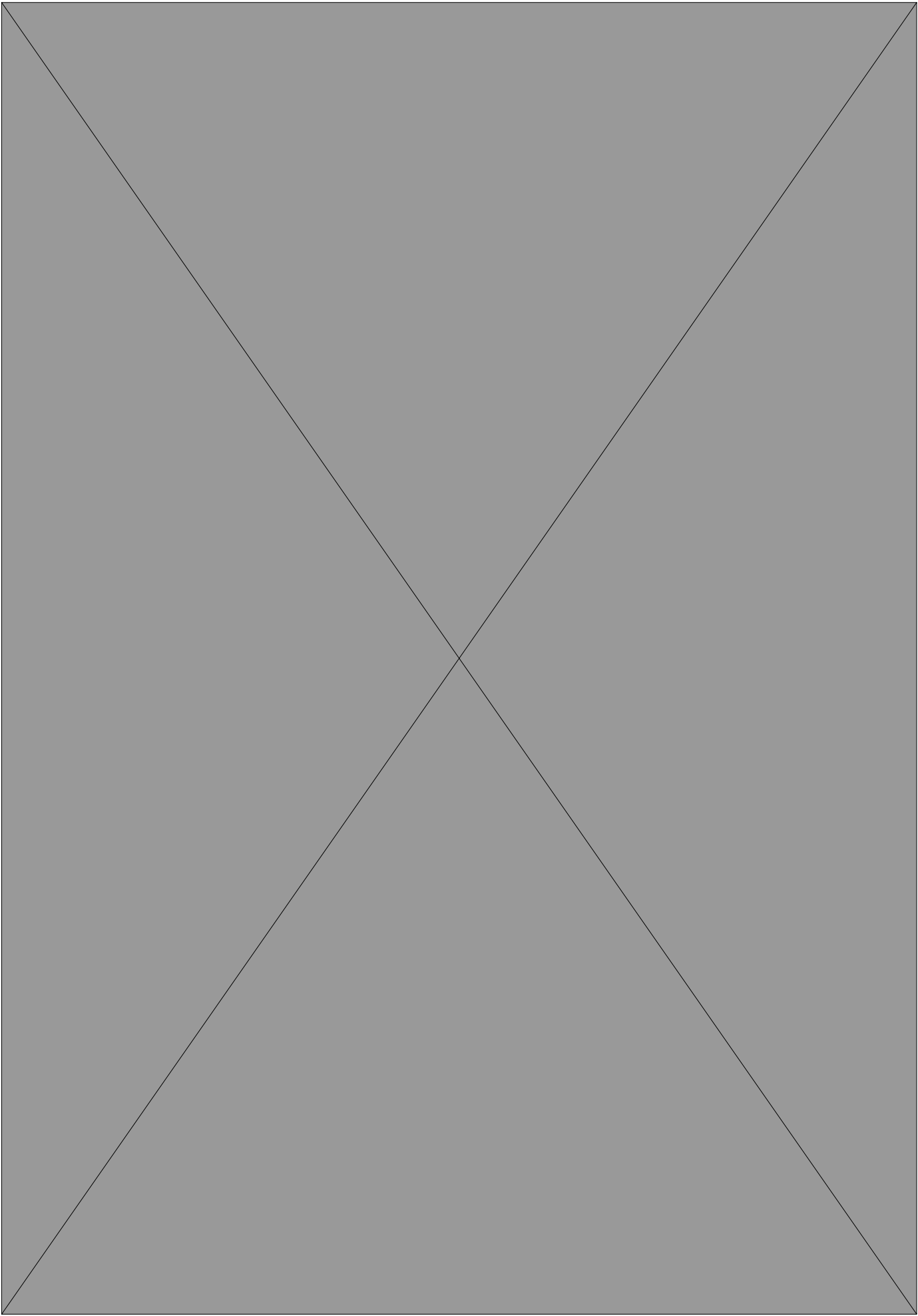
Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt en provisjon på 5 % av salgssummen, minimum kr 52.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 16.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 8.900,-).

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

Salgsoppgavedato
25.04.2023





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv eiendomsmegling Sørør AS

Oppdragsnr.

1212230029

Adresse

Storhøklingen 11

Postnr.

2283

Sted

Åsnes Finnskog

Er det dødsbo?

☒ Nei

☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?

12 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei

☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Frentind forsikring

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Wenche Marie

Etternavn

Lundberg

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

Kjenner du til om det er/har vært fell tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei

☐ Ja

3.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er fell ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger: WML

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Tiltak eller av mus i kjelleren

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Salt inn varmepumpe i november 2022

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Minel v/ Kristor Verket

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Vet ikke

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger: HML

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleidel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: HML

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes børsgejserforsikring ved salg av boligeiendommen til følgende anledninger:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikringspolisjer som ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Gyldig försikring förutsätter att det för helårs- och fritidshög foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Försikringen 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 kan ikke tegne boligsælgerforsikring iht. vilkår.

Signatur selger 1:

Wenche Marie Lundberg

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



gnr. 4, bnr. 160

A photograph of a red wooden cabin with a dark roof, situated in a snowy landscape. The cabin has a small porch and is surrounded by snow-covered ground and evergreen trees. A white van is partially visible on the right side of the image.

Referenznummer: IP8295

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdato. 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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll.

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.



Rapportansvarlig

[Signature]

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



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 fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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).

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 - Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak - Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking med pappshingel. Opplyst tekking av en takside ved tilbygg fra 2010 grunnet lekkasje, forøvrig tekking fra 1985 og 1992. Undertak med sponplater ved opprinnelig del, ukjent vedr undertak tilbygget del. Takstige er montert på taket. Uten snøfangere. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Renner og nedløp av plast, installasjoner antatt fra 1985 og 1992. Takvann ført til terreng, påmontert fleksible rør. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, antatt isolert med 10 cm mineralull, tilbygg antatt isolert med 15 cm mineralull. Lusinger dels montert mellom underliggere ved kontrollerte plasser, delvis manglete lusinger (stikkprøve). Utførelse antas uten etablert lufting. Kledningsbord fra de forskjellige byggeår. Siste malebehandling opplyst fra før 2011. Terrasse og terrengtrapp antatt fra 1985. Fundamentert på antatt imprgnerte stolper. Antatt utførelse med impregneret trelast. Terrassegulv med 21 mm terrassebord. Rekkverk med liggende bord. Terrassegulv, rekkverk og trapp med malte overflater, opplyst malebehandling fra 2019. Trapp uten rekkverk/håndløper.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med belegg og laminat. Vegger hovedsaklig med platekledninger. Himlinger med himlingsplater. Opplyst klikklaminat og MDF-plater i spisesue fra 2014. Innvendig elementpipe type Leca fra byggeåret 1985. Synlige vanger og brannmur med teglforblending. Ubehandlet pipe via kaldtloft. Pusset pipe over tak. Sotluke i kjeller. Ildsted i stue 1.etasje med peisovn, opplyst ovn fra 2013. Brannsikring mot gulv utført med metallplate. Toppmontert røykgassrør. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom av ukjent alder. Gulv med fliser, vegger med baderomsplater. Installasjoner med servanter på laminert innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Oppvarming med panelovn. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil, tilluft via åpen dør.

Vaskerom
Vaskerom i kjeller, vaskerom fra byggeåret. Betonggulv, murvegger med puss. Installasjoner med varmtvannsbereder og veggmontert vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Antatt plastsluk, faststøpt i betonggulvet. Tilluftsventil yttervegg, mangelfullt avtrekk. Oppvarming med panelovn.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Laminerte fronter og skrog. Benkplater i laminat. Stålbek med utslagsvask og oppvaskkum. Veggflater over kjøkkenbenker med platekledninger, overganger med list. Ventilator i overskap, avkast ført til over tak. Opplegg for oppvaskmaskin.

SPECIALROM

Toalettrom med adkomst via vindfang i tilbygg. Overflater og installasjoner fra byggeåret. Gulv med vinylbelegg. Vegger med platekledninger. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil, tilluft via åpen dør. Oppvarming med panelovn.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vanninntak med PE. Røropplegg med Cu-rør fra byggeåret. Frostsikker utekran ved grunnmur mot nord. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Avløpsrør med PVC hovedsaklig fra byggeåret. Kloakk antatt luftet over tak. Bunnledninger antatt med PVC fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Sentralavtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken. Aggregat plassert på kaldtloft.

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe fra 2022. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Bereder fra 2010 plassert i vaskerom med gulvsluk, volum ca 200 liter. Bereder tilkoblet med stikkontakt.

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i gang. Montert overspenningsvern. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikring. Strømmåler med automatisk avlesning. Ledningsnett av blandet alder, hovedsaklig åpent anlegg fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunnmurer og grunnmursvanger med Lecablokk. Synlige flater over terreng med pussbehandling. Innvendige grunnmurer med pussbehandling og noe panelkledninger. Innvendige murer uten overflatebehandling. Murvanger med pussbehandling. Kjellergulv med støpt plate på grunn. Grunnmurer fra byggeåret 1985 og 1992. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold (dels), utilgjengelige krypkjellere, påforinger, terrasse, trapper etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Privat vann fra egen brønn med pumpe, trykktank i kjeller. Inntak med PE-plast. Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført PVC-plast. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Krypkjeller	0	0	0
Kjeller	48	25	23
Etasje	95	95	0
Sum	143	120	23
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	58	0	58
Sum	58	0	58

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

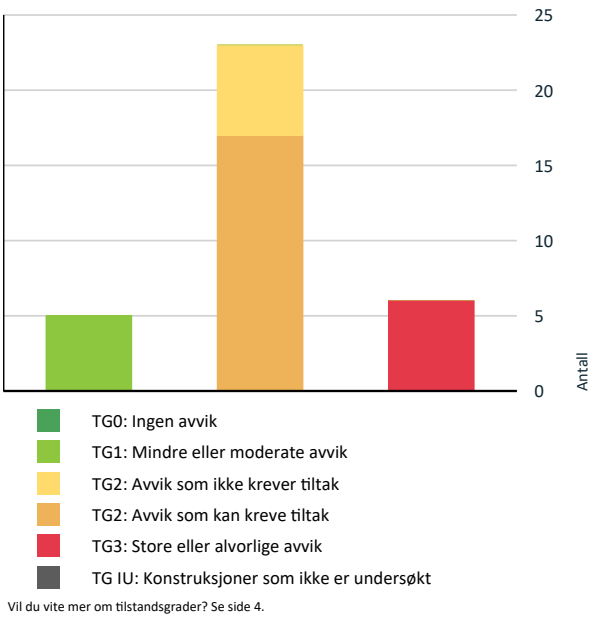
Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

[Gå til side](#)

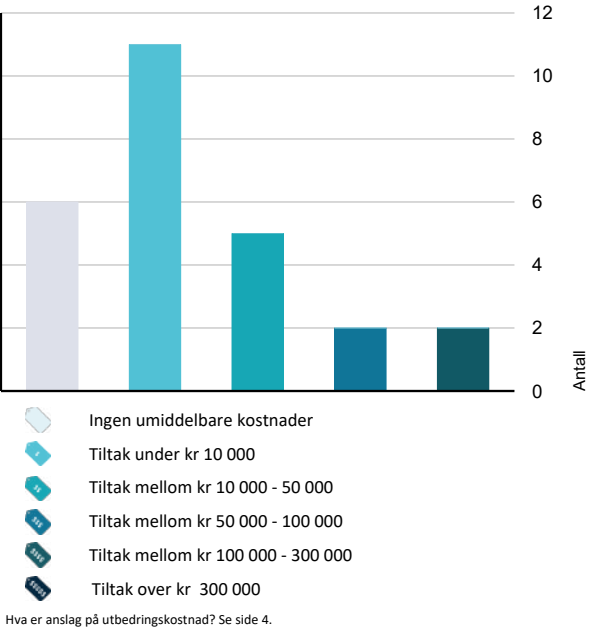
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Eiendommens totale areal med 1251,3 m2 er hentet fra Åsnes kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller hos Statens Kartverk.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Kartgrunnlag fra kommunen viser at bygningsmasse med uthus er beliggende utenfor tomtegrensen. Ukjent om evt tinglyste avtaler vedr plassering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter.	
Rekkverk noe lavt (< 90 cm) og med for store åpninger (> 10 cm), rekkverk bør utbedres. Gulv ved terrasse og plattinger utført med 21 mm terrassebord på c 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv.	
Kostnadsestimat:	10 000 - 50 000



Sammendrag av boligens tilstand

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk i trappevanger, ingen følgeskader av betydning.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)

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

Gulv uten eller med feil fallforhold. Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Utettheter ved lav terskelløsning, ingen lekkasjesikring. Usikkerhet vedr membranløsning. Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)

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

Gulv med lokalt fall til sluk, forøvrig varierende fallforhold. Provisorisk avløp fra vaskemaskin til vaskeikum. Sluk under bereder kunne ikke inspiseres. Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Overflater med betydelig bruksslitasje. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

Enebolig med en boenhet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Det er påvist andre avvik:

Skjolder ved pipegjennomføring fremstår å være av eldre dato, ingen tegn til restfukt. Forøvrig ingen påviste tegn til lekkasjer eller øvrige mangler ved tekingen. Vindskier med vedlikeholdsbehov. Isbordbeslag med noe skjevheter.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner med noe varierende fallforhold. Ingen påviste lekkasjer.

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Fasader med vedlikeholdsbehov. Lusinger eller musebånd må sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Tett utførelse hindrer ventilering/drenering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Det er påvist andre avvik:

Noe skjolder ved himlingsplater rundt pipegjennomføring i spisestue samt skjolder og overflateskader ved himlingsplater i stue. Noe rimdannelser og tegn på svertesopp ved undertaksplater. Forholdene kan tyde på noe varmluftslekkasjer til kaldtloft med påfølgende kondensproblematikk. Synlige tegn etter muse- og vepseaktivitet på loftet, forholdet bør undersøkes.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer med noe justeringsbehov Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Ingen påviste punkteringer, men kan påregnes grunnet elde. Vinduer med vedlikeholdsbehov.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater med varierende slitasjegrad.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

Utførte målinger for høydeavvik ved spisestue, stue, kjøkken og gang. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører med noe justeringsbehov. Et dørbblad i kjeller med skader, behov for utbedringer. Eldre låsekasser/vridere med noe slark. Manglende vridere og døskilt ved flere dører.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilator fra byggeåret.

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

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er påvist andre avvik:

Overflater og innredninger med bruksslitasje. Veggoverflater med avrevet tapet. Sprukket do-lokk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Manglende ventilering ved stue og spisestue,

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i gang. Montert overspenningsvern. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikring. Strømmåler med automatisk avlesning. Ledningsnett av blandet alder, hovedsaklig åpent anlegg fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer og vanger med lokale oppsprekninger samt enkelte overganger mot ringmurer. Spesielt store oppsprekninger ved grunnmursvange mot syd. Påvist omfang antas å være av eldre dato. Ukjent tilstand på murverk bak påforede vegger. Pusslag med noe riss. Lokalt saltutslag ved gulv i en kjellerbod.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er påvist andre avvik:

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 38 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Konstruksjonene har skjevheter.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Sammendrag av boligens tilstand

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



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er påvist andre avvik:

Krypkjellere og kryperom vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Noe nedheng ved stubbeloftsplater, forøvrig ingen påviste tegn til fuktrelaterte forhold i krypkjelleren. Noe lagret organisk byggeavfall



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Plast avløpsrør har levetid på 50 år.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Kommentar

Opplyst byggeår 1985

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1992

Tilbygg

Opplyst tilbygg fra 1992

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Tekking med pappshingel. Opplyst tekking av en takside ved tilbygg fra 2010 grunnet lekkasje, forøvrig tekking fra 1985 og 1992. Undertak med sponplater ved opprinnelig del, ukjent vedr undertak tilbygget del. Takstige er montert på taket. Uten snøfangere. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Skjolder ved pipegjennomføring fremstår å være av eldre dato, ingen tegn til restfukt. Forøvrig ingen påviste tegn til lekkasjer eller øvrige mangler ved tekkingen. Vindskier med vedlikeholdsbehov. Isbordbeslag med noe skjevheter.

Tiltak

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

Tekkingen må påregnes å måtte skiftes ut grunnet elde. Takstigen bør flyttes nærmere pipeløpet, ingen opplysninger om pålegg fra feier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av plast, installasjoner antatt fra 1985 og 1992. Takvann ført til terreng, påmontert fleksible rør.

Vurdering av avvik:

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

Renner med noe varierende fallforhold. Ingen påviste lekkasjer.

Tiltak

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

Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader. Noe justering av renner å jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder påregnelig med utskiftning av renner og nedløp i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, antatt isolert med 10 cm mineralull, tilbygg antatt isolert med 15 cm mineralull. Lusinger dels montert mellom underliggere ved kontrollerte plasser, delvis manglede lusinger (stikkprøve). Utførelse antas uten etablert lufting. Kledningsbord fra de forskjellige byggeår. Siste malebehandling opplyst fra før 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Fasader med vedlikeholdsbehov. Lusinger eller musebånd må sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Tett utførelse hindrer ventilering/drenering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Kledningsbord med vedlikeholdsbehov, ny utvendig overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon med kaldtloft, prefabrikkerte taksperrer ved opprinnelig del. Takkonstruksjoner fra forskjellige byggeår. Kaldtloft kun vurdert fra loftsluke, begrenset sikt. Adkomst til kaldtloft over opprinnelig del via himlingsluke på soverom, uisolert loftsluke med stige. Ukjent vedr tilkomst kaldtloft over tilbygg. Undertaksplater opprinnelig del med sponplater. Ventilering av kaldtloft via spalter i raft, spalter uten insektsnetting. Himling mot 1.etasje isolert med mineralull, synlig dampsperre ved luke. Upusset Lecapipe ført igjennom kaldtloftet. Aggregat for sentralavtrekk samt isolerte kanaler ved kaldtloftet. Avkast for ventilasjon samt kloakklufting ført til over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Noe skjolder ved himlingsplater rundt pipegjennomføring i spisestue samt skjolder og overflateskader ved himlingsplater i stue. Noe rimdannelser og tegn på svertesopp ved undertaksplater. Forholdene kan tyde på noe varmluftslekkasjer til kaldtloft med påfølgende kondensproblematikk. Synlige tegn etter muse- og vepseaktivitet på loftet, forholdet bør undersøkes.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Det bør legges ut gangbaner ved kaldtloftet for inspeksjonsmuligheter. Kaldtloft bør besiktiges ved visning. Tilkomst til kaldtloft over tilbygg bør etableres. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Behov for tiltak forbundet med veps og skadedyr b. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass av blandet alder. Hovedsakelig fra de forskjellige byggeår, vindu spisestue fra 2013. Nedre vannbrett med metallbeslag. Murte smyg ved kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer med noe justeringsbehov Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Ingen påviste punkteringer, men kan påregnes grunnet elde. Vinduer med vedlikeholdsbehov.

Tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utvendig vedlikehold. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Malte ytterdør med glassfelt, dører påvist fra 1991. Terrassedører med isolerglass, påvist dør fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse og terrengtrapp antatt fra 1985. Fundamentert på antatt imprgnerte stolper. Antatt utførelse med impregnert trelast. Terrassegulv med 21 mm terrassebord. Rekkverk med liggende bord. Terrassegulv, rekkverk og trapp med malte overflater, opplyst malebehandling fra 2019. Trapp uten rekkverk/håndløper.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk noe lavt (< 90 cm) og med for store åpninger (> 10 cm), rekkverk bør utbedres. Gulv ved terrasse og plattinger utført med 21 mm terrassebord på c 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Trapperekker og håndløper må monteres. Terrasserekker må heves og utbedres hvor det er for store åpninger. Understøttelse og fundamentering må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Metalltrapper til ytterdører, trapper satt på terreng.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Understøttelsen for trappene bør utbedres.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv med beleg og laminat. Vegger hovedsaklig med platekledninger. Himlinger med himlingsplater. Opplyst klikklaminat og MDF-plater i spisestue fra 2014.

Vurdering av avvik:

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

Overflater med varierende slitasjegrad.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utskiftninger og overflatebehandlinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille med trebjelkelag antatt isolert med mineralull. Tilbygg mot øst med stubbeloftsplater og klembord. Baderom med påstøp. Høydeavviksmålinger i spisestue med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 13 mm over 2 m målelengde. For øvrig ingen større avvik registrert ved stue, kjøkken og gang.

Vurdering av avvik:

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

Utførte målinger for høydeavvik ved spisestue, stue, kjøkken og gang. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvoverflater hovedsakelig med ubehandlet betonggulv, oppforet gulv ved en kjellerbod. Dels utlektede vegger med ubehandlet panel, for øvrig pussede murvegger. Himlinger med himlingsplater. Overflater antas hovedsakelig fra byggeår. Enkelte veggventiler. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong- eller murflater. Hulltaking foretatt i yttervegg i kjellerbod ved trapp. Det kunne ikke påvises fuktskader eller skadelig fuktinnhold ved innenforliggende konstruksjoner, med fuktindikasjoner som kan medføre skadelig fukt.



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat for ytterligere kontroll .

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Kryperom under tilbygg med inspeksjonsmulighet via åpninger mellom vanger, begrenset sikt. Grunne i krypkjeller med sandmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist andre avvik:

Krypkjellere og kryperom vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Noe nedheng ved stubbeloftsplater, forøvrig ingen påviste tegn til fuktrelaterte forhold i krypkjelleren. Noe lagret organisk byggeavfall

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Organisk byggeavfall i kryperommet bør fjernes. Ytterligere undersøkelser bør utføres for hele kryperommet. Jevnlig kontroll av krypkjellere anbefales.

Innvendige trapper

TG 3

Rettløpet enkel og plassbygget tretrapp til kjeller. Åpne opptrinn. Noe bratt utførelse. Manglende rekkver/håndløper.

Vurdering av avvik:

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

Trapp mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk i trappevanger, ingen følgeskader av betydning.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk/håndløper må monteres. Åpne opptrinn med lysåpning >10 cm, avstandslekte bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innendører med malte finerdører fra byggeåret. Enkle tredører i kjeller med sponspeil. Flere dører med demonterte eller løse vridere.

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.

Enkelte dører med noe justeringsbehov. Et dørblad i kjeller med skader, behov for utbedringer. Eldre låsekasser/vridere med noe slark. Manglende vridere og døskilt ved flere dører.

Tiltak

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

Kostnadsestimat omfatter ikke utskiftninger. I følge Byggforsk bygghetalsblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Baderom av ukjent alder. Gulv med fliser, vegger med baderomspalter. Installasjoner med servanter på laminert innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Oppvarming med panelovn. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil, tilluft via åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv uten eller med feil fallforhold. Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Utettheter ved lav terskelløsning, ingen lekkasjesikring. Usikkerhet vedr membranløsning. Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.

Tiltak

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

Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking foretatt i gang mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom i kjeller, vaskerom fra byggeåret. Betonggulv, murvegger med puss. Installasjoner med varmtvannsbereder og veggmontert vaskesum. Opplegg for vaskemaskin. Antatt plastsluk, faststøpt i betonggulvet. Tilluftsventil yttervegg, mangelfullt avtrekk. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv med lokalt fall til sluk, forøvrig varierende fallforhold. Provisorisk avløp fra vaskemaskin til vaskesum. Sluk under bereder kunne ikke inspiseres. Rommet anses ikke å oppfylle krav til våtrom med tetthet og ivaretagelse av lekkasjevann som tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fremstår som et fungerende vaskerom fra byggeåret, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kostnader ved renovering av vaskerom er ikke medtatt. I følge Byggforsk bygghetalsblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Terskelløsningen bør kontrolleres for tetthet og evt utbedres for utettheter. Avtrekksvifte bør monteres ved rehabilitering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg i murverk. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Laminerte fronter og skrog. Benkplater i laminat. Stålbenk med utslagsvask og oppvaskkum. Veggflater over kjøkkenbenker med platekledninger, overganger med list. Ventilator i overskap, avkast ført til over tak. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Overflater med betydelig bruksslitasje. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kjøkkenet anses å måtte renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk

Ventilator i overskap, avkast ført til over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator fra byggeåret.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anses å måtte skiftes ut ved renoveringen av kjøkkenet. Kostnader medtatt under overflater/innredning.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med adkomst via vindfang i tilbygg. Overflater og installasjoner fra byggeåret. Gulv med vinylbelegg. Vegger med platekledninger. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil, tilluft via åpen dør. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Overflater og innredninger med bruksslitasje. Veggoverflater med avrevet tapet. Sprukket do-lokk.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Rommet og installasjoner anses å måtte renoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med PE. Røroplegg med Cu-rør fra byggeåret. Frostsikker utekran ved grunnmur mot nord. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Avløpsrør med PVC hovedsaklig fra byggeåret. Kloakk antatt luftet over tak. Bunnledninger antatt med PVC fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Tiltak

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiltetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Ventilasjon

Sentralavtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken. Aggregat plassert på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilering ved stue og spisestue,

Veggventiler må monteres i stue/spisestue.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe fra 2022. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Varmtvannstank

Bereder fra 2010 plassert i vaskerom med gulvsluk, volum ca 200 liter. Bereder tilkoblet med stikkontakt.

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

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i gang. Montert overspenningsvern. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikring. Strømmåler med automatisk avlesning. Ledningsnett av blandet alder, hovedsaklig åpent anlegg fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ingen opplysninger om installasjoner etter byggeår. Digital måler fra 2016.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer må fremlegges.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?



Tilstandsrapport

- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja
- Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Kursoversikten bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Enebolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Ja Brannslukningsapparat må byttes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
- Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av jordmasser med høy sand -/grussortering.

Drenering

Byggegrop antatt uten etablert drenering, normal utførelse for området. Grunne med høy sandsortering og drenerende egenskaper. Dels synlige drensplater med pussbehandling mot drenslister, antatt utførelse fra 1985. Taknedløp ført direkte til terreng, dels påmontert fleksible rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

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

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer og grunnmursvanger med Lecablokk. Synlige flater over terreng med pussbehandling. Innvendige grunnmurer med pussbehandling og noe panelkledninger. Innvendige murer uten overflatebehandling. Murvanger med pussbehandling. Kjellergulv med støpt plate på grunn. Grunnmurer fra byggeåret 1985 og 1992. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold (dels), utilgjengelige krypkjellere, påforinger, terrasse, trapper etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer og vanger med lokale oppsprekninger samt enkelte overganger mot ringmurer. Spesielt store oppsprekninger ved grunnmursvange mot syd. Påvist omfang antas å være av eldre dato. Ukjent tilstand på murverk bak påforede vegger. Pusslag med noe riss. Lokalt saltutslag ved gulv i en kjellerbod.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Des snøtildekket terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Stedvis må fallet justeres noe. Ingen påviste følgeskader som kan settes i sammenheng med terrengfall på eiendommen. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Privat vann fra egen brønn med pumpe, trykktank i kjeller. Inntak med PE-plast. Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført PVC-plast. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

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.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 38 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk bygghetalsblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Opplyst byggeår 1987

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående uthus. Inneholder garasjer og vedbod. Opplyst bygningsmasse fra 1987. Jordgulv. Pilarpunkter av Lecablokk direkte på terreng. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Enkel tredør til vedbod. Garasjeporter i treverk, manuelle vippeporter. Pulttak teknet med shingel/papp. Renner og nedløp i plast. Tilkoblet strømnnett.

Pilarer med noe skjevheter. Takflater med betydelige deformasjoner. Synlige svellinger eller deformasjoner ved takfot mot vest, råteskader kan forventes. En garasjeport med malingsavflassing. Opplyst malebehandlet i 2019.

Kartgrunnlag fra kommunen viser at uthuset er plassert utenfor tomtegrensen. Ukjent om evt tinglyste avtaler vedr plassering.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypkjeller	0	0	0		
Kjeller	48	25	23	Vaskerom , Trapperom	Bod , Bod 2, Bod 3
Etasje	95	95	0	Stue , Spisestue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Gang , Vindfang , Vindfang 2, Soverom , Soverom 2	
Sum	143	120	23		

Kommentar

Enebolig med 1.etasje og delvis kjeller, intern trappeforbindelse til kjeller. Opprinnelig 1.etasje fra 1985 som Moeleven-hus. Inngangspartier mot nordvest og nordøst. Åpen terrasse mot sydvest med adkomst via spisestue og terreng. Stue og spisestue med åpen løsning. Vaskerom i kjeller. Toalettrom med adkomst via vindfang tilknyttet bi-inngang. Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Himlingshøyde kjeller målt til 2,34 m. Primære bruksareal i kjeller med vaskerom og trappegang, for øvrig sekundærarealer. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, kryperom, inngangspartier og terrasse uten beregningsmessig bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Satt inn varmepumpe november 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	58	0	58		Garasje , Garasje 2, Bod
Sum	58	0	58		



Kommentar

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
13.4.2023	Knut Roger Furuseth			Takstingeniør			
	Wenche Marie Lundberg			Rekvirent			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	4	160		0	1251.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Storhøglingen 11							
Hjemmelshaver							
Lundberg Wenche Marie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i område med spredt boligbebyggelse ved Vermundsjøen i Åsnes kommune. Ca 29 km til Flisa sentrum. Ca 14 km til post og dagligvare. Ca 22 km til skole. 4 km til riksgrensen mot Sverige. Friareal i umiddelbar nærhet, ca 300 m ned til til Vermundsjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten. Gruset felles adkomst med flere eiendommer fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen opplyst tilknyttet privat vannanlegg. Vannkilde opplyst fra borebrønn med dykkpumpe på egen eiendom. Trykktank plassert i kjeller.

Tilknytning avløp

Eiendommen opplyst tilknyttet privat avløpsanlegg. Avløpssystem opplyst med sedimenteringsanlegg og overløp ført til spredegrøfter.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.
Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.
Underlagt kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Gruset innkjøring, oppstillingsplass for flere kjøretøy. Etablert hageanlegg med plen og noe beplantning. Tilnærmet flat tomt. Terrasse mot sydvest. Inngangsparti mot nordvest og bi-inngang mot nordøst. Frittstående uthus med vedbod og garasjer. Snøtildekket tomt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommens totale areal med 1251,3 m2 er hentet fra Åsnes kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller hos Statens Kartverk.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Kartgrunnlag fra kommunen viser at bygningsmasse med uthus er beliggende utenfor tomtegrensen. Ukjent om evt tinglyste avtaler vedr plassering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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/IP8295>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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.

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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





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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Storhøklings 11
2283 ÅSNES FINNSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer: 1212230029

Telefon: 954 34 787
E-post: Marielle.Skybakmoen@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: 25.04.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre