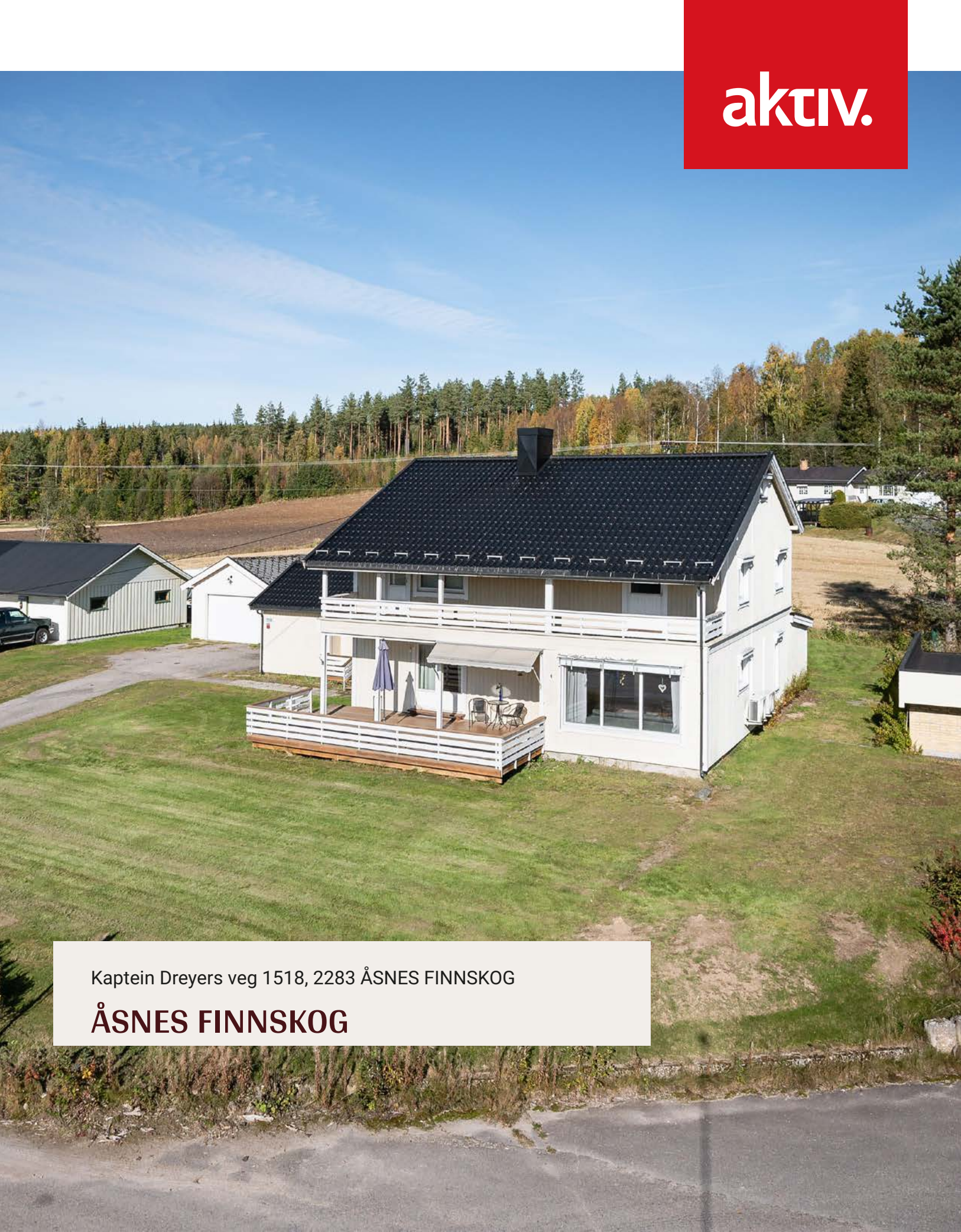




aktiv.

Kaptein Dreyers veg 1518, 2283 ÅSNES FINNSKOG

ÅSNES FINNSKOG



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

Prisant.:	Kr 2 500 000,-
Omkostn.:	Kr 63 740,-
Total ink omk.:	Kr 2 563 740,-
Selger:	Ole Rune Bjørnefjell
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1946
BRA-i/BRA Total	266/404 kvm
Tomtstr.:	1 309.9 m ²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 32, bnr. 26
Oppdragsnr.:	1212240136

Din nye bolig?

Vi har gleden av å presentere Kaptein Dreyers veg 1518 som er en romslig bolig med fin beliggenhet på Skalbukilen med kort avstand til flotte turområder og kun ca. 15 min med bil fra Flisa sentrum med utvalg av butikker og det man trenger i hverdagen. Her bor du fint til med boltringsplass både ute og inne som hele familien vil få gleden av. Boligen er oppført i 1946 over to etasjer med kjeller og inneholder bl.a. fire soverom, to bad, kjøkken, stue og vaskerom. Det er siste året blitt gjort en del på eiendommen som bl.a. installering av ny vedovn og varmepumpe, skiftet innmat i sikringsskap, malt flere overflater og oppføring av garasje-/verkstedbygg med 3,5 meters takhøyde og løftebukk.

Merk deg dette:

- Familiebolig med fire soverom
- Ett bad pusset opp i 2023
- Landlig og fint område



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Nabolagsprofil	46
Tilstandsrapport	48
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 266 m²

BRA - e: 138 m²

BRA totalt: 404 m²

TBA: 30 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² Inndelt i flere kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 128 m² Entré, hall, gang, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, bad, trapperom, to boder og soverom.

2. etasje

BRA-i: 91 m² Trapperom, tre soverom, bad, toalettrom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

2. etasje

10 m²

Garasje/verksted

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 65 m² Garasje og verksted.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 73 m² Garasje og flere lagerrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 309,9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med hage og asfaltert innkjøring og deler asfaltert/gruset gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 309,9 m² og et oppgitt areal på 1 310,2 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger med enkel avkjøring fra Fv-206 ved Skalbukilen i Åsnes kommune. Her bor du ved et koselig tettsted med store jord- og skogbrukseiendommer, samt midt i Innlandets landlige idyll. Med andre ord bor du landlig, samtidig som det er kort veg til det meste du trenger i hverdagen. Det er gangavstand til dagligvarebutikk med post og til Finnskogen barnehage som er en privat, foreldredrevet barnehage. Området har også godt med friluftsmuligheter i tillegg til en fotballbane med mye aktivitet for barn og unge.

På sommerstid er det kort avstand til fine bade- og fiskeforhold både i Vermundsjøen, Glomma og Flisaelva. På vinterstid finner du skiløyper i området og en snøscooter-led som går videre inn til Sverige. Flisa sentrum ligger ca. 15 km fra eiendommen og her finner du de fleste servicetilbud. Kaffegata har et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, cafeer og i sentrumsområdene finner du også skoler. Her ligger også Åsneshallen, som er kjent for sine ulike kulturaktiviteter, i tillegg til å ha klatrevegg og treningssenter. Det er også en svømmehall på Flisa og et populært idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbane.

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 1946. Byggegrunn er ikke kjent. Det antas tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Kjellervegger er oppført av betong. Mye av grunnmur tildekket av vekster på befaring. Grunnmur er utvendig pusset over terreng. Takplater av metall. Undertak av armert presenning. Takrenner, nedløp og beslag av sort metall. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Vegger av bindingsverk fra de respektive byggeår, ukjent med isolering. Fasader er kledd med stående trepanel med not og fjør. Kledning er horisontalt delt med vannbrett i etasjeskille. Ved forrige omsetning ble det opplyst at vegger er etterisolert på utvendig side med 50 mm. mineralull. Vinduer av tre i ulik utførelse, både med isolerglass og med enkle glass og varerammer. Eksempler på installasjonsår for vinduer er 1986, 1978 og 1998. Vindu på bad og i trapp er skiftet i 2023.

Garasje/verksted oppført i 2024. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Konstruksjoner er isolert. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. To stk. foldeporter elektriske åpnete. Tett entredør. Innvendig er det slipt betonggulv, gipsplater på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm med punkter for lys og stikkontakter. Uttak for trefas og egen stikkontakt for elbil. Det er installert løftebukk.

Garasje med ukjent byggeår. Bygget antas fundamentert med grunnmur av betong. Vegger av reisverk/bindverk og stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med tømmermannspanel og tak er tekket med eternitskifer. Bygget er delt inn i flere rom til ulik bruk. For det meste egnet til lagring. Bygget har betydelige behov for reparasjon og vedlikehold. Bygget er kun enkelt befart.

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:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 10mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større en dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større en dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp til kjeller: Lavt rekkverk, stor lysåpning rekkverk, har ikke håndløper. en rekkverksspilevarvløsnet. Trapp til 2. etasje: Rekkverk på en side, lav høyde, stor lysåpning, ingen håndløper.

- Bad 2. etasje - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Mange perforeringer i vegg, også i dusjsone. Begynnende oppsprekking i fuger i overgang vegg/gulv og veggghjørner. Maling har skalet av stedvis og deretter malt på nytt. Det kan finnes avvik som ikke er oppdaget grunnet malingen på fliser. Fuktskade på gerikt på dør. Stedvis avskaling av maling på fliser.
- Bad 2. etasje - Overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået. Bom i en flis i hjørne. Fargeskjoller på gulv, stedvis avskaling av maling.
- Bad 2. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Det kan ikke verifiseres membran eller tilslutning mellom sluk og eventuell membran.
- Bad 2. etasje - Sanitærutstyr og innredning: Armaturer på badekar og i dusj har passert halvparten av forventet brukstid.
- Drenering: Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur. Terrenget faller inn mot grunnmur.
- Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning. Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Dersom det er undertak over kjellernedgang så er dette avsluttet midt i rommet og medfører fare for vannskade på konstruksjonen. Dersom det ikke er undertak så gjelder denne faren for alle rom under dette tak. Stedvis punkter med rust på takflater og generelt rust i kanter på plater. Økende omfang av avsaling av farge må ventes i årene som kommer. Utett avslutning mellom tak på tilbygg og vegg på opprinnelig del på side mot parkering, vind kan føre regn og snø inn i konstruksjonen.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.

Stedvis misfarging. Lagt trekloss ved rennekrok. Takfotbeslag dekker ikke ned til takrenne på tilbygget del, medfører økt fuktpåkjenning på forkantbord. Frostspreng nedløp mot parkering. Utett inn i veggkonstruksjon over vindu. Det er stedvis avskalinger på beslag.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det antas ikke gjennomgående lufting bak kledning. Begynnende råteskader på fasade mot bakhagen. Stedvis begynnende oppsprekking i nedkant på kledningsbord. Stedvis vegetasjon tett opp til kledning, medfører økt fare for råteskader. Oppsprekking i kanter på vannbrett, kan finnes lokale råteskader i utvikling. Stedvis slitasje og avskalning på vannbrett.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Vinduer med enkle glass og varerammer er modne for utskifting. De eldste vinduer med isolerglass har passert forventet brukstid og punktering av glass kan oppstå. Det er stedvis sølt maling på glass. Omramming rundt vinduer er stedvis avsluttet tett ned til vannbrett, medfører økt fare for råteskader. Oppsprekking i overgang vindu og beslag på stort vindu i stue, utetthet som medfører fare for vanninntrenging i veggkonstruksjonen.

- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører har passert halvparten av forventet brukstid. Verandadør til lufteveranda har slitasje på overflater og dørbblad tar i karm. Dør til kjeller er skrudd igjen.

- Overflater: Overflater har endel slitasjegrad utover det en kan forvente. Eksempler er slitasje på gulv, merker etter oppheng etc. og bruksmerker. Slitasje på parkett og glipper i skjøter. Stedvis helning på gulv. Riper på gulv på soverom i 2. etasje. Misfarging på gulvbelegg i tilbygg.

- 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/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Utsparing i pipe i kjeller er tettet med isolasjon. Oppsprekking i fuger på fliser, mulig også enkelte løse fliser. Peis i 2. etasje: Oppsprekking i skjøter mellom elementer.

- Innvendige dører: Enkelte dører tar i mellom karm og dørbblad. Enkelte dører med mye slitasje.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv: Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke krav i TEK 17, lokale motfall kan finnes.

- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Utførelse av gjennomføringer og overganger er ikke dokumentert. Ukjent med utførelse av membran på gulv.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Stedvis oppsprekking i fuger på fliser. Løs innfesting på hengsel til skapdør under vask. Liten skade på lamell på benkeplate.
- Toalettrom 2. etasje - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Innredninger er nær forventet brukstid.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. I kjeller er rør i rør system avsluttet i rom uten sluk. Det er opplyst at vann til tilbygg kan fryse ved lave utetemperaturer dersom ikke varmekabler skrus på. Løs innfesting av rør ved vanninntak.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Mangelfullt omfang av ventiler i 1. etasje og i kjeller.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Fryseaggregat antas ikke benytte på mange år og tilstand er svært usikker. Fryseaggregat kan inneholde freon, må fjernes av godkjent installatør.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Noen riss og sprekker.

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

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Stedvis fuktskader i form av avskaling av maling. Ujevn isolering på loft. Stedvis slitasje på overflater på forkantbord. Stedvis slitasje på vindskier og utstikkende sperrer. Det kan fra loft ses at det er råte i lekt ved pipe.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Lufteveranda på tilbygg: Slitasje på overflater på enkelte steder og råte i tresøyler og i toppbord på rekkverk. Hovedveranda i 1. etasje: Stedvis råte på rekkverkskledning. Generelt behov for vedlikehold av overflater. Kraftig svertesopp i himling. Balkong: Slitasje på overflater. Kan finnes lokale råteskader på rekkverk. Membran på gulv er festet med spiker/stifter fra oversiden. Det er ikke oppbrett av membran rundt søyler. Stedvis løse oppbretter og tegn til slitasje på papptekkingen.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Generelt enkle og grove overflater. Symptomer på saltutslag/avskaling på overflater, mye ved trapp. Skadelig fuktinnhold i trapp på over 20 vektprosent, dette medfører fare for utvikling av råte. Fuktinnhold i himling på ca. 20 vektprosent. Noe råte på stedsbyggede hyller.
- Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Tapet har løsnet over servant. Tapet bølger seg i hjørner. Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk. Behov for renovering nærmer seg. Tapet folder seg opp mot himling.

- Elektrisk anlegg: Det er utført enkelte mindre arbeider på det elektriske anlegget i privat regi av den tidligere eier. Når det er utført arbeider på elektriske anlegg av ufaglært medfører dette at det blir gitt TG3.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Nytt bad nede i 2023.

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Svar: Jøraas Drift lagde nytt bad som ble ferdigstilt i 2023.

2.3 Hvem er arbeidet utført av?

Svar: Jøraas Drift.

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

Svar: Har fjernet peis og satt inn en Dovre 760.

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

Svar: Utett i gammel garasje.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner?

Svar: Fjernet oljetank, nytt sikringsskap m/automatsikringer.

11.1 Hvem er arbeidet utført av?

Svar: Solør elektro AS gjorde det elektriske. Oljetank fjernet på dugnad.

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

Svar: Lagt inn strøm nok til den nye garasjen.

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Fjernet.

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Selger sender inn søknad om ferdigattest på den nye garasjen før salg.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, hall, gang, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, bad, trapperom, to boder og soverom.

2. etasje: Trapperom, tre soverom, bad, toalettrom og bod.

Kjeller: Inndelt i flere kjellerrom.

Eiendommen består også av garasje/verksted og garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

Standard

Velkommen

Overbygd inngangsparti tilknyttet platting med plass til sittegruppe møter deg og herfra tar du deg inn til entré med gode omkleddingsmuligheter. Fra entréen er det også adgang til to bodrom.

Stue

Videre kommer du inn til mellomstue med plass for å kunne innrede med sofagruppe, kontor eller det man måtte ønske. Her er installert varmepumpe. Herfra tar du deg videre inn til hovedstuen med fint lysinnslipp og lyse overflater. Her er det gode møbleringsmuligheter for sofagruppe og TV-møblement.

I ene hjørnet er det peisovn og i motsatt ende varmpumpe som sørger for jevn og god temperatur.

Spiseplass og kjøkken

Spisestuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og her er det god plass til spisebord. Fra spisestuen er det utgang til den store og sørvendte terrassen med overbygg og markise.

Kjøkkeninnredning med grå innredning som har profilerte fronter i heltre. Laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Det er integrert platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. For øvrig er det avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Soverom

Boligen har fire soverom, ett i 1. etasje og tre i 2. etasje. Rommene er romslige med plass til seng, nattbord og skap. Alle rommene har plassbygde skap og to av rommene i 2. etasje har utgang til overbygget balkonger mot sør.

Bad og vaskerom

Badet i 1. etasje ble renoverert i 2023 og har flislagt gulv og baderomsplater på veggene med moderne preg. Her det mørk baderomsinnredning med heldekkende servant og speil med lys. Ellers er det gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vegg-i-vegg med badet er vaskerommet som må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har gulvbelegg med oppbrett og malt tapet på veggene. Benkeplate av trebord og opplegg til vaskemaskin.

Flislagt bad i 2. etasje med varmekabler i gulvet. Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap. Boblebadekar med glassvegg og dusjnisje. Vegg-i-vegg med badet er det separat toalettrom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2035.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Varmepumper og vedovn i stuene.
- Peis på rom i 2. etasje.
- Panelovner på enkelte rom.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 15 360

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 15.360,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, slam og vann. Feie- og tilsynsgebyr utgjorde kr 650,- av disse og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 6 134

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 450 000

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 710 000

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 26 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3418/32/26:

21.09.1966 - Dokumentnr: 2166 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1966 - Dokumentnr: 2783 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt ang.drens-og kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Det er gitt ferdigattest for nybygg carport i 2024 og mottatt byggetegninger av denne.

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 ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann-nett, via private stikkledninger.

Privat avløp med to kummer av betong, antatt fra byggeår. Spredegrøft for gråvann. Kommunen opplyser at anlegget består av tre-kamret synkekum (rør ut i bekk som fører ut i elva) som bør utbedres på sikt.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Skalbukilen, fra 1981.

Reguleringsformål for eiendommen er forretning, felles avkjørsel, gangvei og høyspenningsanlegg.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet boligbebyggelse og til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen omfattes av bestemmelsesområde for Finnskogen (miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur), hensynssone H220_1 gul sone for støy iht. T-1442 og H220_41 gul sone for støy iht. T-1442.

Det gjøres oppmerksom på at deler av uthuset på eiendommen står over på nabotomten. Det er ikke opplyst om avtale rundt dette. I tillegg grenser eiendommen mot næringseiendom.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 740 (Omkostninger totalt)

78 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 578 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 581 640 (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 63 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,2 % 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,-), markedsplan (kr 19.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 14.900,-). 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

08.10.2024

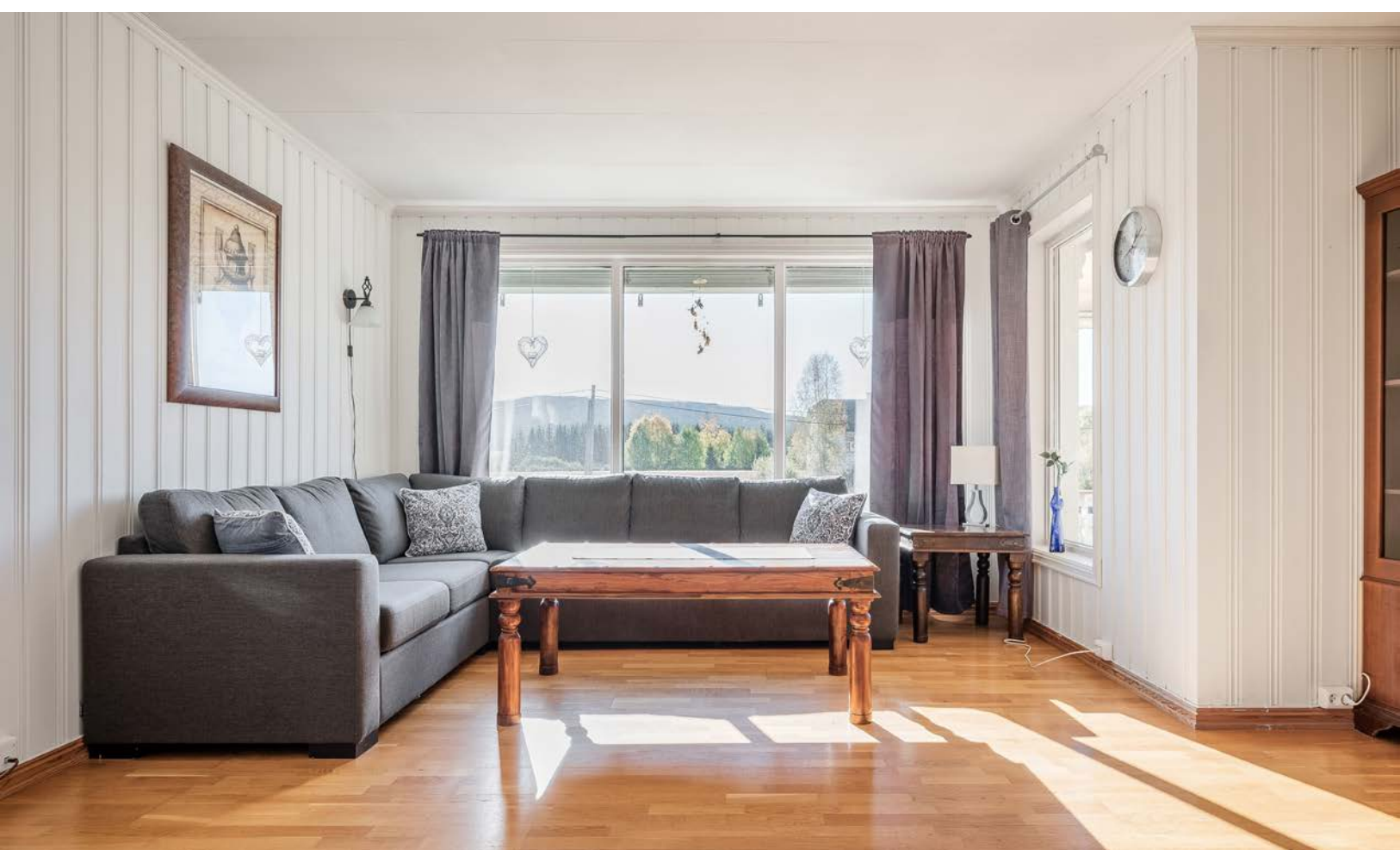










































Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



G

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

Kaptein Dreyers veg 1518

Offentlig transport

Skalbukilen 1 min 0.1 km
Linje 775

Skoler

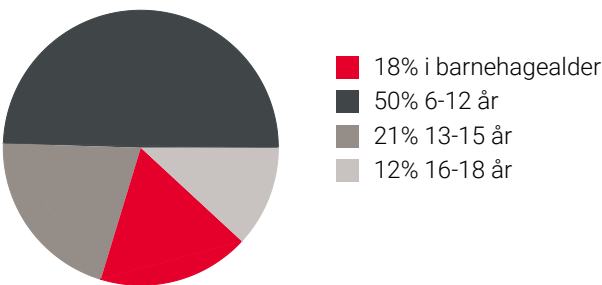
Sønsterud skole (1-7 kl.) 8 min 8.5 km
138 elever, 7 klasser

Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min 15.5 km
200 elever, 20 klasser

Solør vgs. avd. Flisa 15 min 15.3 km
250 elever

Solør vgs. avd. Våler 25 min

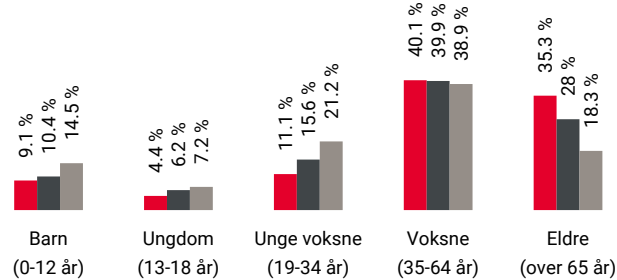
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kilen	254	169
Kommune: Åsnes	7 211	4 412
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sønsterud barnehage (1-5 år) 8 min 8.3 km
26 barn

Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) 10 min 10.8 km
61 barn

Myrsnipa barnehage (1-5 år) 14 min 14.8 km
41 barn

Dagligvare

Joker Kjellmyra 11 min 11.5 km
Post i butikk, PostNord

Coop Extra Flisa 14 min 15.1 km
Post i butikk

Sport

Kilen skole 7 min 0.5 km
Aktivitetshall, ballspill

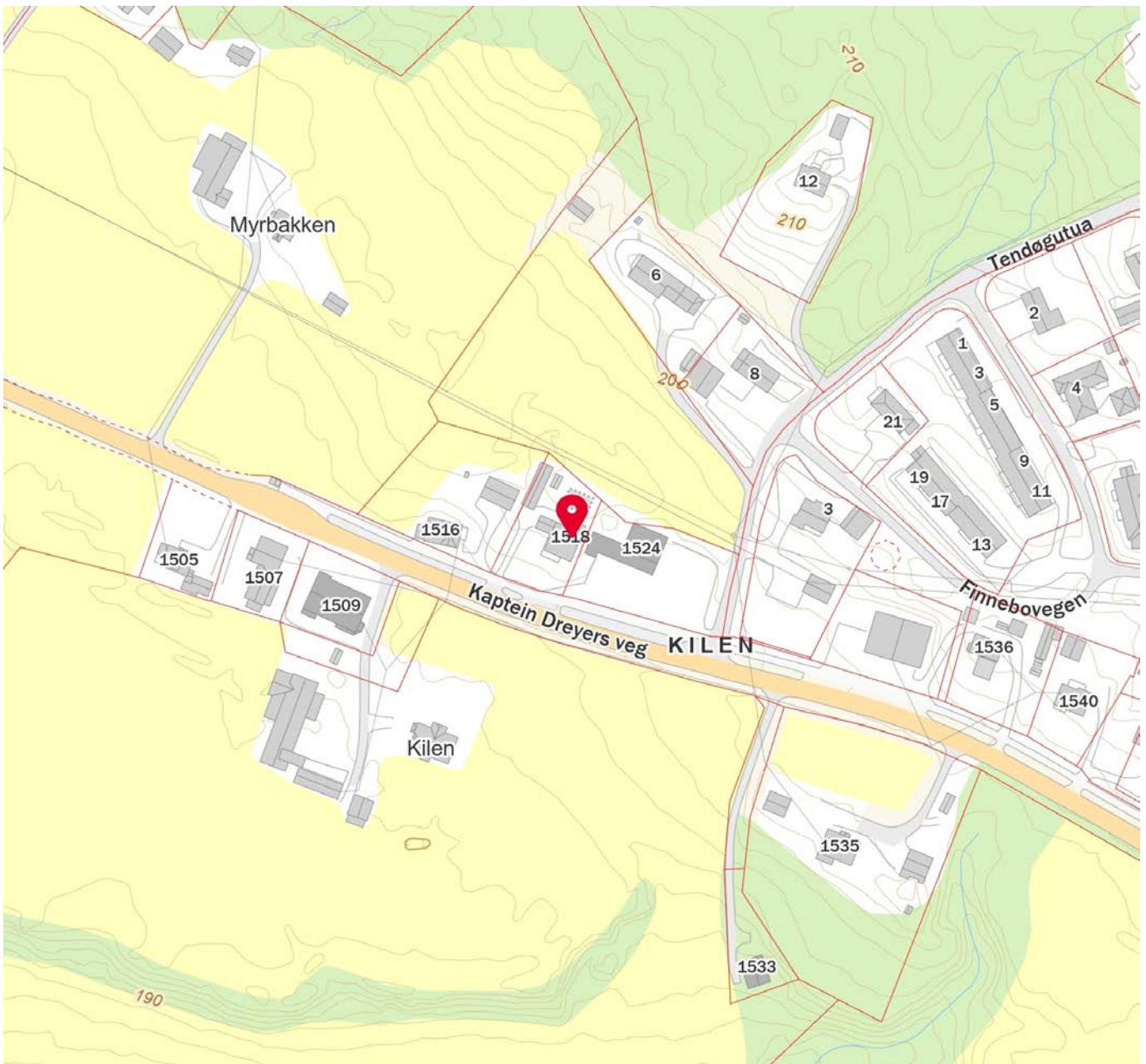
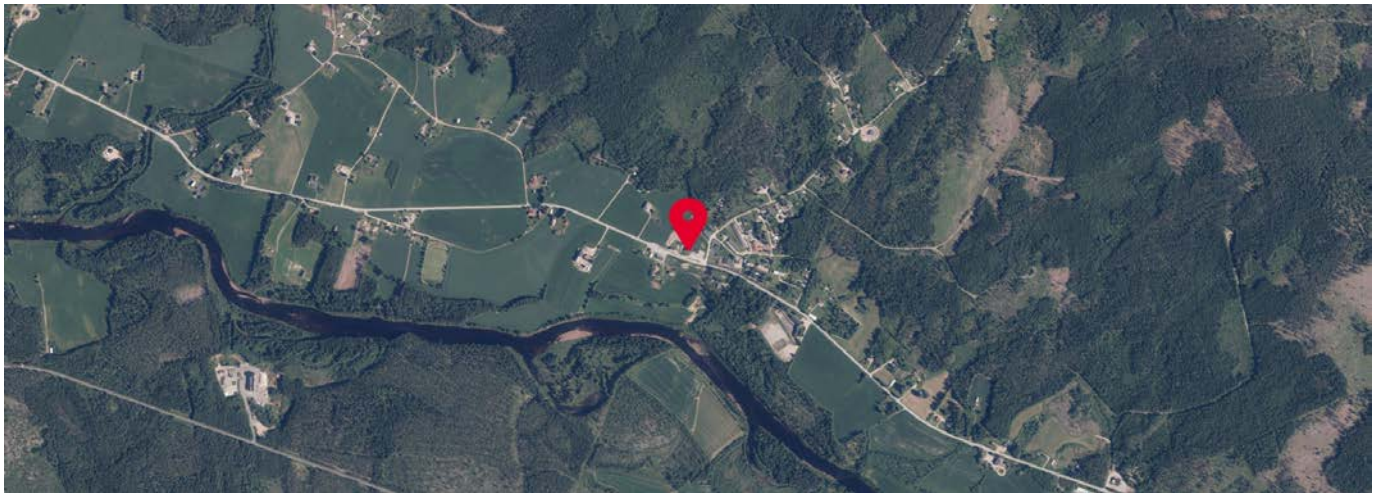
Åsnes finnskog 15 min 1.1 km
Fotball

Victus Treningssenter 15 min

Puls Flisa 16 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Tilstandsrapport



Enebolig



Kaptein Dreyers veg 1518, 2283 ÅSNES
FINNSKOG



ÅSNES kommune



gnr. 32, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 404 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 20580-1024

Referansenummer: KT4831

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt tillegg: Tilstand og struktur på utvendige overflater tilsier at spredte råteskader kan finnes på utvendig treverk.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av metall. Undertak av armert presenning. Takrenner, nedløp og beslag av sort metall.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis.

Vegger av bindingsverk fra de respektive byggeår, ukjent med isolering. Fasader er kledd med stående trepanel med not og fjør. Kledning er horisontalt delt med vannbrett i etasjeskille. Ved forrige omsetning ble det opplyst at vegger er etterisolert på utvendig side med 50 mm. mineralull.

Vinduer av tre i ulik utførelse, både med isolerglass og med enkle glass og varerammer. Eksempler på installasjonsår for vinduer er 1986, 1978 og 1998. Vindu på bad og i trapp er skiftet i 2023.

Entredør av tre med glass og sidefelt med glass.

Eldre dør av tre til kjellernedgang, uten pakning.

Dobbel dør av tre med isolerglass til veranda i 1. etasje. Dør til lufteveranda fra 86, av tre med isolerglass. To dører av tre med isolerglass til balkong i 2. etasje.

Lufteveranda på tilbygget del:

Punktfundamentert på trepilarer og bygget i trekonstruksjoner i beiset og malt utførelse.

Hovedveranda i 1. etasje: Punktfundamentert på pilarer av tre. Bjelkelag av impregnert tre, gulvbord og rekkverk av tre i malt og beiset utførelse.

Balkong: Konstruksjonen er bygget opp på søyler av tre. Bjelkelag og rekkverk av tre. Rekkverk i malt utførelse. Gulv er tekktet med papp. Godt fall på gulv ut fra vegg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det ulike overflater med eksempelvis parkett og fliser på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater og trepanel i himlinger. Etasjeskiller og gulvkonstruksjoner av tre. Ut fra alder antas etasjeskillere på opprinnelig del isolert med flis og gulvkonstruksjon i tilbygget del isolert med mineralull, men dette er usikkert. Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Pipe har to løp pluss lufterør. Ett pipeløp er avstengt og ikke i bruk. Vedovn i stue. Peis i 2. etasje murt av elementer med innsats.

Det ble i 2023 utført reparasjon av pipe over tak og montert på heldekkende pipebeslag. Det ble samtidig montert ny takstige.

Overflater i kjeller med betonggulv, vegger av betong/mur og trepanel i himlinger.

Kryperom under tilbygget del og deler av opprinnelig del. Lufting med ventiler i grunnmur. Ikke mulighet for adkomst.

Innvendige dører av tre i ulike utførelser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomspalter på vegger og takessplater i himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegger. Flatt gulv, ikke tett oppkant ved dør. Sluk av plast. Sluk er ikke inspisert, bein fra dusj står på slukrist. Det er ukjent med membran på gulv. Membran på vegger i form av baderomspalter. Baderomspalter er forseglet med silikon i hjørner. Dusjkabinett, toalett, servantinnredning og veggskap. Elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør.

Vaskerom

Rommet har gulvbelegg med oppbrett, malt tapet å vegger og slett malt himling. Sluk i gulv under innredning, ikke inspisert. Naturlig ventilering. Benkeplate av trebord. Opplegg til vaskemaskin. Fall på gulv på over 1:100. Sluk av plast, tilsynelatende med klemring. Eldre utslagsvask som ikke er koblet til vann/avløp.

Bad i 2. etasje

Ukjent byggeår for bad og hvilken standard som var gjeldende på tidspunktet bad ble istandsatt. Rommet er svært nær sin forventede brukstid og renovering av rommet bør påregnes av nye eiere. Fliser på vegger som er malt og takessplater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Noe svakt fall, generelt under 1:100. Vann vil renne noe utenfor dusjonen ved bruk. Badet har plastsluk. Badet har ukjent tettesjikt/membran. Innredning med åpen dusj med dusjing rett på vegger, servantinnredning og boblebadekar. Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter av heltre, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert platetopp, microbølgeovn og stekeovn. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2019.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Gulvbelegg, malt trepanel og slett himling.
Innredning med gulvmontert wc og eldre hjørneservant. Oppvarming med panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vannrør i hovedsak av kobber. Vannrør av plast lagt med rør i rør til bad i 2. etasje. Samlestokk er plassert under badekar. Vanninntak, måler og stoppekran i kjeller. Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilering av boligen. Veggventiler i kjeller. 1. etasje har veggventil og vindusventil på kjøkken og i stue. Ventilering i 2. etasje med veggventiler på soverom.
Fryseaggregat av betydelig alder og sentralstøvsuger står montert i kjeller. Fryseaggregat kan inneholde freon, må fjernes av godkjent installatør.
Nyere varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Tilkoblet strøm med fast koblingspunkt. Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Spesielt gamle ledninger i kjeller. Sikringskap med automatisk hovedbryter og hovedsakelig jordfeilsautomater.
Det er brannvarsler i alle etasjer samt brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Det antas tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.
Kjellervegger er oppført av betong. Mye av grunnmur tildekket av vekster på befaring. Grunnmur er utvendig pusset over terreng. Stedvis lokale fall på terreng inn mot bygg.
Ny stikkledning for kloakk fra 2023.
Stikkledning for vann av plast, ukjent alder.
To kummer av betong, antas fra byggeår.
Spredegrøft for gråvann. Ukjent om det er gjort oppgraderinger på anlegg siden byggeår. Det er opplyst at anlegget har fungert med 1 beboer og at det kun har vært behov for en årlig tømning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje/verksted

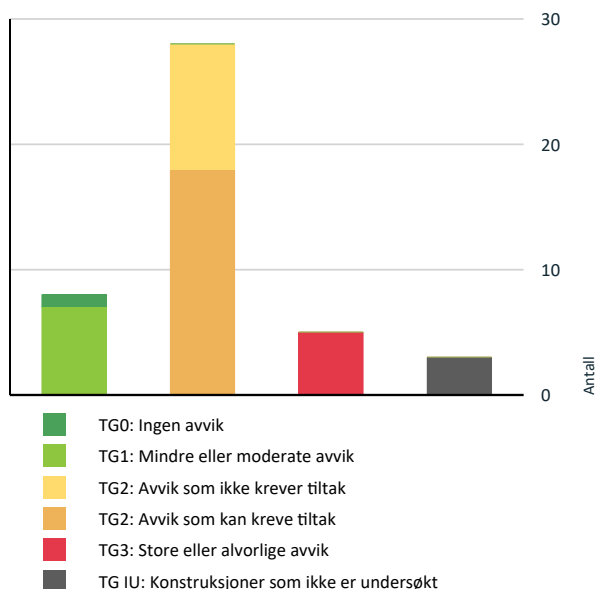
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er opplyst at forholdet er byggemeldt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

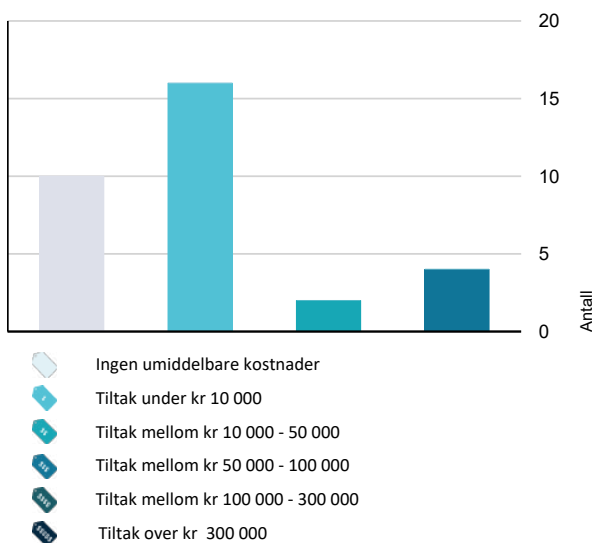
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner, utover beskrevet hulltaking. 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 tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. Eventuelle 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. Utvendig keller nedgang var avstengt og ble ikke befart på befaring i 2024.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1946

Kommentar

Senere tilbygget på ukjent tidspunkt.

Standard

Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt, men det er et stort bolighus med kontinuerlig behov for vedlikehold og oppgraderinger i en tid til.

Tilbygg / modernisering

2019	Montert ny varmepumpe. Opplysning fra forrige omsetning.
2020	Ombygging løsning for kjøkkeninnredning. Supplert med noen deler. Opplysning fra forrige omsetning.
2020	Innlagt fiber. Opplysning fra forrige omsetning.
	Forøvrig er følgende utført i perioden mellom 2018 -2021: Bygget plattinger. Montert skyvedørsgarderobe på soverom. Skiftet innredning på bad i 2. etasje.
2023	Revet peis i stue og installert ny vedovn. Malt brannmurer og montert steinplate på gulv. Komplettert med brannplate på vegg mot kjøkken. Er inspisert av feier uten anmerkninger. Arbeid utført i egen regi.
2023	Demontert vedovn fra trapperom/gang.
2023	Demontert deler av kjøkkeninnredning, komplettert med dekkplater og installert integrert fryseskap og satt inn integrert microbølgeovn. Flyttet plassering på platetopp. Flyttet plassering på ventilator. Malt overflater på kjøkkeninnredning. Bygningsmessige arbeide er utført i egen regi. Elektroarbeider er utført av innleid foretak.
2023	Renovert bad i 1. etasje inkl nytt vindu og ny dør. Arbeider er utført av faglært i privat regi.
2023	Skiftet innmat i sikringsskap. Utført av innleid foretak.
2024	Installert ny luft til luft varmepumpe. Utført av innleid foretak.
2024	Malt overflater i stue.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takplater av metall. Undertak av armert presenning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dersom det er undertak over kjellernedgang så er dette avsluttet midt i rommet og medfører fare for vannskade på konstruksjonen. Dersom det ikke er undertak så gjelder denne faren for alle rom under dette tak.

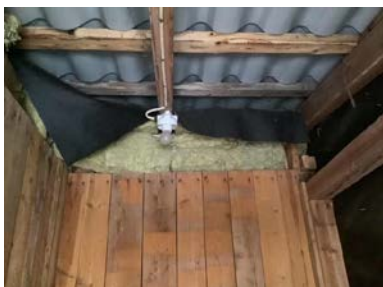
Stedvis punkter med rust på takflater og generelt rust i kanter på plater. Økende omfang av avsaling av farge må ventes i årene som kommer. Utett avslutning mellom tak på tilbygg og vegg på opprinnelig del på side mot parkering, vind kan føre regn og snø inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

I tillegg anbefales det at beskrevet utetthet utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det antas ikke undertak på del til venstre for entre.



Eksempel på generell rustskade.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av sort metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis misfarging. Lagt trekloss ved rennekrok.

Takfotbeslag dekker ikke ned til takrenne på tilbygget del, medfører økt fuktpåkjenning på forkantbord.

Frostspreng nedløp mot parkering.

Utett inn i veggkonstruksjon over vindu.

Det er stedvis avskalinger på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og utskifting av nedløp med frostspreng.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Frostspreng på taknedløp.



Forkantbeslag dekker ikke helt ned til takrenne.



Utett inn i veggkonstruksjon over vindu.



Eksempel på avskaling på beslag.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk fra de respektive byggeår, ukjent med isolering. Fasader er kledd med stående trepanel med not og fjør. Kledning er horisontalt delt med vannbrett i etasjeskille. Ved forrige omsetning ble det opplyst at vegger er etterisolert på utvendig side med 50 mm. mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det antas ikke gjennomgående lufting bak kledning.

Begynnende råteskader på fasade mot bakhagen.

Stedvis begynnende oppsprekking i nedkant på kledningsbord.

Stedvis vegetasjon tett opp til kledning, medfører økt fare for råteskader.

Oppsprekking i kanter på vannbrett, kan finnes lokale råteskader i utvikling.

Stedvis slitasje og avskaling på vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Behandling av fasader. Utskifting av treverk med råte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Området med lett begynnende råteskader.



Utlekking av vegg sett fra undersiden. Utlekking er tilsynelatende påbegynt direkte på opprinnelig kledning, dette gir den eventuelle etterisoleringen en mer begrenset effekt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Det kan stedvis ses at flere takspærre er skjøttet på siste del mot forkantbord, mulig grunnet at det har vært råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis fuktskader i form av avskaling av maling.

Ujevn isolering på loft.

Stedvis slitasje på overflater på forkantbord.

Stedvis slitasje på vindskier og utstikkende sperrer.

Det kan fra loft ses at det er råte i lekt ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utjevning av sagflisisolering på loft.

Vedlikehold av overflater.

Observasjon av råte i lekt ved pipe trenger ikke nødvendigvis å føre til tiltak umiddelbart, men det er et varsel om at slike skader finnes og at dette kan medføre nødvendige tiltak på sikt, omfang er ukjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Flere sperre er skjøtet på på et tidspunkt av tidligere eiere.



Råte i lekt ved pipe.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre i ulik utførelse, både med isolerglass og med enkle glass og varerammer. Eksempler på installasjonsår for vinduer er 1986, 1978 og 1998. Vindu på bad og i trapp er skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med enkle glass og varerammer er modne for utskifting.

De eldste vinduer med isolerglass har passert forventet brukstid og punktering av glass kan oppstå.

Det er stedvis sølt maling på glass.

Omramming rundt vinduer er stedvis avsluttet tett ned til vannbrett, medfører økt fare for råteskader.

Oppsprekking i overgang vindu og beslag på stort vindu i stue, utetthet som medfører fare for vanninntrenging i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Reparasjon av utetthet mellom vindu i stue og vannbrettbeslag.

Noe vedlikehold av overflater.

Utover dette er det ikke kritiske behov for tiltak på befaringsdato, men dette kan raskt oppstå på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Omramming ført helt ned på vannbrett.



Eksempel på tilstand.



Utetthet på stuevindu.

Dører

Entredør av tre med glass og sidefelt med glass. Eldre dør av tre til kjellernedgang, uten pakning. Dobbel dør av tre med isolerglass til veranda i 1. etasje. Dør til lufterveranda fra 86, av tre med isolerglass. To dører av tre med isolerglass til balkong i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører har passert halvparten av forventet brukstid.

Verandadør til lufterveranda har slitasje på overflater og dørblad tar i karm.

Dør til kjeller er skrudd igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold slik som behandling av overflater og justeringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Lufterveranda på tilbygget del: Punktfundamentert på trepilarer og bygget i trekonstruksjoner i beiset og malt utførelse.

Hovedveranda i 1. etasje: Punktfundamentert på pilarer av tre. Bjelkelag av impregneret tre, gulvbord og rekkverk av tre i malt og beiset utførelse.

Balkong: Konstruksjonen er bygget opp på søyler av tre. Bjelkelag og rekkverk av tre. Rekkverk i malt utførelse. Gulv er tekket med papp. Godt fall på gulv ut fra vegg.

Vurdering av avvik:

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

Lufterveranda på tilbygg: Slitasje på overflater på enkelte steder og råte i tresøyler og i toppbord på rekkverk.

Hovedveranda i 1. etasje: Stedvis råte på rekkverkskledning. Generelt behov for vedlikehold av overflater. Kraftig svertesopp i himling.

Balkong: Slitasje på overflater. Kan finnes lokale råteskader på rekkverk. Membran på gulv er festet med spiker/stifter fra oversiden. Det er ikke oppbrett av membran rundt søyler. Stedvis løse oppbretter og tegn til slitasje på papptekkingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Luftveranda: Vedlikehold av overflater og utskifting av råteskadet treverk.

Hovedveranda: Vedlikehold av overflater og utskifting av råteskadet treverk.

Balkong: Vedlikehold av overflater. Utførelse og tilstand på papptekking gjør at denne bør skiftes ut dersom man skal være sikker på at den er tett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i søyle for luftveranda.



Råte på hovedveranda i 1. etasje.



Eksempel på tilstand på rekkverk på balkong.



Tekking på balkong er festet ned stifter.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det ulike overflater med eksempelvis parkett og fliser på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har endel slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eksempler er slitasje på gulv, merker etter oppheng etc. og bruksmerker. Slitasje på parkett og glipper i skjøter. Stedvis helning på gulv. Riper på gulv på soverom i 2. etasje. Misfarging på gulvbelegg i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Flere overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller og gulvkonstruksjoner av tre. Ut fra alder antas etasjeskillere på opprinnelig del isolert med flis og gulvkonstruksjon i tilbygget del isolert med mineralull, men dette er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 10mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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/m³ 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. Pipe har to løp pluss lufterør. Ett pipeløp er avstengt og ikke i bruk. Vedovn i stue. Peis i 2. etasje murt av elementer med innsats.

Det ble i 2023 utført reparasjon av pipe over tak og montert på heldekkende pipebeslag. Det ble samtidig montert ny takstige.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Utsparing i pipe i kjeller er tettet med isolasjon.

Oppsprekking i fuger på fliser, mulig også enkelte løse fliser.

Peis i 2. etasje: Oppsprekking i skjøter mellom elementer.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Mangel på synlige pipevanger kan medføre avvik ved ett offentlig branntilsyn, det anbefales derfor at disse gjøres tilgjengelige.

Mure igjen åpning i pipe i kjeller.

Kosmetisk vedlikehold på peis.

Refuging og fastliming av eventuelle løs fliser ved vedovn i hall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Provisorisk tetting i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Overflater i kjeller med betonggulv, vegger av betong/mur og trepanel i himlinger. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at de deler av kjeller med utforede vegger ikke har bruksverdi, samt at det er synlige fuktskader på treverket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Generelt enkle og grove overflater.

Symptomer på saltutslag/avskaling på overflater, mye ved trapp. Skadelig fuktinnhold i trapp på over 20 vektprosent, dette medfører fare for utvikling av råte.

Fuktinnhold i himling på ca. 20 vektprosent.

Noe råte på stedsbyggede hyller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes of at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på saltutslag/avskaling.



Fuktmåling i trapp.



Det må forventes fuktskader i utforede vegger og disse kan med fordel rives ut slik at det blir åpne murkonstruksjoner.

Kryp kjeller

Kryperom under tilbygget del og deler av opprinnelig del. Lufting med ventiler i grunnmur. Ikke mulighet for adkomst.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp til kjeller av tre med rekkverk på en side.
Trapp til 2. etasje av tre, laminat i trinn og opptrinn. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

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

Trapp til kjeller: Lavt rekkverk, stor lysåpning rekkverk, har ikke håndløper. en rekkverksspilevarvløsnet.
Trapp til 2. etasje: Rekkverk på en side, lav høyde, stor lysåpning, ingen håndløper.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendige dører av tre i ulike utførelser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tar i mellom karm og dørblad. Enkelte dører med mye slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dører. Evt. ytterligere tiltak etter kjøpers ønsker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegger. flatt gulv, ikke tett oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold på gulv tilfredsstillende ikke krav i TEK 17, lokale motfall kan finnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Sluk er ikke innsisert, bein fra dusj står på slukrist. Det er ukjent med membran på gulv. Membran på vegger i form av baderomsplater. Baderomsplater er forseglet med silikon i hjørner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av gjennomføringer og overganger er ikke dokumentert.
Ukjent med utførelse av membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett, servantinnredning og veggskap.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør.

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.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet har gulvbelegg med oppbrett, malt tapet å vegger og slett malt himling. Sluk i gulv under innredning, ikke inspisert. Naturlig ventilering. Benkeplate av trebord. Opplegg til vaskemaskin. Fall på gulv på over 1:100. Sluk av plast, tilsynelatende med klemring. Eldre utslagsvask som ikke er koblet til vann/avløp.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Tapet har løsnet over servant.

Tapet bølger seg i hjørner.

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.

Behov for renovering nærmer seg.

Tapet folder seg opp mot himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skade på vegg ved vask.



Eksempel på tilstand.

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent byggeår for bad og hvilken standard som var gjeldende på tidspunktet bad ble istandsatt. Rommet er svært nær sin forventede brukstid og renovering av rommet bør påregnes av nye eiere.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger som er malt og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Mange perforeringer i vegg, også i dusjsone.

Begynnende oppsprekking i fuger i overgang vegg/gulv og vegg/hjørner. Maling har skalet av stedvis og deretter malt på nytt.

Det kan finnes avvik som ikke er oppdaget grunnet malingen på fliser. Fuktskade på gerikt på dør.

Stedvis avskaling av maling på fliser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på avsaling av maling.



Eksempel på avsaling av maling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Noe svakt fall, generelt under 1:100. Vann vil renne noe utenfor dusjsonen ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået.

Bom i en flis i hjørne.

Fargeskjoller på gulv, stedvis avskaling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Badet har ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning.

Det kan ikke verifiseres membran eller tilslutning mellom sluk og eventuell membran.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eksempel på perforering i vegg.



Tetthet og membran kan ikke verifiseres.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med åpen dusj med dusjing rett på vegger, servantinnredning og boblebadekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Armaturer på badekar og i dusj har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er målt etter fukt i vegg mellom skap og dusj. Det ble ikke avdekket skadelig fuktinnhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter av heltre, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert platetopp, microbølgeovn og stekeovn. Fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis oppsprekking i fuger på fliser.

Løs innfesting på hengsel til skapdør under vask.

Liten skade på lamell på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Reparasjon av skapdør og utbedring av fuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2019.

SPESIALROM

2. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg, malt trepanel og slett himling. Innredning med gulvmontert wc og eldre hjørneservant. Oppvarming med panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innredninger er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig vannrør i hovedsak av kobber. Vannrør av plast lagt med rør i rør til bad i 2. etasje. Samlestokk er plassert under badekar. Vanninntak, måler og stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

I kjeller er rør i rør system avsluttet i rom uten sluk.

Det er opplyst at vann til tilbygg kan fryse ved lave utetemperaturer dersom ikke varmekabler skrus på.

Løs innfesting av rør ved vanninntak.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales etablering av lekkasjevakt i kjellerrom hvor rør i rør avsluttes.

Utbedre innfesting av vannrør ved vanninntak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering av boligen. Veggventiler i kjeller. 1. etasje har veggventil og vindusventil på kjøkken og i stue. Ventilering i 2. etasje med veggventiler på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangelfullt omfang av ventiler i 1. etasje og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales etablering av en ventil fra hvert rom for varig opphold og i boder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Fryseaggregat av betydelig alder og sentralstøvsuger står montert i kjeller. Fryseaggregat kan inneholde freon, må fjernes av godkjent installatør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Fryseaggregat antas ikke benytte på mange år og tilstand er svært usikker. Fryseaggregat kan inneholde freon, må fjernes av godkjent installatør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det er ukjent om fryseaggregat er i fungerende stand, det antas ikke. Sentralstøvsuger er i funksjonell stand.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sentralstøvsuger.



Fryseaggregat.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Tilkoblet strøm med fast koblingspunkt.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

To stk. luft til luft varmepumper fra henholdsvis 2019 og 2024.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Spesielt gamle ledninger i kjeller. Sikringskap med automatisk hovedbryter og hovedsakelig jordfeilsautomater.

Det er utført enkelte mindre arbeider på det elektriske anlegget i privat regi av den tidligere eier. Når det er utført arbeider på elektriske anlegg av ufaglært medfører dette at det blir gitt TG3.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ikke kjent.

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

Nei

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

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider.

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?

Ikke kjent.

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

Nei

7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ja Ja, i forbindelse med tordenvær. Utbedringer av dette er utført. Opplysninger som ble gitt ved forrige omsetning.

Generelt om anlegget

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

Ukjent

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

Er det noe utstyrvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?

Tilstandsrapport

12. **Ukjent**
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Ukjent
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Ukjent
15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarsler i alle etasjer samt brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antas tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.
- Terrengen faller inn mot grunnmur.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellervegger er oppført av betong. Mye av grunnmur tildekket av vekster på befaring. Grunnmur er utvendig pusset over terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at utvendige riss og sprekker forsegles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Stedvis lokale fall på terreng inn mot bygg.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ny stikkledning for kloakk fra 2023.

Stikkledning for vann av plast, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

To kummer av betong, antas fra byggeår. Spredegrøft for gråvann. Ukjent om det er gjort oppgraderinger på anlegg siden byggeår. Det er opplyst at anlegget har fungert med 1 beboer og at det kun har vært behov for en årlig tømning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje/verksted



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

Isolert bygg med god standard for sitt slag.

Vedlikehold

Ferdigstilt i 2024.

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Konstruksjoner er isolert. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. To stk. foldeporter elektriske åpnete. Tett entredør. Innvendig er det slipt betonggulv, gipsplater på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm med punkter for lys og stikkontakter. Uttak for trefas og egen stikkontakt for elbil. Det er installert løftebukk.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Betydelig behov for reparasjoner og etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget antas fundamentert med grunnmur av betong. Vegger av reisverk/bindverk og stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med tømmermannspanel og tak er tekket med eternitskifer. Bygget er delt inn i flere rom til ulik bruk. For det meste egnet til lagring. Bygget har betydelige behov for reparasjon og vedlikehold. Bygget er kun enkelt befart.

Tilbygg / modernisering

2023

Skiftet frontvegg på garasje, ny port, hevet himling i garasjedel og lagt opp nytt elektrisk anlegg. Bygningsmessige arbeider er utført av faglært i privat regi. Elektroarbeider er utført av innleid foretak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

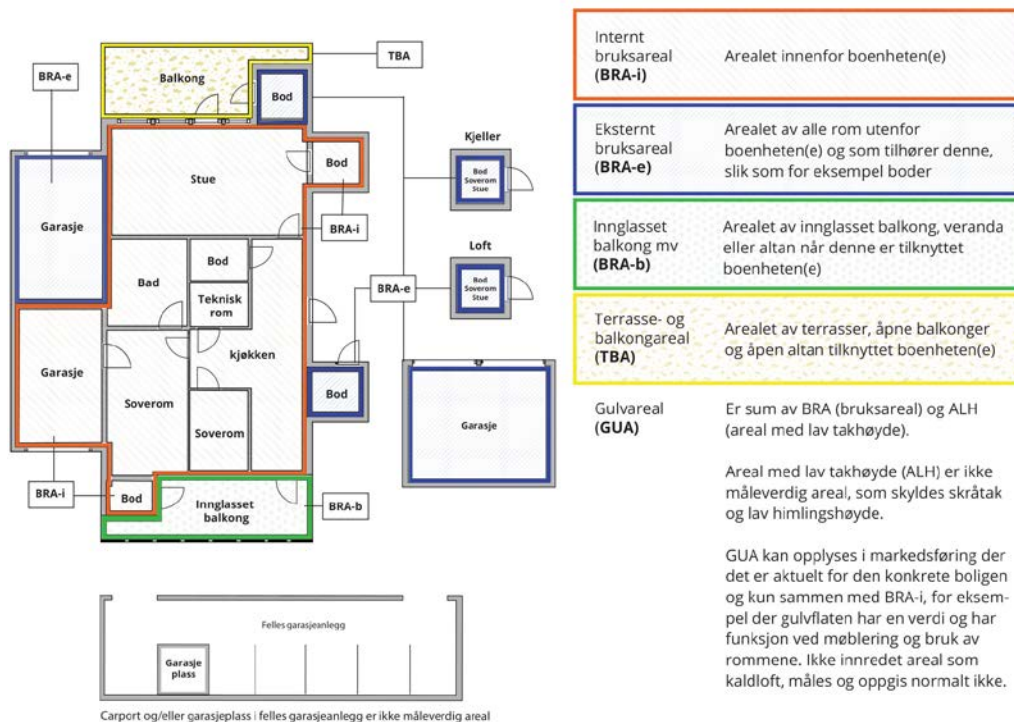
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	
1. etasje	128			128	20
2. etasje	91			91	10
SUM	266				30
SUM BRA	266				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom		
1. etasje	Bad , Vaskerom , Kjøkken , Entré , Hall , Stue , Spisestue , Trapperom , Gang , Soverom , Bod 1, Bod 2		
2. etasje	Bad , Wc , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Kommentar

Areal for verandaer er omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/verksted

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		65		65	
SUM		65			
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er opplyst at forholdet er byggemeldt.

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: Bygningsmessige arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Elektroarbeider utført av innleid foretak.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		73		73	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet. Inndelt i flere rom til forskjellig bruk. For det meste egnet for lagring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	210	56
Garasje/verksted	0	65
Garasje	0	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	32	26		0	1309.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaptein Dreyers veg 1518

Hjemmelshaver

Ole Rune Bjørnefjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kilen, ca. 15 km fra Flisa sentrum. Nærområdet er preget av skogs- og landbruksarealer samt spredt boligbebyggelse. På Flisa, er kommunesentrum finnes de butikker og tjenester som ventes i en småkommune. Nærmeste skole og barnehage ligger i dag på Sønsterud, ca. 10 km fra eiendommen. Det er vedtatt at skolen på Sønsterud skal legges ned og fremtiden til den offentlige barnehagen er under utredning.

Adkomstvei

Adkomst med direkte avkjøring fra Kaptein Dreyers veg.

Tilknytning vann

Offentlig vann med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Privat kloakk.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Asfaltert innkjøring og oppstillingsplass for bil. Hage med plen rundt boligen. Noe beplantning med busker. Asfaltert gangbane fra parkering til entredør.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT4831>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv eiendomsmegling Solberg

Oppdragsnr.

1212240136

Adresse

Kaptein Dreyers veg 1518

Postnr.

2283

Sted

Åsnes Finnskog

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?

1 År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Ole Rune

Etternavn

Bjørnrefjell

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad nede i 2023

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

Jøraas Drift lagde nytt bad som ble ferdigstilt i 2023

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Jøraas Drift.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

ORB

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har fjernet peis og satt inn en Dove 760.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utett i gammel garasje

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fjernet oljetank. Nytt sikringskapp m/aut.sikringer

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

Beskrivelse

Solør elektro AS gjorde det elektriske. Oljetank fjernet på dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Lagt inn strøm nok til den nye garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

+GRIS

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:
23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

Initialer selger: ☒ ORB

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

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

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

Dato 8/10-24

Sted Flisa

Signatur selger 1:

X

Signatur selger 2:

Ole Rune Brønne



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kaptein Dreyers veg 1518
2283 ÅSNES FINNSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre