

aktiv.

Solørvegen 629, 2264 GRINDER

**GRINDER**



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 2 300 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 58 850,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 358 850,-
<b>Selger:</b>	Per Nilsen Nordby
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1957
<b>BRA-i/BRA Total</b>	165/229 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1 066.7 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 24, bnr. 57
<b>Oppdragsnr.:</b>	1212250003

## Din nye bolig?

Vi har gleden av å presentere Solørvegen 629 som er en velholdt eiendom med enebolig, isolert dobbeltgarasje og uthus i landlige og fredfulle omgivelser på Grinder. Boligen er oppført i 1957 over to etasjer med stue, kjøkken, to romslige soverom, garderoberom og to bad og holder en gjennomgående pen standard med delikate farge- og materialvalg. Det er i senere tid bl.a. installert nye varmepumper, montert varmekabler og lagt inn fiber. For øvrig er garasjen isolert, fått ny panel og varmepumpe. Her bor du fint til ca. 4,5 km fra Kirkenær sentrum og med gangavstand til bussholdeplass hvor bussen mellom Elverum og Kongsvinger går.

Merk deg dette:

- Delikat oppusset enebolig
- Fin tomt og gode solforhold
- Dobbeltgarasje fra 2021 m/elbillader
- Landlig og fine turområder



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	34
Nabolagsprofil .....	36
Egenerklæring .....	67
Budskjema .....	80

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 165 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 229 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Trapperom, vaskerom, bad, kjellerstue/soverom\* og to bodrom. \*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Entré, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Trapperom og to soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m<sup>2</sup>

Garasje

BRA-e: 40 m<sup>2</sup>

Uthus

BRA-e: 24 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er stedvis himlingshøyde i kjeller på rett under 1,9 meter, dette varierer rundt om i kjelleren. Areal med himlingshøyde på under 1,9 meter er ikke målbart iht. taktsbransjens måleregler, men hele kjellerarealet er her medtatt da det vanskelig kunne skilles ut de områder som hadde en fri høyde på rett under 1,9 meter.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

1 066,7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 066,7 m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og hagearealer med beplantning.

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

**Beliggenhet**

I landlige og fine omgivelser på Grinder rett utenfor Kirkenær finner man denne eneboligen. Her ligger boligen med svært gode solforhold og like ved busstopp hvor bussen mellom Elverum og Kongsvinger går.

Til kommunesentrum Kirkenær er det 4,5 km. Her finner man forretninger, treningssenter, skoler, kommuneadministrasjon med mer.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil. Det er også gode muligheter for jakt og fiske. Kun noen hundre meter unna boligen renner vakre Glomma, og 2 kilometer nordøst for boligen ligger Gardsjøen.

**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 1957. Det er ukjent byggegrunn. Ukjent alder og løsning og for dreneringen. Kan se klemt avslutning på fuktsperre ved kjellernedgang og mot øst. Grunnmur er pusset og malt over terreng. Takplater av metall fra 2018. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt var med flis.

Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er ved forrige omsetning opplyst lektet ut for lufting med sløyfer. Stedsbygget sperretak. Ventilering av loft med ventil i gavler. Vinduer av tre med isolerglass av ulike aldre. Eldste vinduer er ut fra merking fra 2005. Noen vinduer med glassbyggerstein i kjeller. Entredør av tre med isolerglass. Kjellerdør av tre, med magnet. Veranda ved kjellernedgang er punktfundamentert på pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Tettet med takplater av metall på undersiden.

Dobbeltgarasje oppført i 2021. Fundamentert med støpt plate og lav ringmur av betong. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trepanel og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall. To stk. porter med elektriske åpnere. Vinduer av tre med to lag enkle glass. Enkel entredør av tre. Innvendig er det betonggulv og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Det er installert luft til luft varmepumpe. Det ble av forrige eier utført arbeider i privat regi på det elektriske anlegget. Alle arbeider i regi av dagens eier er utført av innleid foretak.

Uthus oppført i 1957. Bygget er punktfundamentert. Vegger av bindingsverk/reisverk og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med liggende trepanel, stående trepanel og eternitplater. Eternit inneholder asbest og rever spesialbehandling ved håndtering. Takteking med takplater av metall. Stedsbyggede dører av tre. Vindu av tre med enkle glass. Innvendig er det tregulv og grusbakke og hovedsakelig åpne konstruksjoner.

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

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe slitasje på overflater på rekkverk.
- Vaskerom - 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 gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Takkonstruksjon/loft: Loft er kun inspisert fra luke grunnet mangel på loftstige og gangbart gulv. Misfarging etter fuktighet rundt pipe. Det måles tørt på befarings.
- 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. Pipe er kontrollert av innleid foretak og det er ikke behov for installering av stålrør.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Opprinnelig utførelse av membran er ikke dokumentert.

Mansjetten rundt sluk kan ikke verifiseres med syn, men det er opplyst at det er benyttet dette i tilslutning til klemring. At det er benyttet to sjikt med smøremembran på gulv kan skape en problematikk dersom det øverste laget ikke er helt tett inn mot vegger, da kan fuktighet trenge ned i gulv uten noen mulighet for å tørke opp. Dette kan på sikt medføre at fliser løsner.

- Bad kjeller - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad kjeller - Sluk, membran og tettesjikt: Utførelse av membran er ikke dokumentert.
- Bad kjeller - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Noe svelling nederst på servantinnredning.
- Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Utførelse av membran er ikke dokumentert.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Drenering: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Terrengforhold: Det er ikke helhetlig fall på terreng bort fra bygget.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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. Montert varmekabel bad, varmepumper tre stk, el bil lading i garasje. Arbeid utført av Arneberg&Lund elektro as.

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

Svar: El sjekk utført desember 2024, rekvirert ved Arneberg&LundElektro v / Morten Haug.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: El bil ladeapparat montert i garasje, kjøpt og montert av Arneberg&Lund Elektro As.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad og toalettrom.

2. etasje: Trapperom og to soverom.

Kjeller (med innvendig og utvendig adkomst): Trapperom, vaskerom, bad, kjellerstue/soverom\* og to bodrom. \*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

Eiendommen består også av dobbeltgarasje og uthus.

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

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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



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

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

### **Standard**

#### **Velkommen**

Du møtes av et hyggelig inngangsparti tilknyttet terrasse mot nordvest. Inne finner du gang som leder deg til boligens rom.

#### **Stue**

Stuen er todelt med god plass til det du måtte trenge som sofagruppe, TV-møblement og spisebord. I stuene er det peisovn og varmpumpe som sørger for jevn og god temperatur.

#### **Kjøkken**

Pent kjøkken med gråmalte, glatte fronter og flislagt benkerygg. Avsatt plass til frittstående hvitevarer. Om ønskelig er det plass til spisebord ved vinduet.

#### **Soverom**

Boligen har to romslige soverom, begge i 2. etasje. Hovedsoverommet har adkomst til garderoberom.

#### **Bad**

Flislagt bad i 1. etasje med varmekabler i gulvet. Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil i overkant. Gulvstående toalett og dusjhjørne. I tillegg er det separat toalettrom vegg-i-vegg med badet.

Det er også vaskerom i kjelleren med bad på innsiden. Bad med flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Innredning med servant, gulvstående toalett og dusj.

### **Innbo og løsøre**

Sentralstøvsuger.

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 den doble garasjen eller på egen gårdsplass. Det er installert elbillader i garasjen.

**Diverse**

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved skorstein innkledd på kjøkken, fjerne bakeplate på sak. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert av Nord Elektro AS i 2024. Ved kontroll ble det anmerket avvik ved manglende samsvarserklæring på anlegget og brukerveiledning jordfeilvern mangler.

## Energi

**Oppvarming**

- Panelovner på enkelte rom.
- Peisovn i stuen.
- Varmepumpe i spisestuen.
- Varmepumpe i kjelleren.
- Varmekabler på bad.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Gul

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 300 000

**Kommunale avgifter**

Kr 15 992

## **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 15.992,- for 2024. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon , vann, feiing samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker.

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 959

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" og "vei, vann og avløp", 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 24, bruksnummer 57 i Grue kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelse:

3417/24/57:

21.10.1949 - Dokumentnr: 2605 - Bestemmelse om gjerde.

Rettigheter i annen eiendom:

22.11.2016 - Dokumentnr: 1082330 - Bestemmelse om veg: Gnr. 24, bnr. 57

(Solørvegen 269) gis vegrett over gnr. 24, bnr. 25/26 som avmerket på kart. Eier av gnr. 24, bnr. 57 (Solørvegen 269) er pliktig til å være med å dele på vedlikehold av veg.

Rettighet hefter i: Knr:3417 Gnr:24 Bnr:25

Rettighet hefter i: Knr:3417 Gnr:24 Bnr:26

Rettighet hefter i: Knr:3417 Gnr:24 Bnr:150

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligens 1. og 2. etasje. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av boligens kjeller. 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 definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Takstmann har opplyst om at det er stedvis himlingshøyde i kjeller på rett under 1,9 meter, dette varierer rundt om i kjelleren. Areal med himlingshøyde på under 1,9 meter er ikke målbart iht. taktsbransjens måleregler, men hele kjellerarealet er her medtatt da det vanskelig kunne skiller ut de områder som hadde en fri høyde på rett under 1,9 meter. Det er mottatt tegninger av boligens fasade hvorav to små vinduer i 2. etasje mot nord og sør, vinduer til venstre for inngangsdøren og terrasser ikke fremkommer.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler 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 privat vei. Det er tinglyst bestemmelse om veg hvor gnr. 24, bnr. 57 (Solørvegen 269) gis vegrett over gnr. 24, bnr. 25/26 som avmerket på kart. Eier av gnr. 24, bnr. 57 (Solørvegen 269) er pliktig til å være med å dele på vedlikehold av veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

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

### **Regulerings og arealplaner**

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

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

### **Budgivning**

#### **Budgivning i forbrukerforhold**

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

#### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 300 000 (Prisantydning)

---

#### **Omkostninger**

57 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

58 850 (Omkostninger totalt)  
73 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
76 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 358 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 373 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 376 750 (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 58 850

### **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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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



**Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,12 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 23.000,-), innhenting av opplysninger og tinglysning 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**

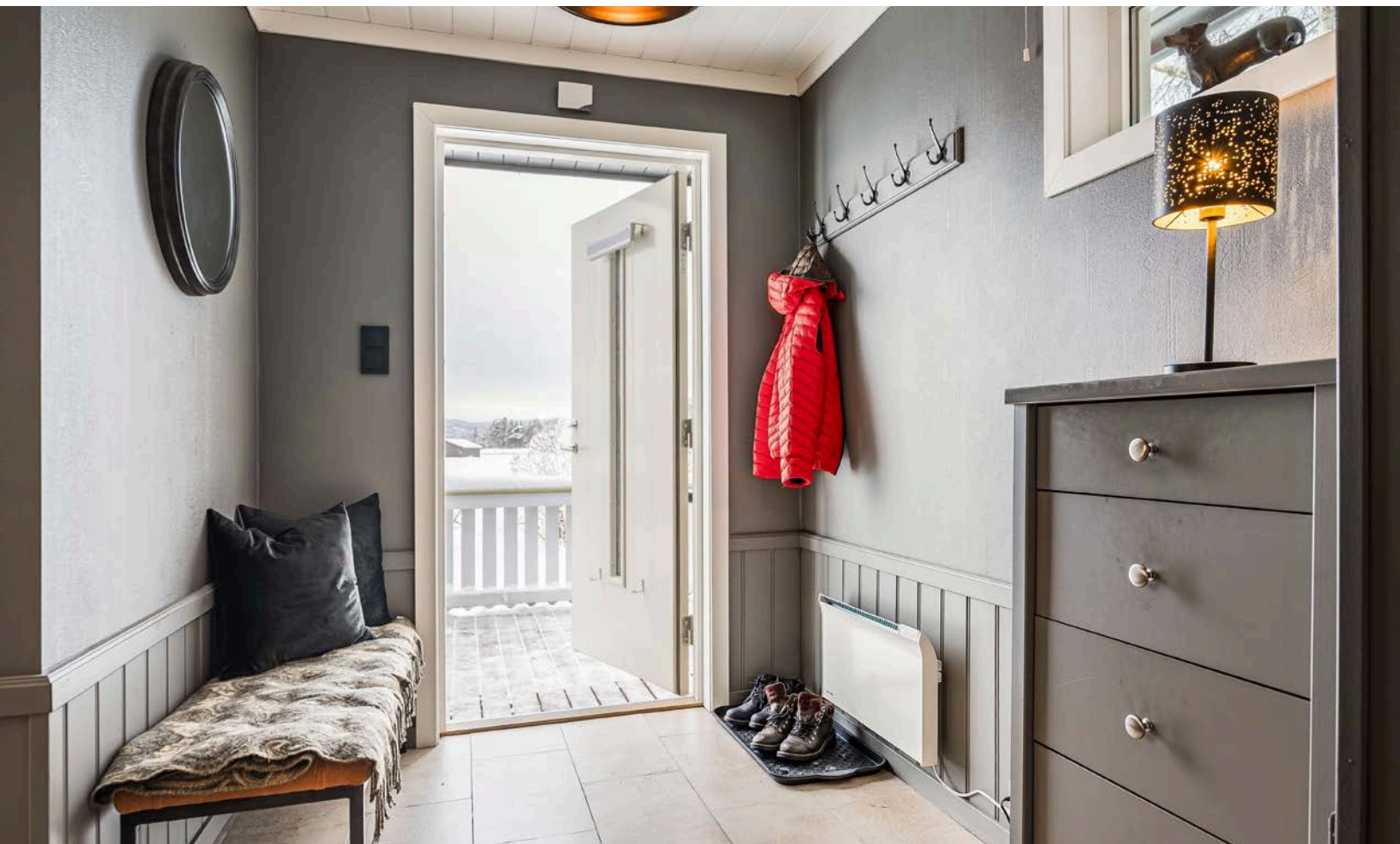
Marielle Skoglund Skybakmoen  
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder  
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no  
Tlf: 954 34 787

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

**Salgsoppgavedato**

13.01.2025









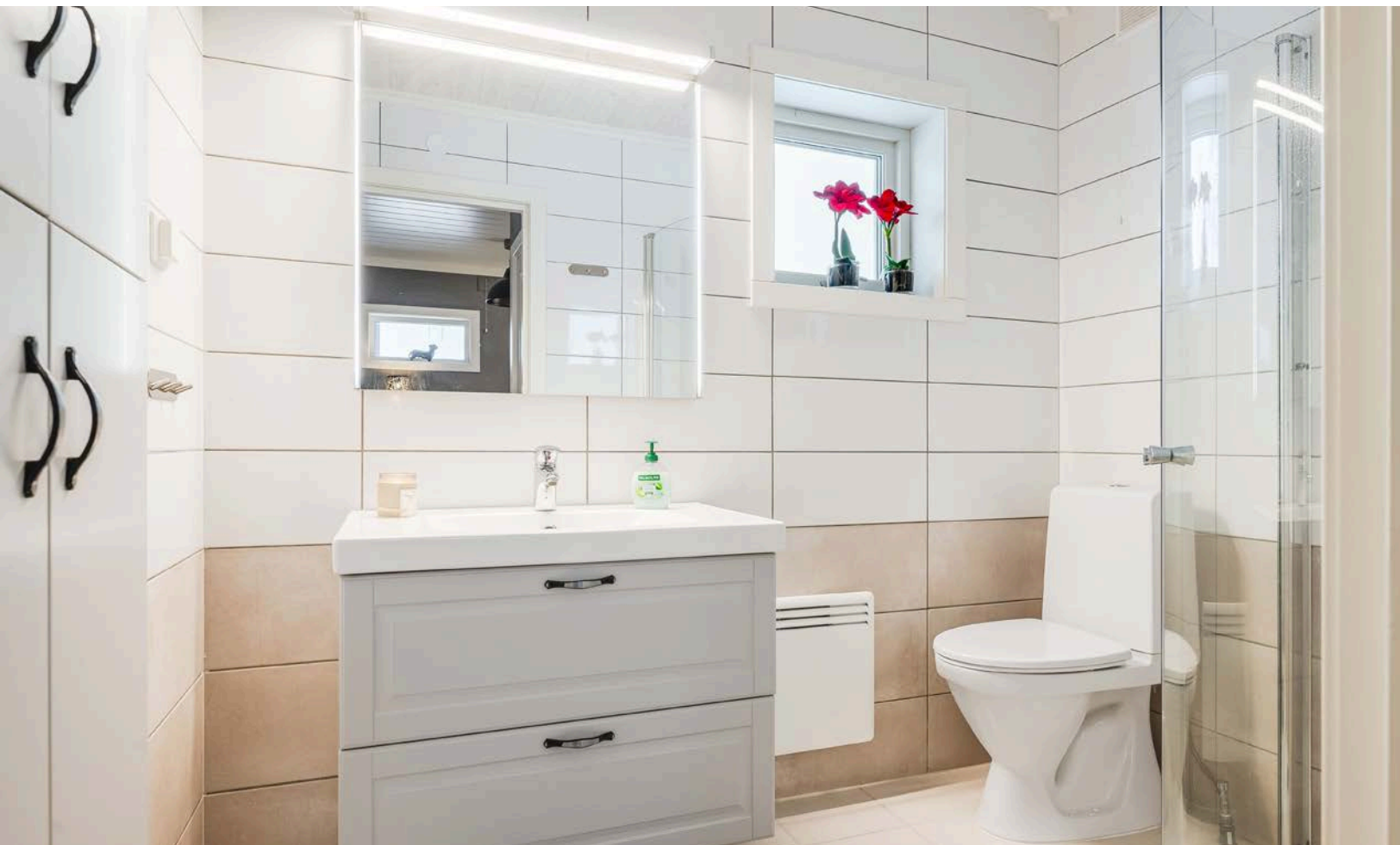














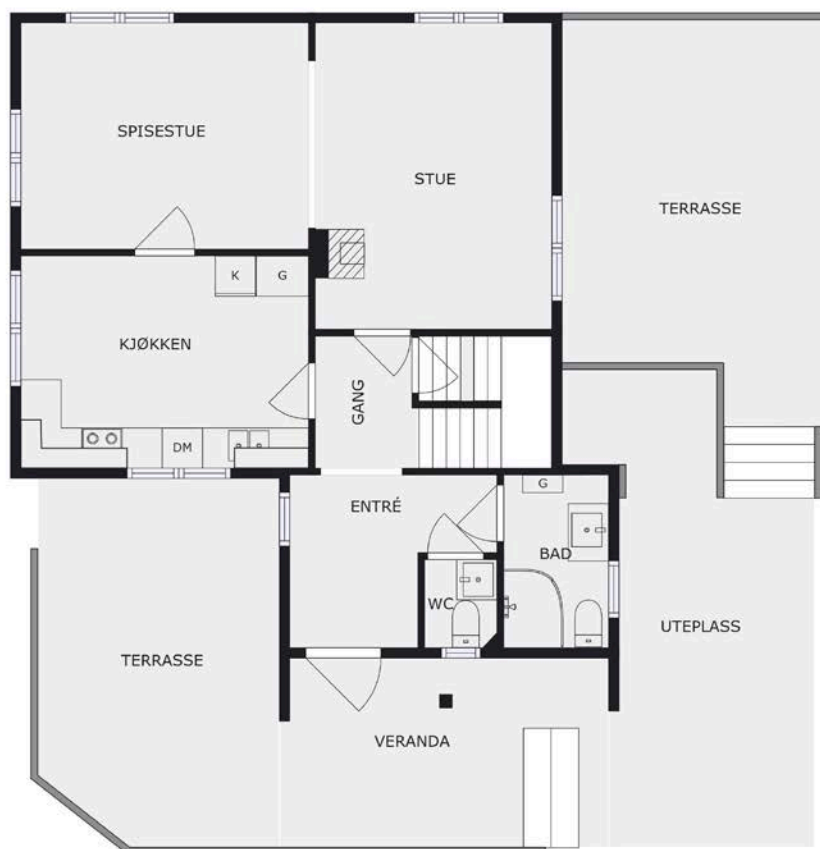








# Plantegning

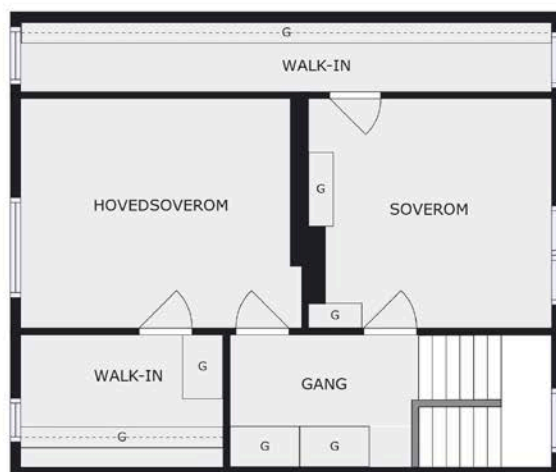


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# 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.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Solørvegen 629

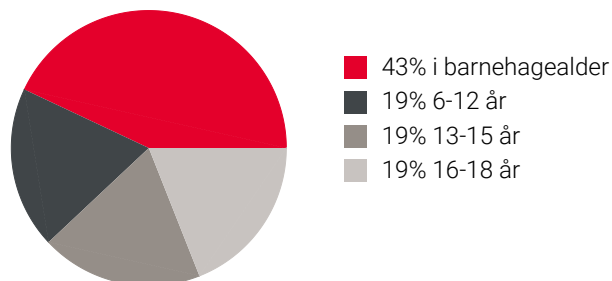
## Offentlig transport

🚶 Nøkleberget	9 min 🚶
Linje 105, 769, 770	0.7 km
🚶 Kongsvinger stasjon	25 min 🚶
Linje F1, R14, 70	29.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 23 min 🚶

## Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	4 min 🚶
349 elever, 24 klasser	3.9 km
Solør vgs. avd. Flisa	22 min 🚶
250 elever	24 km
Øvrebyen videregående skole	28 min 🚶
450 elever, 17 klasser	30.3 km

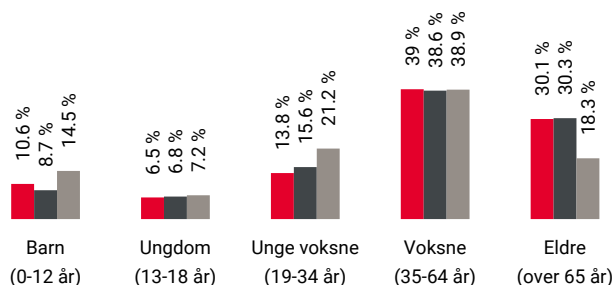
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Mo	122	81
🟤 Kommune: Grue	4 548	3 036
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

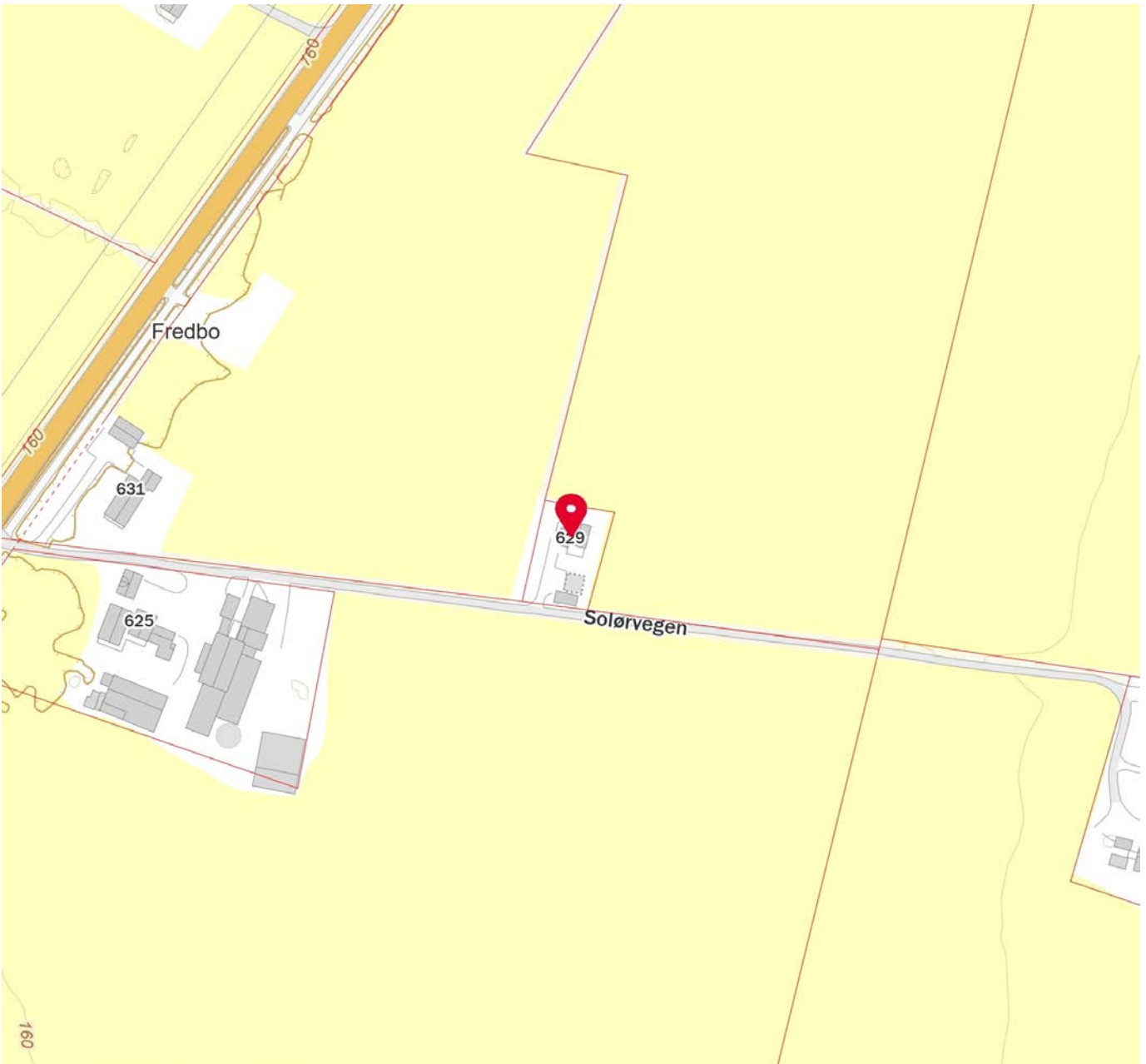
Solungen barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
55 barn	4.9 km
Tjura barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
67 barn	4.9 km
Mosogn barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
34 barn	15.3 km

## Dagligvare





Coop Extra Kirkenær	5 min 🚶
Post i butikk	4.5 km
Kiwi Kirkenær	6 min 🚶

## Sport

🏀 Pannabaner og ballbinge	4 min 🚶
Ballspill	3.7 km
🏊 Grinder skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	3.3 km
🏊 Gym i gata	5 min 🚶
🏊 Victus Treningssenter	22 min 🚶



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Solørvegen 629, 2264 GRINDER  
 GRUE kommune  
 # gnr. 24, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 20580-1190

Referansenummer: DK9699

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
Norsk takst



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  
Uavhengig Takstingeniør  
anders@opastakst.no  
414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av metall fra 2018. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt var med flis. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er ved forrige omsetning opplyst lektet ut for lufting med sløyfer. Stedsbygget sperretak. Ventilering av loft med ventil i gavler. Vinduer av tre med isolerglass av ulike aldre. Eldste vinduer er ut fra merking fra 2005. Noen vinduer med glassbyggerstein i kjeller. Entredør av tre med isolerglass. Kjellerdør av tre, med magnet. Veranda ved kjellernedgang er punktfundamentert på pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Tettet med takplater av metall på undersiden. Veranda ved entre er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Utvendig kjellernedgang av betong/annen mur. Gulv av betong og sluk i gulv. Takoverbygg av tre tekket med plastplater.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser, tepper og laminat på gulv, MDF- plater, trepanel og tapet på vegger og tapet, takessplater, trepanel og MDF-panel i himling. Støpt dekke mellom kjeller og 1. etasje. Bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Ukjent med oppbygging og isolering i konstruksjonene. Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller med malt og flislagt brannmur og fliser på gulv. Vedovn i stue i 1. etasje med brannmur som er malt og belagt med stein. Glassplate på gulv. Overflater i kjeller med fliser, laminat og malt betong på gulv, hovedsakelig pusset og malt tresonitt på vegger og malt betong og mur i himling. Noen delevegger er lettvegger av tre. Deler av vegger og overgang gulv/vegger er tildekket på befaring. Trapp til kjeller av tre. Trapp til 2. etasje av tre med teppe i trinn. Innvendige dører i ulik utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Våtrom er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Malt tapet på vegger og malt betong i himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Det er ikke fall på gulv. Sluk av plast. Det kan ses membran rundt sluk, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres. Benkeplate med utslagsvask og veggskap. Opplegg til vaskemaskin. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

### Bad

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og malt betong i himling. Det ble på befaring i 2022 observert riss/sprekke i to stk. veggfliser i dusjsonen. Som en estetisk utbedring er det i etterkant limt på sto stk. sokkelfliser utenpå de skadede flisene. Det er opplyst benyttet primer for vedheft. Dette ble utført av tidligere eier. Fliser og mosaikkfliser på gulv. Hoveddel av gulv er flatt. Nedsenk til dusjnise på ca. 13 mm. Fall i dusj på ca. 0,5:100. Sluk av plast. Det kan ses membran rundt sluk, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres. Åpen dusjløsning, toalett og servantinnredning. Mekanisk avtrekk, tilluft rundt dør.

### Bad

Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv. Fall på hoveddel av gulv er på ca. 0,5:100 og fall i dusjsonen på ca. 1:50. Samlet høydeforskjell på gulv mellom dør og sluk er på ca. 28 mm. Det er lagt nye fliser på gulv før salg i 2022 etter at det ble oppdaget bom og riss i enkelte fliser på gulvet under befaring. Arbeider ble utført i privat regi. Sluk av plast. Under arbeidene med utskifting av gulvfliser i 2022 er det opplyst og fremvist billedokumentasjon for følgende fremgangsmåte: Fliser ble revet, flislime ble ikke fjernet. Det ble primet oppå flislime og deretter lagt ny fallstøp. Oppå fallstøpen ble det lagt ett nytt lag med smøremembran på gulv. Den opprinnelige membranen med overgang til membran på vegg er bevart. Åpen dusjløsning, toalett og servantinnredning. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Hvitevarer medfølger ikke dersom ikke dette avtales særskilt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Fliser på gulv, fliser og malt tapet på vegger og MDF-panel i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Mekanisk avtrekk.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller.  
Vannrør av plast (rør i rør). Synlig avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller bak skap. Ukjent type bunnledning.  
Naturlig ventilering med veggventiler.  
Sentralstøvsuger fra ca. 2018.  
To stk. luft til luft varmepumper. Det var service på varmepumper i januar 2025.  
Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt.  
Boligen har både skjult og åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjellertrapp med jordfeilsautomater.  
Brannvarsler i alle etasjer. Brannslukker i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Ukjent alder og løsning og for dreneringen. Kan se klemt avslutning på fuktspærre ved kjellernedgang og mot øst.  
Grunnmur er pusset og malt over terreng.  
Hovedsakelig flatt terreng og med svakt fall fra bygget.  
Ukjent materiale og alder på stikkledninger.  
Ukjent alder på tank og løsning for infiltrasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

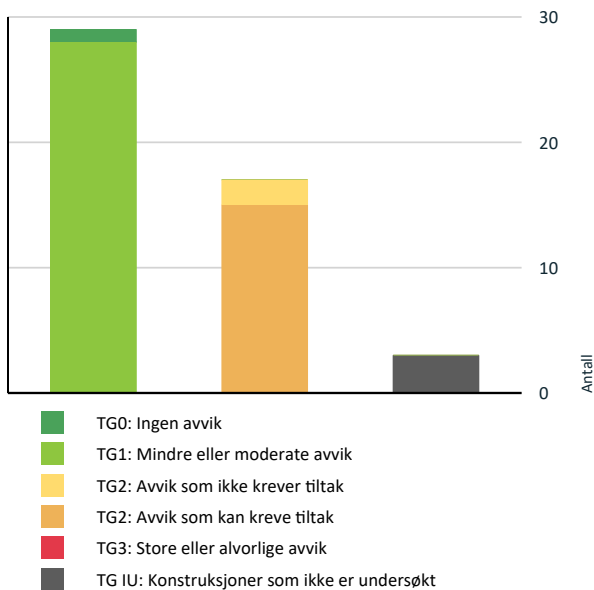
- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

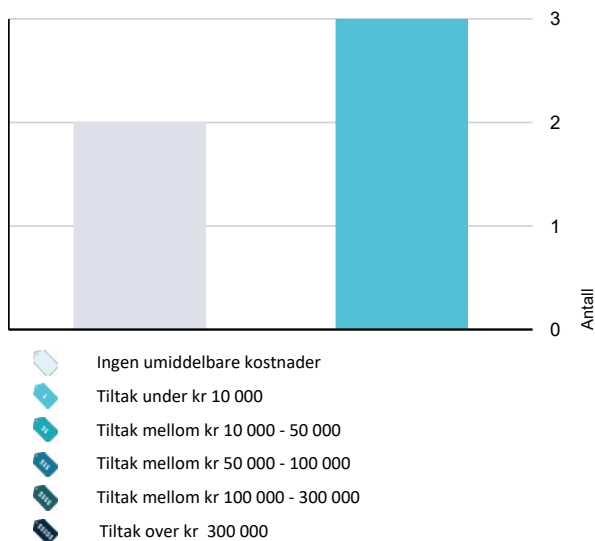
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1957

### Standard

Normal boligstandard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt og oppgradert i senere år.

### Tilbygg / modernisering

2018	Bygget begge verandaer. Utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Alle vannrør er skiftet. Utført i egen regi. Selger opplyser å være utdannet rørlegger. Opplyst ved forrige salg.
2018	Skiftet 7 stk. små vinduer. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Renovert bad i 1. etasje. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Ny kjøkkeninnredning. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Bygget nytt bad i kjeller. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Ny fasadekledning. Delvis lagt asfaltplate bak kledningen. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Gjort om strøminntak til å ligge i bakken. Nytt sikringskap. Arbeider utført av Kirkenær Elektro. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Pusset opp overflater. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2018	Ny taktekkning, takrenner, taknedløp og beslag. Bygget om takkonstruksjon på entre. Arbeider utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2019	Laget ny kjellernedgang. Utført i privat regi. Opplyst ved forrige salg.
2022	Installert to stk. luft til luft varmpumper og elektriske panelovner. Varmepumper levert og montert av Hedmark Rehab Service.
2022	Installert føler og termostat og koblet til varmekabler på bad i 1. etasje. Utført av innleid foretak.
2022	Installert fiber til boligen.
2023	Malt kjøkkeninnredning samt overflater på kjøkken, begge stuer, hall og 2. etasje.
2024	Beiset fasader.
2024	Montert pipehatt. Utført av innleid foretak.
	Andre arbeider som er utført i perioden 2022 - 2025: Malt kjøkkeninnredning samt overflater på kjøkken, begge stuer, hall og 2. etasje. Montert skyvedør til bad i kjeller og skyvefronter på benk på vaskerom. Montert dør for forrådsrom. Skiftet utelamper.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takplater av metall fra 2018. Ukjent type undertak. Dekket av snø på befaring.

## Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.  
Belistning og ikke innfelt beslag i overgang tak over entre og opprinnelig del.  
Hovedsakelig dekket av snø på befaring.



Avslutning med belistning og ikke innfelt beslag.

## Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt var med flis. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er ved forrige omsetning opplyst lektet ut for lufting med sløyfer.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Stedsbygget sperretak. Ventilering av loft med ventil i gavler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er kun innsisert fra luke grunnet mangel på loftstige og gangbart gulv.  
Misfarging etter fuktighet rundt pipe. Det måles tørt på befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass av ulike aldre. Eldste vinduer er ut fra merking fra 2005. Noen vinduer med glassbyggerstein i kjeller.  
Stedvis noe lett utvendig slitasje.

## Dører

Entredør av tre med isolerglass. Kjellerdør av tre, med magnet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved kjellernedgang er punktfundamentert på pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Tettet med takplater av metall på undersiden. Noe skjevheter.

Veranda ved entre er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering. I store deler dekket av snø på befaring.

### Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje på overflater på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av overflater på rekkverk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang av betong/annen mur. Gulv av betong og sluk i gulv. Takoverbygg av tre tekket med plastplater.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater med fliser, tepper og laminat på gulv, MDF- plater, trepanel og tapet på vegger og tapet, takessplater, trepanel og MDF-panel i himling.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke mellom kjeller og 1. etasje. Bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Ukjent med oppbygging og isolering i konstruksjonene. Det er foretatt stikkprøve med måling av høydeavvik i stuer.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller med malt og flislagt brannmur og fliser på gulv. Vedovn i stue i 1. etasje med brannmur som er malt og belagt med stein. Glassplate på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Pipe er kontrollert av innleid foretak og det er ikke behov for installering av stålrør.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:  
Det er ikke behov for tiltak.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Overflater i kjeller med fliser, laminat og malt betong på gulv, hovedsakelig pusset og malt tresonitt på vegger og malt betong og mur i himling. Noen delevegger er lettvegger av tre. Deler av vegger og overgang gulv/vegger er tildekket på beforing.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre. Trapp til 2. etasje av tre med teppe i trinn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i ulik utførelse.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og trepanel i himling.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall på hoveddel av gulv er på ca. 0,5:100 og fall i dusjsonen på ca. 1:50. Samlet høydeforskjell på gulv mellom dør og sluk er på ca. 28 mm. Det er lagt nye fliser på gulv før salg i 2022 etter at det ble oppdaget bom og riss i enkelte fliser på gulvet under beforing. Arbeider ble utført i privat regi.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Under arbeidene med utskifting av gulvfliser i 2022 er det opplyst og fremvist bildedokumentasjon for følgende fremgangsmåte: Fliser ble revet, flislim ble ikke fjernet. Det ble primet oppå flislimet og deretter lagt ny fallstøp. Oppå fallstøpen ble det lagt ett nytt lag med smøremembran

# Tilstandsrapport

på gulv. Den opprinnelige membranen med overgang til membran på vegg er bevart.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig utførelse av membran er ikke dokumentert.

Mansjetten rundt sluk kan ikke verifiseres med syn, men det er opplyst at det er benyttet dette i tilslutning til klemring.

At det er benyttet to sjikt med smøremembran på gulv kan skape en problematikk dersom det øverste laget ikke er helt tett inn mot vegger, da kan fuktighet trenge ned i gulv uten noen mulighet for å tørke opp. Dette kan på sikt medføre at fliser løsner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak vedrørende membran.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning, toalett og servanttinnredning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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 > BAD

### Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt betong i himling.

Det ble på befaring i 2022 observert riss/sprekk i to stk. veggfliser i dusjsonen. Som en estetisk utbedring er det i etterkant limt på sto stk. sokkelfliser utenpå de skadede flisene. Det er opplyst benyttet primer for vedheft. Dette ble utført av tidligere eier.

# Tilstandsrapport



Sprekk i to veggfliser i dusj. Det er limt to stk. sokkelfliser utenpå fliser på denne vegg.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser og mosaikkfliser på gulv. Hoveddel av gulv er flatt. Nedsenk til dusjnisse på ca. 13 mm. Fall i dusj på ca. 0,5:100.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ses membran rundt sluk, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning, toalett og servantinnredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe svelling nederst på servantinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft rundt dør.

## KJELLER > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende 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

### Generell

Våtrom er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og malt betong i himling.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Det er ikke fall på gulv.

**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.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Åpning i gulv ved gjennomføring.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ses membran rundt sluk, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeplate med utslagsvask og veggskap. Opplegg til vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende 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

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Hvitevarer medfølger ikke dersom ikke dette avtales særskilt.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv, fliser og malt tapet på vegger og MDF-panel i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Ventilering med mekanisk avtrekk. Stedvis mindre pløser i tapet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

# Tilstandsrapport

Rør i bodrom har avrenning til rom uten sluk.  
Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør under benker på vaskerom og kjøkken.  
Arbeid er delvis utført i privat regi av tidligere eier.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller bak skap. Arbeider er delvis utført i privat regi av tidligere eier. Ukjent type bunnledning.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt 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.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger fra ca. 2018.  
To stk. luft til luft varmepumper. Det var service på varmepumper i januar 2025.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt.

## TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har både skjult og åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjellertrapp med jordfeilsautomater.  
Det har i dagens eie blitt gjort enkelte oppgraderinger, blant annet med montering av led-belysning i kjeller.  
Det er fremlagt dokumentasjon på at det i 2024 er utført el-kontroll av anlegget. Dette legges til grunn for tilstandsgraden.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
For arbeider utført i regi av dagens eier.

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

## Generell kommentar

TG er satt ut fra fremvist el-kontroll.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Brannvarsler i alle etasjer. Brannslukker i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

## TG 1 Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

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

Ukjent alder og løsning og for dreneringen. Kan se klemt avslutning på fuktsperre ved kjellernedgang og mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er pusset og malt over terreng.  
Stedvis noen mindre riss i overflater.

## TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Hovedsakelig flatt terreng og med svakt fall fra bygget.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ikke helhetlig fall på terreng bort fra bygget.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## **TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger**

Ukjent materiale og alder på stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## **TG 2 Septiktank**

Ukjent alder på tank og løsning for infiltrasjon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2021

#### Standard

Normal standard.

#### Vedlikehold

Ferdigstilt i 2021.

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Fundamentert med støpt plate og lav ringmur av betong. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trepanel og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall. To stk. porter med elektriske åpner. Vinduer av tre med to lag enkle glass. Enkel entredør av tre. Innvendig er det betonggulv og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Det er installert luft til luft varmepumpe.

Det ble av forrige eier utført arbeider i privat regi på det elektriske anlegget. Alle arbeider i regi av dagens eier er utført av innleid foretak.

#### Tilbygg / modernisering

2023	Isolert vegg og takkonstruksjon med mineralull. Kledd overflater med trepanel. Installert luft til luft varmepumpe. Installert ladeboks for el-bil. Utført diverse elektriske arbeider.
2024	Beiset fasader.

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

1957

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Kommentar

### Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert. Vegger av bindingsverk/reisverk og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med liggende trepanel, stående trepanel og eternitplater. Eternit inneholder asbest og rever spesialbehandling ved håndtering. Takteking med takplater av metall. Stedsbyggede dører av tre. Vindu av tre med enkle glass. Innvendig er det tregulv og grusbakke og hovedsakelig åpne konstruksjoner.

# 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

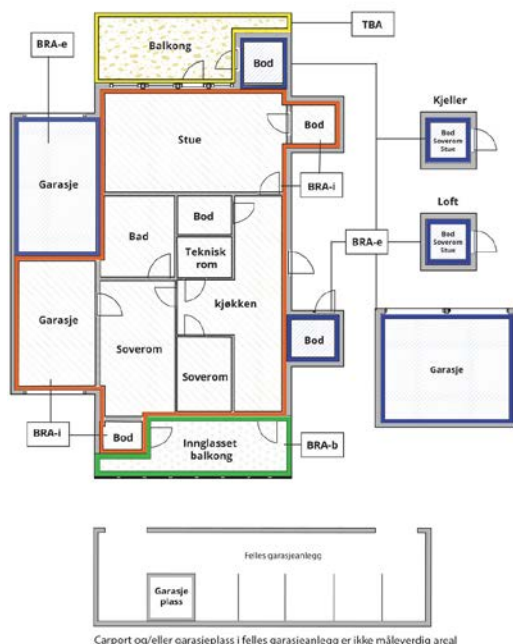
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	61			61	
1. etasje	67			67	49
2. etasje	37			37	
<b>SUM</b>	<b>165</b>				<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>165</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad , Vaskerom , Trapperom , Kjellerstue/soverom, Bodrom 1, Bodrom 2		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Wc , Entré , Trapperom , Stue , Spisestue		
2. etasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2		

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Det er stedvis himlingshøyde i kjeller på rett under 1,9 meter, dette varierer rundt om i kjelleren. Areal med himlingshøyde på under 1,9 meter er ikke målbart iht. taktsbransjens målereglene, men hele kjellerarealet er her medtatt da det vanskelig kunne skiller ut de områder som hadde en fri høyde på rett under 1,9 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dokumentasjon er ikke fremlagt.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

### 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:*

## Uthus

### 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		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

## 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:*

## 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	148	17
Garasje	0	40
Uthus	0	24

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.1.2025	Anders Austad	Takstingeniør
	Anders Austad	Takstingeniør
01.8.2022	Anders Austad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	24	57		0	1066.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Solørvegen 629

### Hjemmelshaver

Per Nilsen Nordby

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser mellom Kirkenær og Grinder. Nærområdet består i det vesentlige av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse. Det er gang- og sykkelsti til Kirkenær. Til Kirkenær sentrum er det ca. 4 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Solørvegen via privat grusvei over annen eiendom. Det fremkommer ikke tinglysning om veirett i grunnboken.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen rundt boligen. Beplantning med bed, trær og busker. Hellelagt området foran entre. Betongheller langs husvegg. Beskrivelse fra befaring i 2022. Tomt var dekket av snø på befaring i 2025.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

## Siste hjemmelovergang

### År

2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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/DK9699>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Solør	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1212250003	
<b>Selger 1 navn</b>	
Per Nilsen Nordby	
<b>Gateadresse</b>	
Solørvegen 629	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GRINDER	2264
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	220959

Document reference: 1212250003

## 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

Initialer selger: PNN

1

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

Svar

Nei

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Montert varmekabel bad, varmpumper tre stk, el bil lading i garasje.

Arbeid utført av

Arneberg&Lund elektro as

Filer

[Sluttkontr. Samsvarserkl. .pdf](#)

[Sluttkontroll Servicejobber .pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

El sjekk utført desember 2024, rekvirert ved Arneberg&LundElektro v / Morten Haug

Filer

[Sluttkontr. Samsvarserkl. .pdf](#)

[Sluttkontroll Servicejobber .pdf](#)

[El kontroll 07.11.2024.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[Jordfeilautomat-samsvarserklæring.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

El bil ladeapparat montert i garasje, kjøpt og montert av Arneberg&Lund Elektro As

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 121250003

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 121250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Nilsen Nordby	a2381a7ff89e92b7dbe523c be4b73d1e67769088	06.01.2025 09:07:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 121250003

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts 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 renoveret 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.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solørvegen 629  
2264 GRINDERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marielle Skoglund SkybakmoenTelefon: 954 34 787  
E-post: Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre