



aktiv.

Frøys veg 8, 2260 KIRKENÆR

**KIRKENÆR**





Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

## Marielle Skoglund Skybakmoen

**Mobil** 954 34 787

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

### Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

## Nøkkelinformasjon

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 2 200 000,-         |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 56 240,-            |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 2 256 240,-         |
| <b>Selger:</b>         | Annie Honiahaka Gulvik |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Enebolig               |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                   |
| <b>Byggeår:</b>        | 1973                   |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 240/258 kvm            |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 930.4 m <sup>2</sup>   |
| <b>Soverom:</b>        | 3                      |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | Gnr. 22, bnr. 146      |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1212240127             |

## Din nye bolig?

På utkikk etter en praktisk enebolig med sidebygget garasje på Vollermoen på Kirkenær? Vi har gleden av å presentere denne boligen i Frøys veg 8 som ligger midt på feltet med kort vei til barnehage, skole og turområder. Her bor du på flat og pent opparbeidet tomt med skjermet hage og gode solforhold som både store og små vil få gleden av. Boligen er oppført i 1973 med alt på ei flate som tre soverom, bad, kjøkken og stue. I tillegg er det kjeller med blant annet bad/vaskerom og flere bodrom. I perioden 2021 - 2024 er det satt inn ny peisovn, varmepumpe og flere nye gulv og overflater er pusset opp.

Merk deg dette:

- Trivelig bolig med livløpsstandard
- Bad i hver etasje
- Sidebygget garasje
- Barnevennlig og god beliggenhet



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 40 |
| Nabolagsprofil .....    | 43 |
| Tilstandsrapport .....  | 46 |
| Egenerklæring .....     | 79 |
| Budskjema .....         | 92 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 240 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 258 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 115 m<sup>2</sup> Kjeller: Trapperom, vaskerom/bad, soverom, bar, tre bodrom og garasje.\*

\*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

1. etasje

BRA-i: 125 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, kjøkken, bad, trapperom, kontor og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Garasje og bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje: Boddell har ikke målbart areal.

Areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning og dagslysflate.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

930.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 930,4 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med hyggelig hage og steinlagt gårdsplass.



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 fint til i nabolaget på Vollermoen, som er et familievennlig og etablert boligområde med gangavstand til barnehage, barneskole med idrettsplass og til Kirkenær sentrum med butikker og flere servicetilbud. Idrettshallen like ved har tilknytning til kommunens sentralidrettsanlegg hvor det er mye aktivitet for barn og unge. Det finnes ca 160 lag og foreninger i kommunen så her er det tilbud til de fleste.

Nærhet til naturen med skog og vann, gode muligheter for mange friluftaktiviteter. Eiendommen ligger nær åker og eng, samt fine turområder som gjør området attraktivt for en aktiv familie. Her kan du ta beina fatt på en løpe- eller rusletur i rolige omgivelser eller ta fram sykkelen og benytte deg av gruslagte vegene i nærområdet. I kort avstand fra boligen ligger også flere småsjøer, samt Glomma med bade- og fiskemuligheter på sommerhalvåret.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bygningssakkyndig**

Anders Austad

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

Enebolig oppført i 1973. Det er ukjent byggegrunn. Hovedsaklig tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Det er i senere tid utført fuktsikrende og drenerende arbeider på fasade mot vest, det er opplyst at det da ble montert fuktsperre på vegg og tilbakefylt med drenerende masser. Taktekking med takstein fra ca. 1992. Ukjent med type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger, tett med lusinger.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak og prefabrikkerte takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering med ventiler i gavler og i gesimser. Det er et område med bordgulv ved loftsluke. Vinduer i 1. etasje av tre og PVC med isolerglass av ulike aldre. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer.

Sidebygget garasje med ukjent byggeår. Fundamentert med støpt plate på mark, ingen grunnmur. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takstein. Manuell vippeport av tre. Vindu av tre med enkelt glass. Vedskjul i bakre del av bygget. Innvendig er vegger og himling i garasje kledd med plater. Bygget har innlagt strøm. Bygget har etterslep på vedlikehold og behov for flere tiltak. Det har tilsynelatende vært lekkasje i tak i overgang mellom garasje og bod, men det opplyses fra dagens eier at det ikke har vært registrert at det renner inn vann de siste årene. Det er stedvis råteskader i kledningen. Stedvis innvendige skader og vedlikeholdsbehov. Noe skjevhet på garasjeport. Takkonstruksjon i bod har tilsynelatende sunket ved overgang til bolighus.

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

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er mosevekst på tekingen.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Stedvis frostspreng på taknedløp.
- Veggkonstruksjon: Det er ikke lufting bak liggende kledning. Løsning på innebygget veranda med kledning ned mot flisgulv er sårbar for utvikling av råte.
- Takkonstruksjon/loft: Det er noen fuktmerker rundt pipe, men det er tørt på befaring. Stedvis mindre områder med misfarging på taktro, dette kan skyldes kondensering. Det er vepsebol på loft.
- Vinduer: Enkelte vinduer nærmer seg forventet brukstid.
- Dører: Entre- og verandadør nærmer seg forventet brukstid. Det er noe slitasje på overflater på verandadør. Kjellerdør tetter ikke helt og det er begynnende råte på portomramming.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Hovedveranda: Generelt misfarging og slitasje på overflater. Det er skjevheter flere steder. Det finnes råte i kledningsbord, omfang er ukjent. Stedvis svertesopp. Flere kledningsbord på skjørt ned mot terreng har løsnet. Skade på myggnetting mot vinterhage. Veranda ved entre: Takkonstruksjon er underdimensjonert. Det er slitasje på overflater. Det er fare for skjulte råteskader på terrasse med trekonstruksjoner så nært til terreng.
- Overflater: Det er flere steder misfarginger i himlinger og på vegger.



Det er garderobeskap plassert mot yttervegg, medfører fare for skjulte fuktskader grunnet kondens. Det gjenstår stedvis noe belistning. Overflater har stedvis enkelte bruksmerker. Hull i himling i stue etter feilboring. Det er dårlig dekk på maling av listverk noen steder. Det er påbegynt oppussing på ett soverom som ikke er ferdigstilt.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvkonstruksjon av lettklinker stikker ut forbi grunnmur mot sør, dette kan virke som kuldebro inn i konstruksjonen.

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

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er ikke tillat med fyring av fossilt brennstoff.

- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Stedvis små saltutslag på grunnmurer, dette er symptomer på fuktpåkjenninger. Noe misfarging og fuktskjolder i bod mot nord. Kraftig oppsprekking på gulv i garasje. Med oppforede gulv i kjellere medfører det en fare for at det finnes skjulte sopp- og råteskader. Teppe ligger løst og har stedvis rift. Det er noen riper i tregulv. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet veggkonstruksjon mot terreng. Det målt et fuktinnhold i veggkonstruksjonen på ca. 22 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råteskader, det finnes dermed fare for at det er skjulte skader i konstruksjonen. Det har rent vann inn i garasje ved ett tilfelle.

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

- Innvendige dører: Noen dører har slitasje og bruksmerker.

- Bad 1. etasje - Overflater vegger og himling: Stedvis noen småriss og misfarging i fuger. Hull i vegger etter oppheng.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er bom i noen fliser.

- Bad 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning: Innredninger fra 1992 har passert forventet brukstid. Det er stedvis mindre svelleskader på fronter på innredning. Støtskade på porselen.

- Vaskerom/bad kjeller - Overflater gulv: Gulv er delvis tildekket på befaring. Det er stedvis bom i fliser.

- Vaskerom/bad kjeller - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tett mellom sluk og forhøyning i sluk.

- Vaskerom/bad kjeller - Sanitærutstyr og innredning: Halvparten av forventet brukstid er passert.
- Vaskerom/bad kjeller - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er bruksmerker på benkeplater og på innredninger.
- Kjøkken - Avtrekk: Halvparten av forventet brukstid er passert. Testet OK.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Det er flere mindre sprekker i grunnmur på vinterhage. Stedvis noe avskaling på grunnmurer. Det finnes stedvis horisontale riss i grunnmurer, ca i høyde med terreng. Sprekk i grunnmur mellom opprinnelig del og tilbygget del.
- Forstøtningsmurer: Delvis vanskelig å vurdere, dekket av vegetasjon. Mur på en side heller betydelig innover, har vært bevegelse.
- 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.
- Oljetank: Informasjonen må forstås som at det finnes risiko for at det ligger en nedgravet oljetank på eiendommen. Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

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

- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Aldersbetraktning gjelder for evt. membran på vegger, denne har passert forventet brukstid. Med en partiell utskifting av membran i rommet så kan det ikke legges til grunn at det er tett overgang mellom membran på gulv og evt. membran på vegger, rommet må ikke omdisponeres til dusjing rett på vegger.
- Bad 1. etasje - Ventilasjon: Avtrekksvifte er defekt.
- Elektrisk anlegg: Det er lagt opp elektrisk anlegg i stue og på lilla soverom i privat regi, dette medfører TG3 på det elektriske anlegget. Dimmere er skiftet av innleid foretak.

- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Kraftig fall på terreng mot kjellerinngang. Det er betongplate og kum med sluk foran dør.

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:

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

Svar: Ja, kun av faglært. Bytte av toalett/vannklosett. Arbeid utført av Bademiljø YC Amundrud avd. Kirkenær.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Fra forrige eier ble det oppgitt fuktskade/saltutslag på høyre vegg i garasje nede (fra garasjeport). Ved mye nedbør har det én gang rent litt vann inn under porten i garasje nede. Men på grunn av sluk har dette rent ned/tørket opp igjen.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Taket i vedskjuleet, bak garasjen ser ut til å ha lekket vann inn. Men vi har vært på taket og ikke funnet ut hvor dette kan ha kommet inn. Dette er imidlertid garasjebygget. I tillegg så det ut til å ha vært fuktig i taket ved gang/trapp ned til kjelleren da jeg flyttet inn. Jeg har holdt øye med dette, og det har ikke vært mer fukt der av det det er lagt merke til.

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

Svar: Vepsebol på loftet, som vi fikk profesjonelle til å fjerne i 2022.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Bytte av varmepumpe. Arbeid utført av El tjenester AS.

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

Svar: Ble utført kontroll, hvor det ble anbefalt å bytte varmepumpe. Det ble byttet varmepumpe i 2023. Se "Arbeid på elanlegg og installasjoner".



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

Svar: Lagt opp det elektriske i stue og soverom (lilla). Men dimmere er byttet av elektriker.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bytting av vinduer på alle soverom samt. stue.

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

Svar: Huset har av tidligere eiere blitt bygget ut.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Endringene forekommer i mapper hos kommunen.

Tilleggs kommentar:

Stue, et av soverommene og gang er pusset opp. Det vil si, malt og tapetsert. Dørene til soverom, bad, bod og kjeller er pusset og byttet. Det er satt på pipehatt og byttet ovn (og lagt ventilasjonsluke i vegg stue). Det er i 2023/2024 byttet farge på huset, byttet panel i vinterhagen og lagt nytt gulv i gang, et av soverommene, stue og kjøkken. Hovedsoverommet er påbegynt mtp. oppusing, men ved salg ikke fullført. Enkelte håndtaker kan være løse. I 2022 ble det byttet ovn. Vedrørende oljetank: Det kommer rør inn gjennom vegg i bygningen, som er klippet av. Det kan ikke ses tegn over bakken på at det ligger nedgravet oljetank, men det antas at dette kan være skjult. Det er gjort forsøk i å finne ut av dette, men det ser ikke ut til at oljetanker tidligere har vært meldepliktig mtp. kommunens eller brannvesenets arkiver.

## **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, trapperom, kontor og to soverom.

Kjeller: Trapperom, vaskerom/bad, soverom, bar, tre bodrom og garasje.\*

\*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

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

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.  
BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).  
TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

## **Standard**

### **Velkommen**

Du møtes av et steinlagt område som tar deg frem til inngangspartiet. Her er det plass til kafébord med stoler. Det er også en koselig og skjermet platting her. Inne møter du et lyst vindfang og en gang som leder deg til alle boligens rom.

### **Kjøkken**

Trivelig kjøkken med innredning på begge sider. Innredningen har lyse og profilert fronter på over- og underskap. Heltre benkeplate og vask i rustfritt stål. Det er integrert platetopp og stekeovn. Ellers er det avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarene medfølger. I tilknytning til kjøkkenet mot stuen er det avsatt plass til spisebord.

### **Stue**

Stuen har moderne fargevalg på vegger og gulv. Det er egen lesestol som du kan bruke som den er i dag eller du kan innrede et ekstra soverom her. I stuen er det peisovn fra 2022 og varmepumpe fra 2023 som sørger for jevn og god temperatur. Fra stuen er det utgang til vinterhage som igjen leder deg til den store og tilbyggede terrassen med adkomst til hagen.

### **Soverom**

Boligen har tre soverom, alle i 1. etasje. Det er også muligheter for å gjøre om lesestolen på stuen til et soverom.

### **Bad**

Boligen har to bad, ett i hver etasje. Badet i hovedetasjen har lyse overflater med flis og malt tapet på veggene og flislagt gulv med varmekabler. Det er baderomsinnredning med skap og heldekkende servant. For øvrig er det gulvstående toalett, hjørnebadekar og dusjkabinett.

Bad/vaskerom i kjelleren med flislagt gulv med varmekabler og vegger med fliser og malt mur. Her er det dusjkabinett, dobbel servant og gulvstående toalett. Det er også opplegg til vaskemaskin.

### **Innbo og løsøre**

Ved i garasjen, garderobeskap på hovedsoverom, hvitevarer på kjøkkenet, ny platetopp og stekeovn i kjeller, toseter sofa i bar og myggfanger medfølger i salget.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber på eiendommen.

### **Parkering**

I garasje eller på egen gårdsplass.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2013, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2033.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

- Varmepumpe fra 2023 og peisovn fra 2022 i stuen.
- Peis i barrom i kjelleren.
- Varmekabler på begge bad.
- Panelovner på enkelte rom.

Det er ukjent om det ligger nedgravet oljetank på eiendommen. Det kommer brenselsrør inn gjennom vegg i kjeller. Det kan ikke ses tegn over bakken på at det ligger nedgravet oljetank på eiendommen, men dette kan være skjult. Informasjonen må forstås som at det finnes risiko for at det ligger en nedgravet oljetank på eiendommen. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming.

Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 200 000

**Kommunale avgifter**

Kr 33 527

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 33.527,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feiing samt vann- og avløpsgebyrer. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(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 5 591

**Eiendomsskatt år**

2023

**Formuesverdi primær**

Kr 499 246

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 897 135



## **Formuesverdi sekundær år** 2022

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 22, bruksnummer 146 i Grue kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg i 1974.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligens 1. etasje og fasade. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk bortsett fra at vinterhage og terrasser ikke fremkommer.

Det er ikke mottatt byggetegninger av kjelleren. Takstmann opplyser om at areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning og dagslysflate. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

56 240 (Omkostninger totalt)

71 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 256 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 271 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 274 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 56 240

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,53 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). 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.



**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Ansvarlig megler**

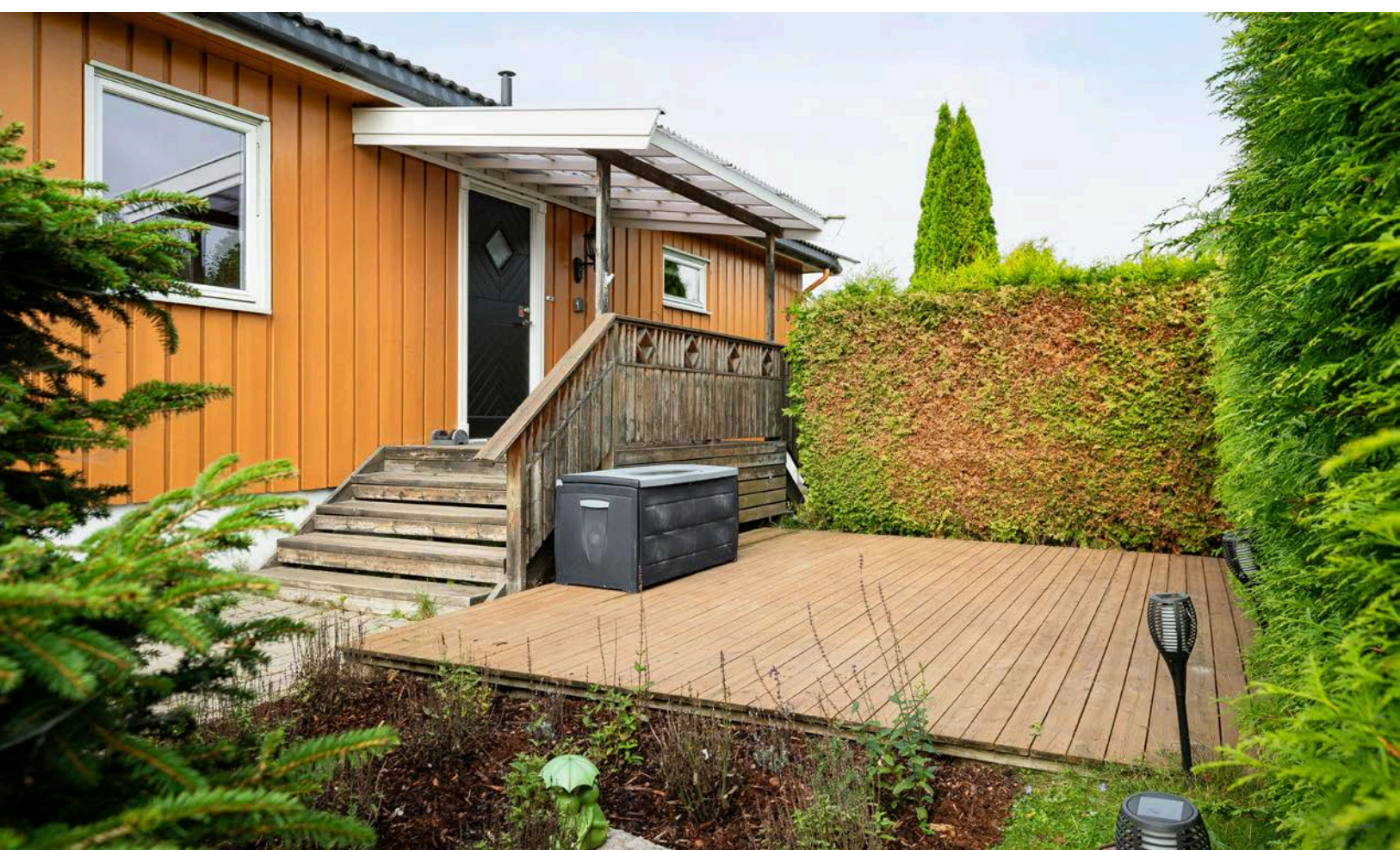
Marielle Skoglund Skybakmoen  
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder  
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no  
Tlf: 954 34 787

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

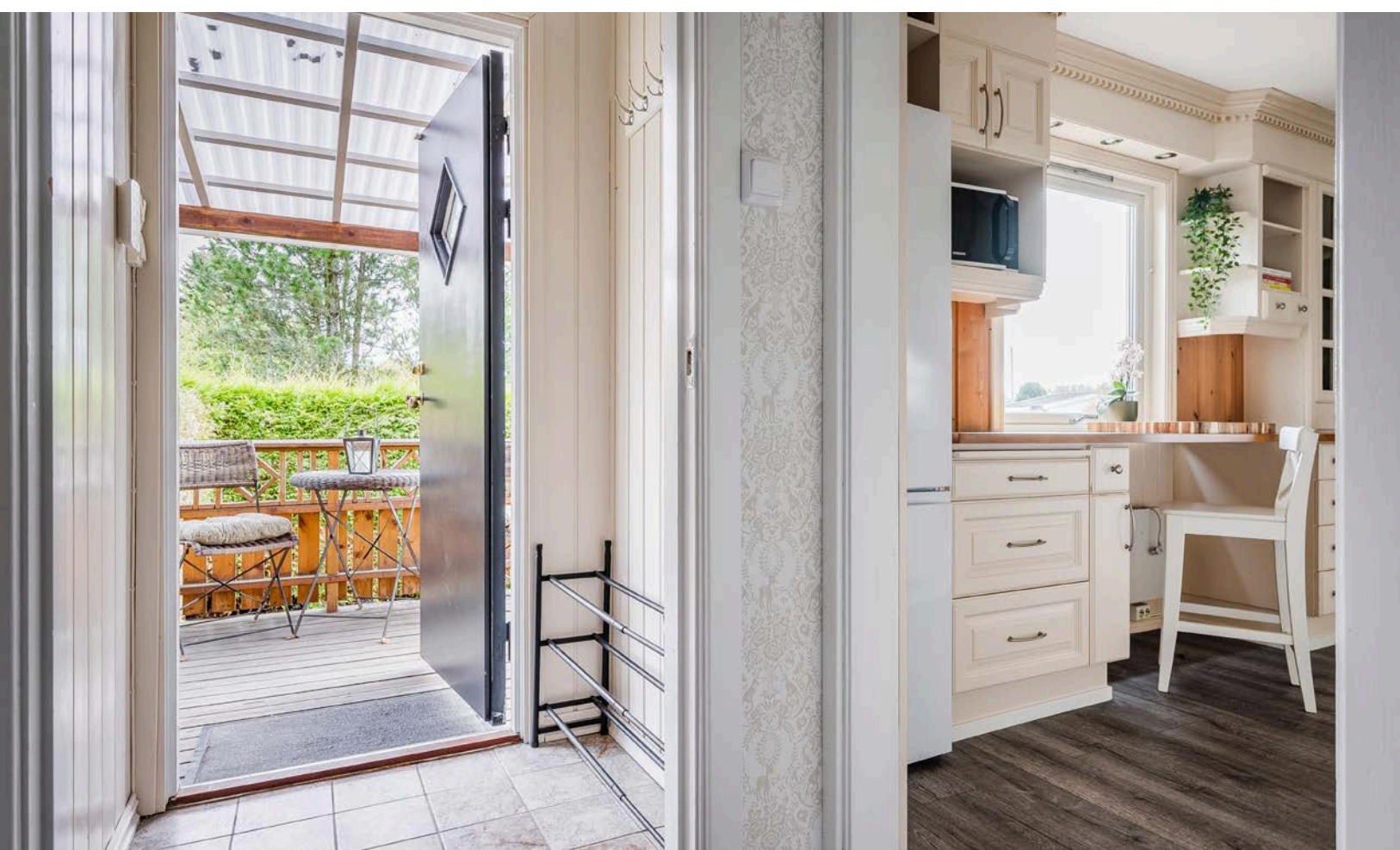
**Salgsoppgavedato**

03.10.2024

























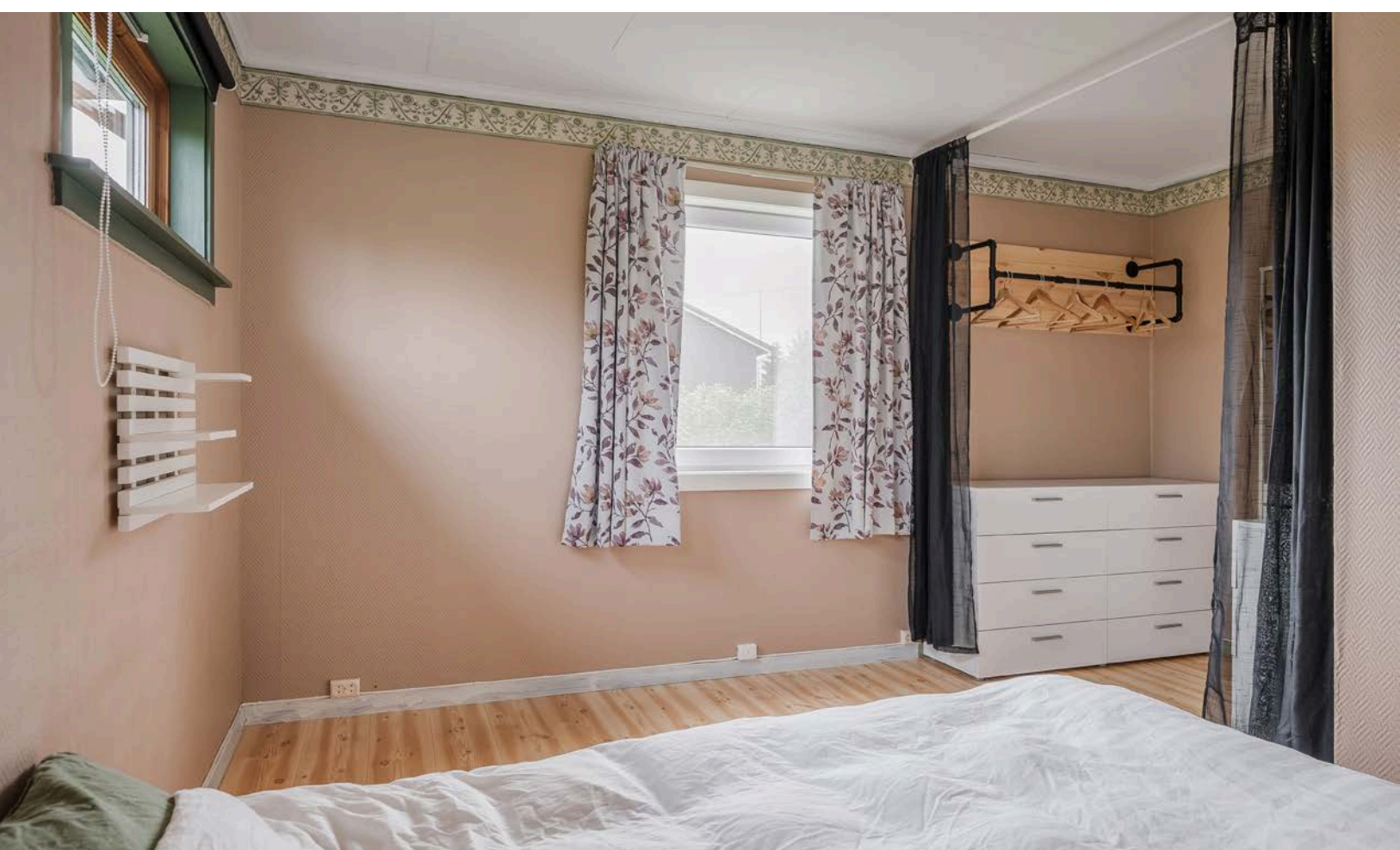




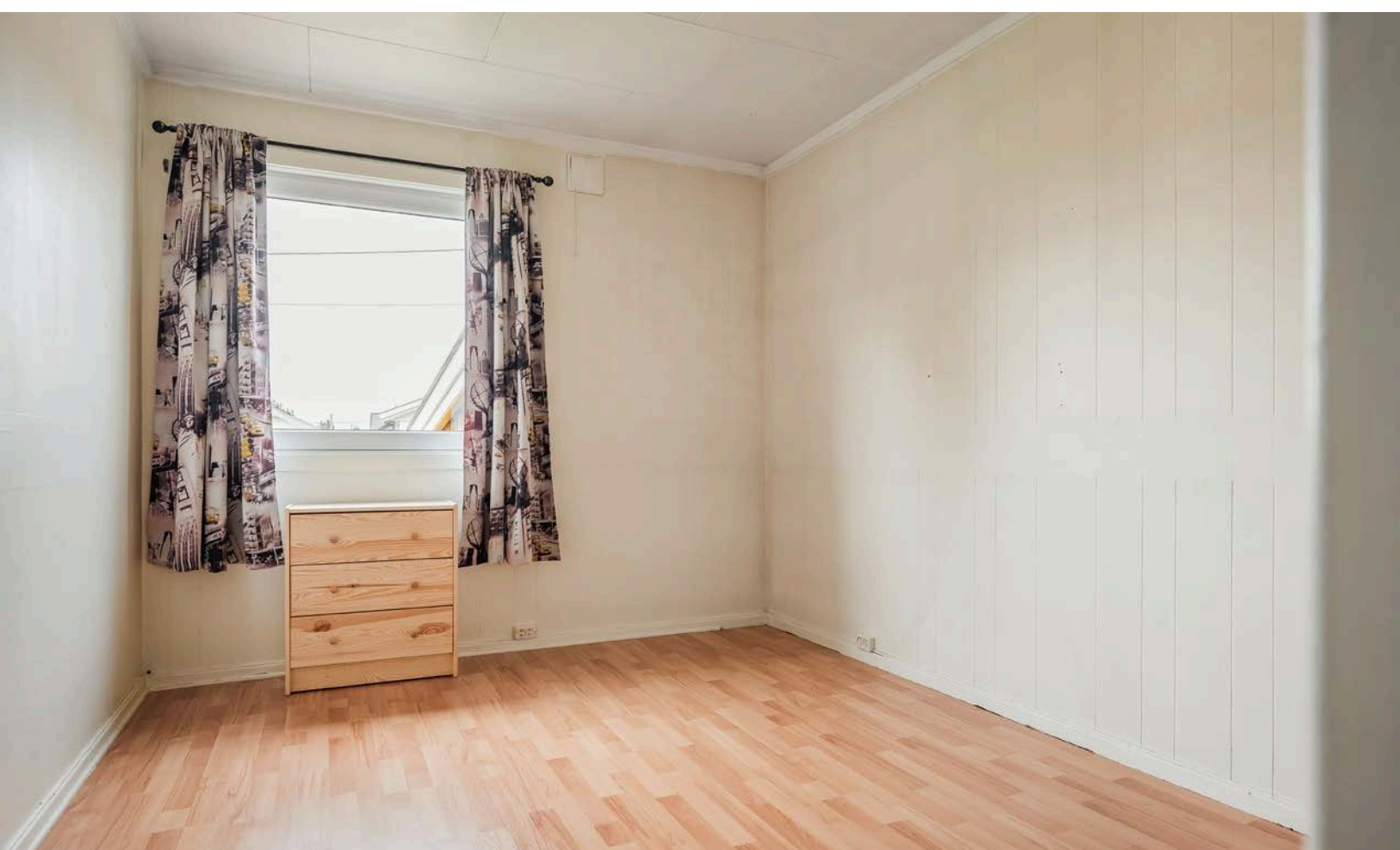














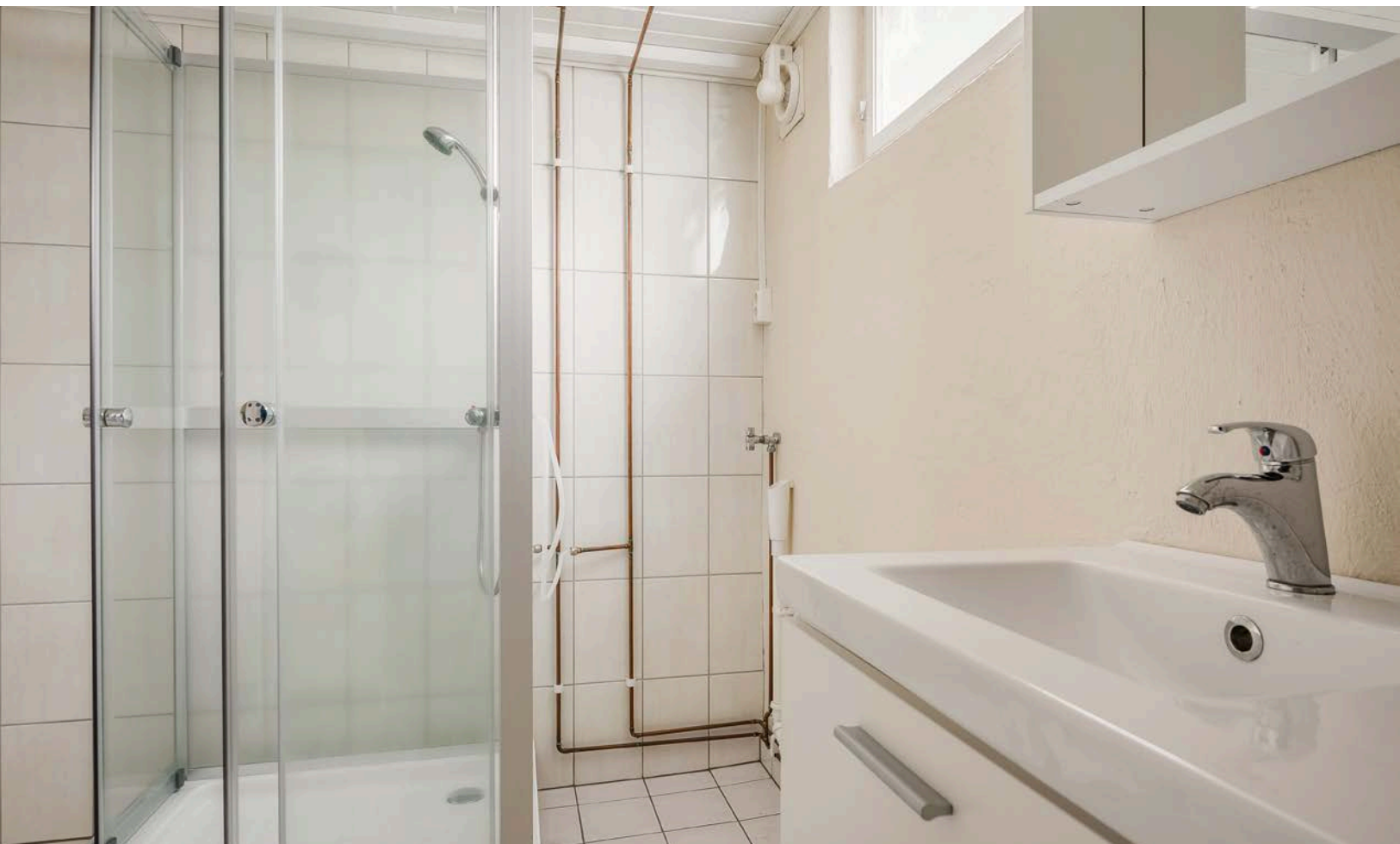


















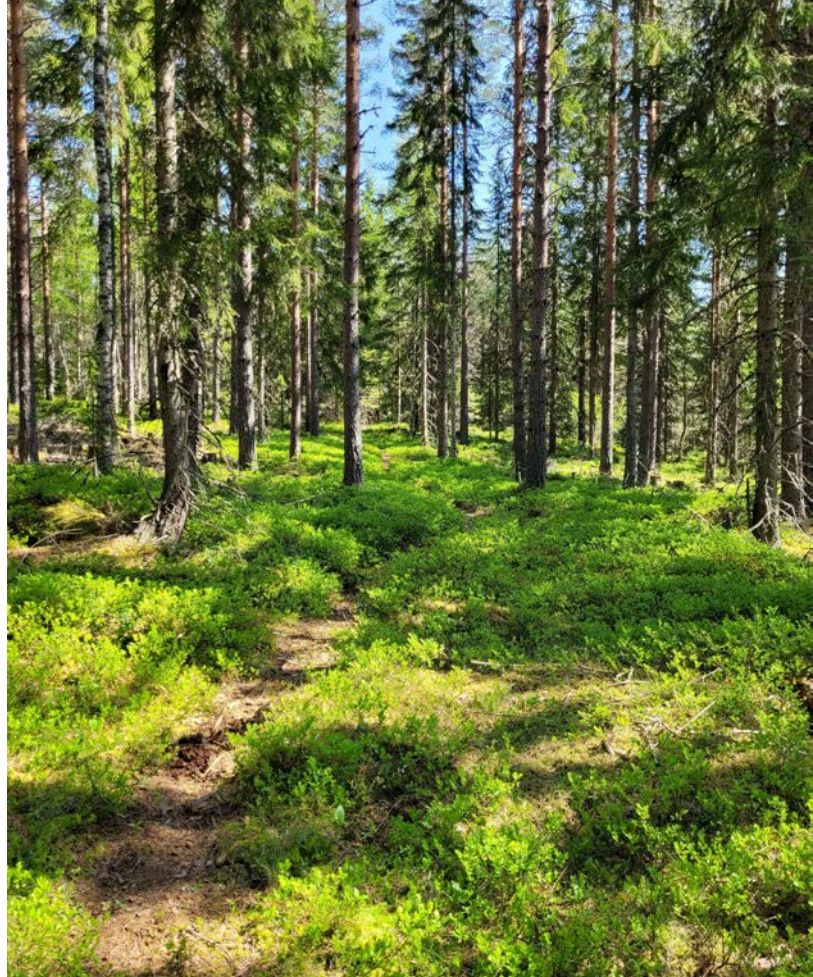


















# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Frøys veg 8 - Nabolaget Kirkenær - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Grue skole               | 13 min     |
| Linje 767, 770, 771, 773 | 0.9 km     |
| Oslo Gardermoen          | 1 t 29 min |

## Skoler

|                                        |         |
|----------------------------------------|---------|
| Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) | 13 min  |
| 349 elever, 24 klasser                 | 1 km    |
| Solør vgs. avd. Flisa                  | 21 min  |
| 250 elever                             | 21.2 km |
| Øvrebyen videregående skole            | 33 min  |
| 450 elever, 17 klasser                 | 34.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Skaslien Gjestgiveri | 18 min |
|----------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

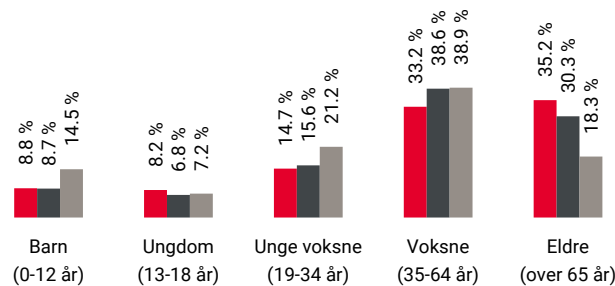
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Kirkenær     | 1 303     | 821           |
| Grue kommune | 4 548     | 3 036         |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Solungen barnehage (0-5 år) | 7 min  |
| 55 barn                     | 0.5 km |
| Tjura barnehage (0-5 år)    | 7 min  |
| 67 barn                     | 4.5 km |

## Dagligvare

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Coop Extra Kirkenær | 18 min |
| Kiwi Kirkenær       | 19 min |



### Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Gateparkering  
Lett 87/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 84/100

 Trafikk  
Lite trafikk 82/100

### Sport

- 

Gruehallen  
Aktivitetshall

10 min   
0.7 km
- 

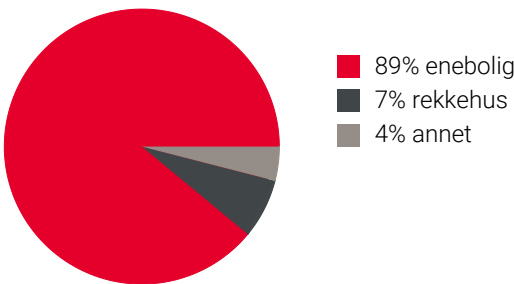
Grue stadion  
Ballspill, fotball

10 min   
0.8 km
- 

Gym i gata

18 min 

### Boligmasse



### Varer/Tjenester

- 

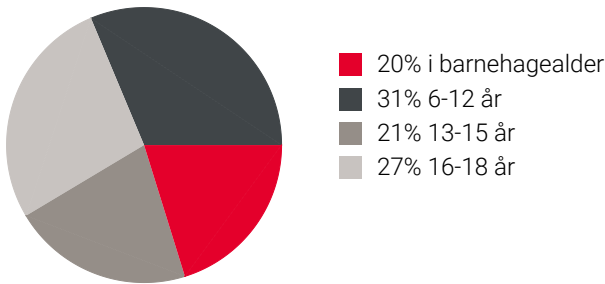
Gruetorget

21 min 
- 

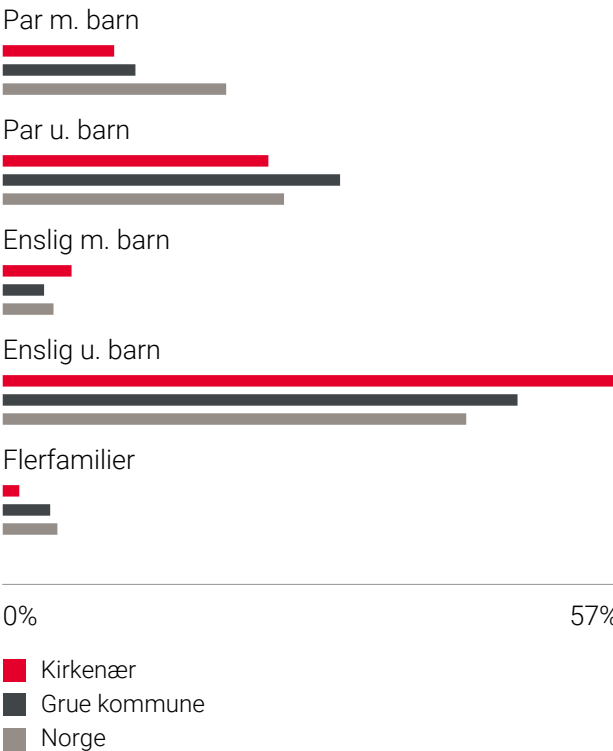
Apotek 1 Kirkenær

21 min 

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

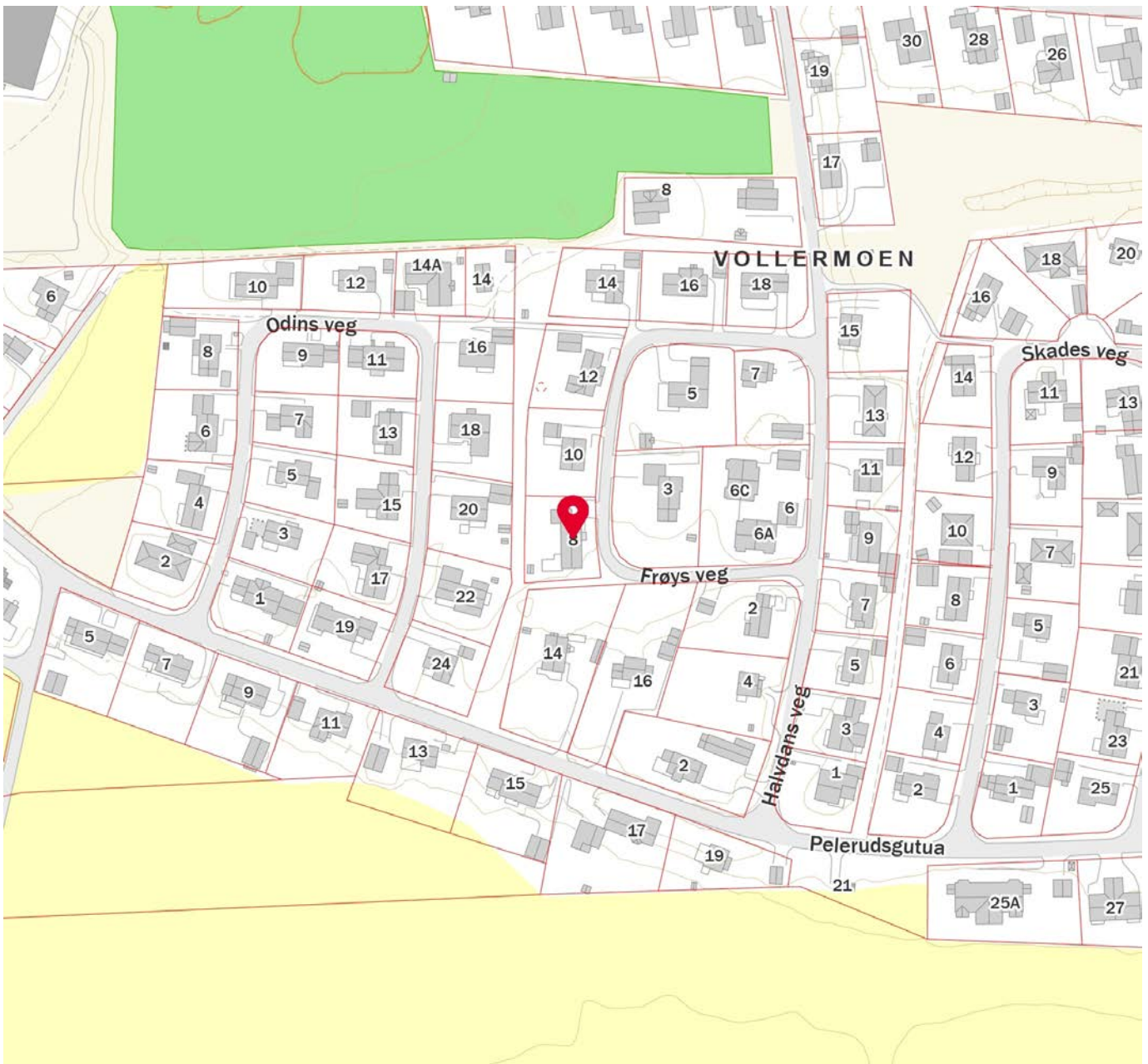
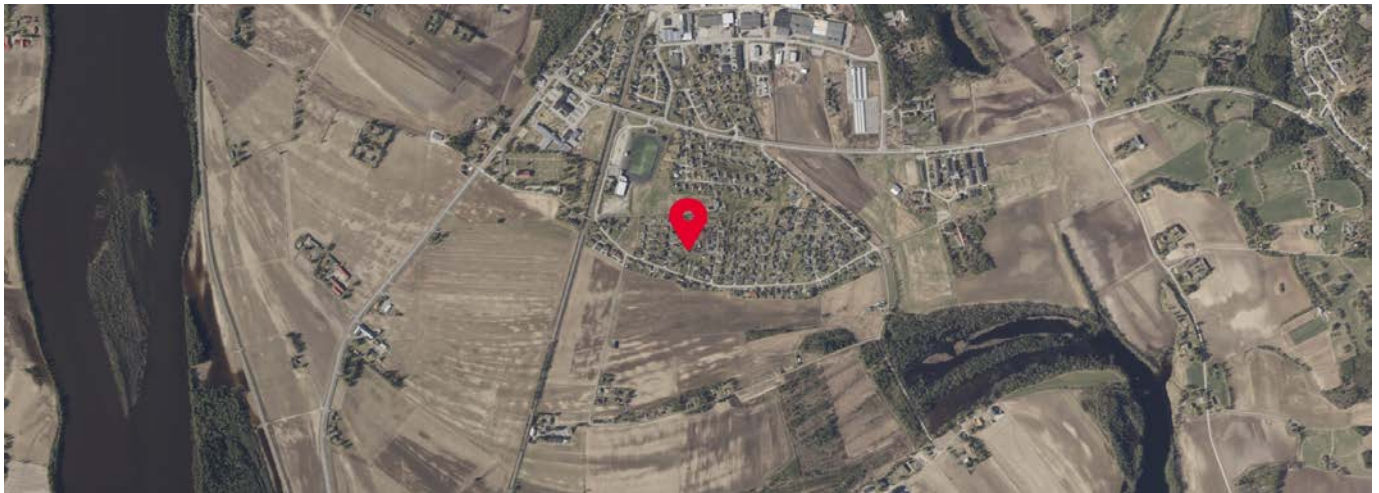


### Familiesammensetning



### Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 44% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 12% | 4%    |





# Tilstandsrapport



Enebolig



Frøys veg 8, 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 22, bnr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m<sup>2</sup> BRA-i: 240 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 20580-1630

Referansenummer: QO1317

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra ca. 1992. Ukjent med type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger, tett med lusinger.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak og prefabrikkerte takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering med ventiler i gavler og i gesimser. Det er et område med bordgolv ved loftsluke.

Vinduer i 1. etasje av tre og PVC med isolerglass av ulike aldre. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer.

Entredør av tre med glass. Verandadør av tre med isolerglass fra 1987. To-fløyet dør av tre til kjeller.

Hovedveranda med ukjent type fundamentering og frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Skyvefelter av glass og aluminium mot vinterhage, delvis myggnetting på utsiden. I vinterhage er det fliser på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med trepilarer, det er ukjent med frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner og har sperretak tekket med plater av plast.

Terrasse/platting som tilsynelatende er punktfundamentert med trepilarer, det er ukjent med frostsikring.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig bestående av laminat på gulv, tapet, trepaneler og slette malte flater på vegger og takessplater i himlinger.

Gulvkonstruksjon i kjeller av støpt plate på mark, ukjent oppbygging i innredede rom. Etasjeskiller av dels bjelkelag og dels lettklinker-elementer. Pipe av elementer fra byggeår, sotluke på bodrom i kjeller. Peis i bar, opprinnelig for både ved og brennstoff. Vedovn i stue med metallplate på gulv.

I kjeller har bodrom hovedsakelig med betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Innredede rom tregulv og teppe på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himlinger. Teppet er lagt oppå betong/avretting. Det er utførte vegger mot terreng i alle innredede rom, på kontrollpunkt er det dampspærre og isolering med mineralull.

Trapp av tre i malt utførelse med rekkverk mot rommet.

Dører i kjeller med speilfronter, hovedsakelig med slette fronter i 1. etasje.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Vaskerom/bad

Våtrom er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser og malt mur på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt område. Sluk av plast. Det kan ved sluk og gjennomføringer ses tegn til bruk av smøremembran på gulv. Membran er smurt ned i sluk, det er ikke benyttet klemring. Ukjent med membran på vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, dobbel servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

#### Bad

Bad med overflater på vegger fra 1992 og membran og overflater på gulv fra 2019. Fliser og tapet på vegger og takessplater på himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, flere steder under 1:100. Det er direkte avløp under badekar. Ukjent om det er sluk eller direkte avløp under dusjkabinett. Det er ukjent om det er benyttet membran eller våtromsystemer på vegger. Det ble ved forrige omsetning opplyst at det er smøremembran på gulv fra 2019. Rommet er innredet med boblebadekar, dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Dusj er fra 2019, resten av innredninger fra 1992.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Flater er delvis dekket. Ny platetopp og stekeovn står i kjeller og følger med salget. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom/bad i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med veggventiler. Luft til luft varmepumpe fra 2023. Varmtvannsbereider av eldre dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Åpent lagt elektrisk anlegg i hovedsak fra de respektive byggeår, men noe utbygget etter behov med årene. Sikringsskap med hovedsaklig skrusikringer og noen automatsikringer. Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje, bad i kjeller, trapperom i kjeller og soverom i kjeller. Boligen har innlagt fiber. Det er brannvarslere i begge etasjer og brannslukker i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Hovedsaklig tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Det er i senere tid utført fuktsikrende og drenerende arbeider på fasade mot vest, det er opplyst at det da ble montert fuktsperre på vegg og tilbakefylt med drenerende masser. Fundamentering med støpt plate på mark og det som antas å være grunnmur av blokker av lettklinker. Grunnmur er pusset og malt. Støttemurer av mur/betong ved kjellerinngang. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Stikkledninger fra byggeår. Det er ukjent om det ligger nedgravet oljetank på eiendommen. Det kommer brenselsrør inn gjennom vegg i kjeller. Det kan ikke ses tegn over bakken på at det ligger nedgravet oljetank på eiendommen, men dette kan være skjult.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

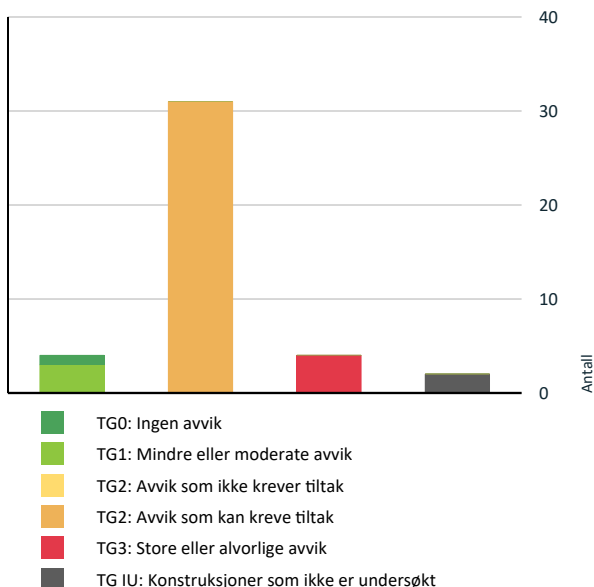
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



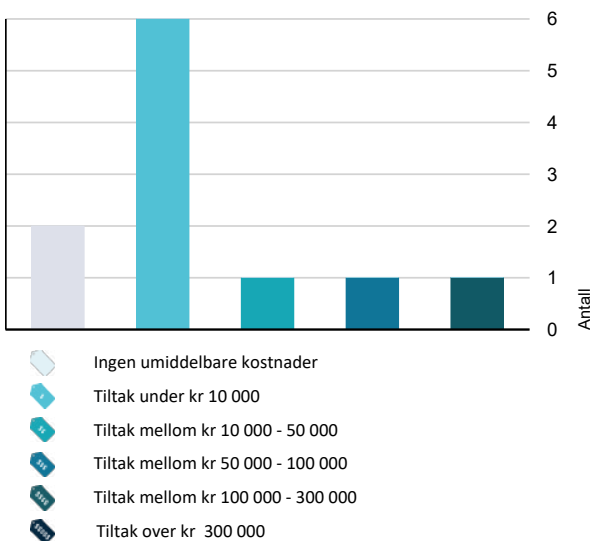
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hul. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



### Byggeår

1973

### Standard

Normal boligstandard.

### Vedlikehold

Det er noe etterslep på vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1992                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Tilbygg                                                                                          |
| 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ny drenering mot kjellervegg mot vest. Årstall er ca. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning. |
| 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Innredet vaskerom/bad i kjeller. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.                      |
| 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nytt dusjkabinett på bad i 1. etasje. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.                 |
| 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Skiftet vedovn.                                                                                  |
| 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Installert ny varmepumpe. Arbeider utført av El-Tjenester.                                       |
| 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Malt fasader i perioden 2023-2024, ferdigstilt i 2024.                                           |
| I tillegg har det blitt utført følgende arbeider i perioden 2021-2024:<br>Bytting av enkelte vinduer på alle soverom og i stue.<br>Skiftet toalett.<br>Pusset opp overflater i stue, gang og på ett soverom.<br>Pusset opp flere innvendige dører og skiftet enkelte vridere og beslag.<br>Montert pipehatt på pipe.<br>Skiftet panel i innglasset balkong.<br>Lagt nytt gulv i gang, stue, kjøkken og på ett soverom, |                                                                                                  |

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med takstein fra ca. 1992. Ukjent med type undertak.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mosevekst på tekingen.

### Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring av takflater.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis frostspreng på taknedløp.

### Konsekvens/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.

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng slik at lekkasjer ikke oppstår.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger, tettet med lusinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufting bak liggende kledning.

Løsning på innebygget veranda med kledning ned mot flisgulv er sårbar for utvikling av råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Løsning på innebygget veranda med kledning ned mot flisgulv er sårbar for utvikling av råte.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak og prefabrikkerte takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering med ventiler i gavler og i gesimsen. Det er et område med bordgulv ved loftsluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen fuktmerker rundt pipe, men det er tørt på befaring.

Stedvis mindre områder med misfarging på taktro, dette kan skyldes kondensering.

Det er vepsebøl på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Forhold rundt pipe bør holdes under oppsikt slik at en eventuell lekkasje oppdages.  
Fjerning av vepsebol og evt. tiltak får å hindre veps adkomst til loft.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. etasje av tre og PVC med isolerglass av ulike aldre. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer nærmer seg forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.



Eksempel på slitasje på vindu.

## TG 2 Dører

Entredør av tre med glass. Verandadør av tre med isolerglass fra 1987. To-fløyet dør av tre til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entre- og verandadør nærmer seg forventet brukstid.

Det er noe slitasje på overflater på verandadør.

Kjellerdør tetter ikke helt og det er begynnende råte på portomramming.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er hensiktsmessig med utskifting av kjellerdør.



Begynnende råte på kjellerdør.



Kjellerdør tetter ikke.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Hovedveranda med ukjent type fundamentering og frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Skyvefelter av glass og aluminium mot vinterhage, delvis myggnetting på utsiden. I vinterhage er det fliser på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med trepilarer, det er ukjent med frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner og har sperretak teknet med plater av plast.

Terrasse/platting som tilsynelatende er punktfundamentert med trepilarer, det er ukjent med frostsikring.

## Vurdering av avvik:

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

Hovedveranda: Generelt misfarging og slitasje på overflater. Det er skjevheter flere steder. Det finnes råte i kledningsbord, omfang er ukjent. Stedvis svertesopp. Flere kledningsbord på skjørt ned mot terreng har løsnet.

Skade på myggnetting mot vinterhage.

Veranda ved entre: Takkonstruksjon er underdimensjonert. Det er slitasje på overflater.

Det er fare for skjulte råteskader på terrasse med trekonstruksjoner så nært til terreng.

## Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og reparasjoner på hovedveranda.

Utbedring/utskifting av myggnetting.

Vedlikehold av overflater på veranda ved entre.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eksempel på mosevekst på hovedveranda.



Eksempel på råte i kledningsbord.



Skade på myggnetting.



Eksempel på slitasje på gulv.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig bestående av laminat på gulv, tapet, trepaneler og slette malte flater på vegger og takessplater i himlinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

## Eksempler på avvik:

Det er flere steder misfarginger i himlinger og på vegger.  
Det er garderobeskap plassert mot yttervegg, medfører fare for skjulte fuktskader grunnet kondens.  
Det gjenstår stedvis noe belistning.  
Overflater har stedvis enkelte bruksmerker.  
Hull i himling i stue etter feilboring.  
Det er dårlig dekk på maling av listverk noen steder.  
Det er påbegynt oppussing på ett soverom som ikke er ferdigstilt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing/vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon i kjeller av støpt plate på mark, ukjent oppbygging i innredede rom. Etasjeskiller av dels bjelkelag og dels lettklinker-elementer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvkonstruksjon av lettklinker stikker ut forbi grunnmur mot sør, dette kan virke som kuldebro inn i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For hindring av kuldebro bør gulvkonstruksjon isoleres på undersiden.



Gulvkonstruksjon av lettklinker stikker ut forbi grunnmur mot sør, dette kan virke som kuldebro inn i konstruksjonen.

## Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Pipe av elementer fra byggeår, sotluke på bodrom i kjeller. Peis i bar, opprinnelig for både ved og brennstoff. Vedovn i stue med metallplate på gulv.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tillat med fyring av fossilt brennstoff.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bodrom hovedsakelig med betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Innredede rom tregulv og teppe på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himlinger. Tepper er lagt oppå betong/avretting. Det er utforede vegger mot terreng i alle innredede rom, på kontrollpunkt er det dampsperre og isolering med mineralull.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Stedvis små saltutslag på grunnmur, dette er symptomer på fuktpåkjenninger.

Noe misfarging og fuktskjolder i bod mot nord.

Kraftig oppsprekking på gulv i garasje.

Med oppforede gulv i kjellere medfører det en fare for at det finnes skjulte sopp- og råteskader.

Teppe ligger løst og har stedvis rift.

Det er noen riper i tregulv.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet veggkonstruksjon mot terreng. Det målt et fuktinnhold i veggkonstruksjonen på ca. 22 vektprosent.

Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råteskader, det finnes dermed fare for at det er skjulte skader i konstruksjonen.

Det har rent vann inn i garasje ved ett tilfelle.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Enkelte overflater er modne for oppussing/utskifting.



# Tilstandsrapport



Fuktmerker i himling på ett bodrom.



Oppsprekking i gulv i garasje.



Fuktmåling i utforet veggkonstruksjon på over 20 vektprosent.

## Innvendige trapper

Trapp av tre i malt utførelse med rekkverk mot rommet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

## Innvendige dører

Dører i kjeller med speilfronter, hovedsakelig med slette fronter i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører har slitasje og bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med overflater på vegger fra 1992 og membran og overflater på gulv fra 2019.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og tapet på vegger og takessplater på himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen småriss og misfarging i fuger.  
Hull i vegger etter oppheng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales forsegling av hull i vegger, eksempelvis med silikon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, flere steder under 1:100.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bom i noen fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er direkte avløp under badekar. Ukjent om det er sluk eller direkte avløp under dusjkabinett. Det er ukjent om det er benyttet membran eller våtromssystemer på vegger. Det ble ved forrige omsetning opplyst at det er smøremembran på gulv fra 2019.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Aldersbetraktning gjelder for evt. membran på vegger, denne har passert forventet brukstid.

Med en partiell utskifting av membran i rommet så kan det ikke legges til grunn at det er tett overgang mellom membran på gulv og evt. membran på vegger, rommet må ikke omdisponeres til dusjing rett på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Direkte avløp fra badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med boblebadekar, dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Dusj er fra 2019, resten av innredninger fra 1992.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger fra 1992 har passert forventet brukstid.

Det er stedvis mindre svelleskader på fronter på innredning. Støtskade på porselen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av avtrekksvifte.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJELLER > VASKEROM/BAD

### Generell

Våtrom er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM/BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malt mur på vegger og trepanel i himling.

## KJELLER > VASKEROM/BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt område.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er delvis tildekket på befaring.

Det er stedvis bom i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## KJELLER > VASKEROM/BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ved sluk og gjennomføringer ses tegn til bruk av smøremembran på gulv. Membran er smurt ned i sluk, det er ikke benyttet klemring. Ukjent med membran på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tett mellom sluk og forhøyning i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør ikke benyttes med vannpåkjenninger direkte på overflater.

Det bør forsøkes å tettet overgang mellom sluk og slukforhøyning.



Det kan ses tegn til bruk av smøremembran. Det er ikke fagmessig tilslutning til sluk.



## KJELLER > VASKEROM/BAD



# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, dobbel servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## KJELLER > VASKEROM/BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## KJELLER > VASKEROM/BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Flater er delvis dekket. Ny platetopp og stekeovn står i kjeller og følger med salget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker på benkeplater og på innredninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.  
Testet OK.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom/bad i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### **Ventilasjon**

Naturlig ventilering med veggventiler.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Åpent lagt elektrisk anlegg i hovedsak fra de respektive byggeår, men noe utbygget etter behov med årene. Sikringsskap med hovedsaklig skrusikringer og noen automatsikringer. Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje, bad i kjeller, trapperom i kjeller og soverom i kjeller. Boligen har innlagt fiber.

Det er lagt opp elektrisk anlegg i stue og på lilla soverom i privat regi, dette medfører TG3 på det elektriske anlegget. Dimmere er skiftet av innleid foretak.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

## Ukjent

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

Ukjent

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarslere i begge etasjer og brannslukker i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

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

Hovedsaklig tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Det er i senere tid utført fuktsikrende og drenerende arbeider på fasade mot vest, det er opplyst at det da ble montert fuktsperre på vegg og tilbakefylt med drenerende masser.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ut fra påviste forhold i kjeller bør det etableres ny drenering rundt boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark og det som antas å være grunnmurer av blokker av lettklinker. Grunnmurer er pusset og malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere mindre sprekker i grunnmur på vinterhage.

Stedvis noe avskaling på grunnmurer.

Det finnes stedvis horisontale riss i grunnmurer, ca i høyde med terreng.

Sprekk i grunnmur mellom opprinnelig del og tilbygget del.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak utover forsegling av riss og vedlikehold av overflater.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemurer av mur/betong ved kjellerinngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Delvis vanskelig å vurdere, dekket av vegetasjon. Mur på en side heller betydelig innover, har vært bevegelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men det vil på ett tidspunkt bli nødvendig med etablering av ny mur.



# Tilstandsrapport



Mur på en side heller betydelig innover.

## TG 3 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

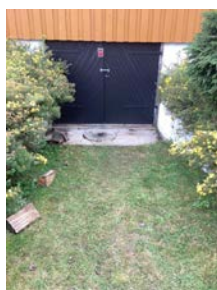
Kraftig fall på terreng mot kjellerinngang. Det er betongplate og kum med sluk foran dør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenerende funksjon må holdes intakt foran kjellerdør, slik at vann ikke renner inn i kjeller. Ukjent om det er nødvendig med umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Oljetank

Det er ukjent om det ligger nedgravet oljetank på eiendommen. Det kommer brenselsrør inn gjennom vegg i kjeller. Det kan ikke ses tegn over bakken på at det ligger nedgravet oljetank på eiendommen, men dette kan være skjult.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Informasjonen må forstås som at det finnes risiko for at det ligger en nedgravet oljetank på eiendommen.

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensning fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.



Rør kommer inn i kjeller.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Enkel standard.

#### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

#### Beskrivelse

Fundamentert med støpt plate på mark, ingen grunnmur. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takstein. Manuell vippeport av tre. Vindu av tre med enkelt glass. Vedskjul i bakre del av bygget. Innvendig er vegger og himling i garasje kledd med plater. Bygget har innlagt strøm.

Bygget har etterslep på vedlikehold og behov for flere tiltak. Det har tilsynelatende vært lekkasje i tak i overgang mellom garasje og bod, men det opplyses fra dagens eier at det ikke har vært registrert at det renner inn vann de siste årene. Det er stedvis råteskader i kledningen. Stedvis innvendige skader og vedlikeholdsbehov. Noe skjevhet på garasjeport. Takkonstruksjon i bod har tilsynelatende sunket ved overgang til bolighus.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

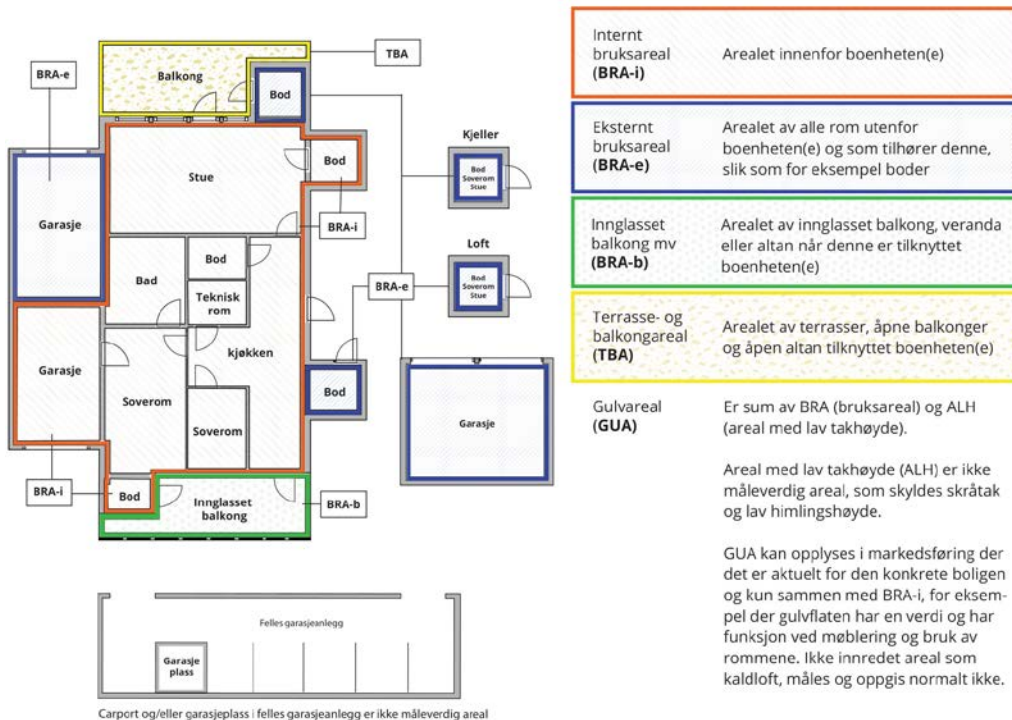
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 115                           |                             |                            | 115 |                                 |
| 1. etasje      | 125                           |                             |                            | 125 | 60                              |
| <b>SUM</b>     | <b>240</b>                    |                             |                            |     | <b>60</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>240</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Vaskerom/bad, Trapperom , Soverom , Bar, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Garasje          |                             |                            |
| 1. etasje | Kjøkken , Bad , Entré , Gang , Trapperom , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Kontor |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning og dagslysflate.

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|            | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje     |                               | 18                          |                            | 18  |                                 |
| <b>SUM</b> |                               | <b>18</b>                   |                            |     |                                 |

|         |    |
|---------|----|
| SUM BRA | 18 |
|---------|----|

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje | Garasje , Bod                 |                                |                               |

### Kommentar

Boddel har ikke målbart areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 168        | 72         |
| Garasje  | 0          | 18         |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 23.9.2024 | Anders Austad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3417 GRUE | 22   | 146  |      | 0    | 930.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Frøys veg 8

### Hjemmelshaver

Gulvik Annie Honiahaka

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vollermoen, som er et veletablert boligområde sør-øst for Kirkenær sentrum.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Frøys veg 8.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Om tomten

Steinbelagt biloppstillingsplass, for øvrig hovedsakelig plen. Bed av blokker av lettklinker og beplantning med trær og busker.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QO1317>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Meglerfirma                                                                                                    |         |
| Aktiv EM Solør                                                                                                 |         |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |         |
| 1212240127                                                                                                     |         |
| Selger 1 navn                                                                                                  |         |
| Annie Honiahaka Gulvik                                                                                         |         |
| Gateadresse                                                                                                    |         |
| Frøys veg 8                                                                                                    |         |
| Poststed                                                                                                       | Postnr  |
| KIRKENÆR                                                                                                       | 2260    |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |         |
| Avdødes navn                                                                                                   |         |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |         |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |         |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |         |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |         |
| År                                                                                                             | 2021    |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |         |
| Antall år                                                                                                      | 3       |
| Antall måneder                                                                                                 | 0       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |         |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |         |
| Forsikringsselskap                                                                                             | Tryg    |
| Polise/avtalnr.                                                                                                | 7975264 |

Document reference: 1212240127

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                  |
| Beskrivelse      | Bytte av toalett/vannklosett        |
| Arbeid utført av | Bademiljø YC Amundrud avd. Kirkenær |

Filer

[Gmail - Fwd\\_ Ordrebekreftelse.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra forrige eier ble det oppgitt fuktskade/saltutslag på høyre vegg i garasje nede (fra garasjeport). Ved mye nedbør har det én gang rent litt vann inn under porten i garasje nede. Men på grunn av sluk har dette rent ned/tørket opp igjen.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket i vedskjulet, bak garasjen ser ut til å ha lekket vann inn. Men vi har vært på taket og ikke funnet ut hvor dette kan ha kommet inn. Dette er imidlertid garasjebygget. I tillegg så det ut til å ha vært fuktig i taket ved gang/trapp ned til kjelleren da jeg flyttet inn. Jeg har holdt øye med dette, og det har ikke vært mer fukt der av det det er lagt merke til.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vepsebol på loftet, som vi fikk profesjonelle til å fjerne i 2022

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært  |
| Beskrivelse      | Bytte av varmepumpe |
| Arbeid utført av | El tjenester AS     |

Filer

[Installasjonsskjema Luft-luft varmepumpeanlegg - Luft varmepumpeanlegg Mitsubishi Electric.pdf](#)

[IMG\\_6014.jpeg](#)

[IMG\\_6013.jpeg](#)

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

☐ Nei ☒ Ja



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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble utført kontroll, hvor det ble anbefalt å bytte varmpumpe. Det ble byttet varmpumpe i 2023. Se "Arbeid på el-anlegg og installasjoner".

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt opp det elektriske i stue og soverom (lilla). Men dimmere er byttet av elektriker.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Filer

[NELFO\\_Samsvarserk\\_SIGN.pdf.pdf](#)

[NELFO\\_Risk\\_sluttk\\_lav\\_risik.pdf.pdf](#)

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytting av vinduer på alle soverom samt. stue.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset har av tidligere eiere blitt bygget ut.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Endringene forekommer i mapper hos kommunen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Gulvik.jpg

Document reference: 1212240127

## Tilleggs kommentar

Stue, et av soverommene og gang er pusset opp. Det vil si, malt og tapetsert. Dørene til soverom, bad, bod og kjeller er pusset og byttet. Det er satt på pipehatt og byttet ovn (og lagt ventilasjonsluke i vegg stue). Det er i 2023/2024 byttet farge på huset, byttet panel i vinterhagen og lagt nytt gulv i gang, et av soverommene, stue og kjøkken. Hovedsoverommet er påbegynt mtp. oppusing, men ved salg ikke fullført. Enkelte håndtaker kan være løse. I 2022 ble det byttet ovn. Vedrørende oljetank: Det kommer rør inn gjennom vegg i bygningen, som er klippet av. Det kan ikke ses tegn over bakken på at det ligger nedgravet oljetank, men det antas at dette kan være skjult. Det er gjort forsøk i å finne ut av dette, men det ser ikke ut til at oljetanker tidligere har vært meldepliktig mtp. kommunens eller brannvesenets arkiver.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Annie Honiahaka Gulvik | b9c8d98390d25e4c195993<br>50042af243d19d57f4 | 02.10.2024<br>19:04:29 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1212240127

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rett skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Frøys veg 8  
2260 KIRKENÆR

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

**Oppdragsnummer:**

**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 viderefremidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre