



aktiv.

Audenbyjordet 2, 2435 BRASKEREIDFOSS

**Hyggelig enebolig i rolige og
landlige omgivelser! Lyse,
oppussede overflater og
materialer i 1. etg.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 290 000,-
Omkostn.:	Kr 49 292,-
Total ink omk.:	Kr 1 339 292,-
Selger:	Piotr Gdak
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1957
BRA/P-rom:	143/71 m ²
Tomtstr.:	1204.1 m ²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 51, bnr. 117
Oppdragsnr.:	1211230498

Ditt nye hjem?

Her har vi gleden av å presentere et koselig hus med oppussede overflater i 1. etasje og en fin hage med flott utsyn over nærområder med jord- og skogbrukseiendommer. Her bor du i landlige omgivelser, kun ca. 200m fra Nordhagen barnehage, og ca. 1 km fra nærbutikken på Braskereidfoss.

Boligen har et gjennomgående moderne og gjennomført farge- og materialvalg i alle dagligrom som gir et fint hjem å oppholde seg i. Eiendommen oppleves som godt ivaretatt og har sol fra morgen til kveld.

Med kort veg til dagligvarebutikk, friområder og badeplass vil du her kunne bo landlig, men likevel med kort radius til de fleste daglige gjøremål. Fra eiendommen er det ca. 8 km til Våler sentrum hvor du finner butikker og servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	70
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 71 m²

BRA: 143 m²

Tomt

Eiertomt på ca. 1 204 m². Eiendommen ligger åpent og fritt på en tilnærmet flat eiendom, omkranset av store jord- og skogbrukseiendommer.

Tomten er godt ivaretatt og fint opparbeidet med gressplen, flere typer prydbusker, samt blomsterbed.

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

Beliggenhet

Denne eiendommen har en koselig beliggenhet i landlige omgivelser på Braskereidfoss i Våler kommune. Ca. 200 m fra boligen ligger Nordhagen barnehage, og det er ikke lang vei til Solør vgs. avd. Braskereidfoss - som blant annet tilbyr utdanning innen bygg- og anleggsteknikk, helse- og oppvekstfag, samt service- og samferdsel. Nærmeste barneskole er Vålbyen i Våler sentrum. Det er kun ca. 1 km til sentrum i Braskereidfoss består av bla. bensinstasjon og nærbutikk.

Fra eiendommen er det ca. 8 km til Våler sentrum hvor du finner et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Våler har et bredt aktivitetstilbud og flere lag og foreninger innen fotball, friidrett, ski m.m. Det er også ett stort idrettsanlegg i kommunen, Norsk Trafikksenter på Braskereidfoss. Her arrangeres blant annet gatebil.

Det er friarealer i umiddelbar nærhet, med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året, enten det er til fots eller med ski på beina. I nærområdet kan man også finne fine jakt- og fisketerreng for de som er interessert i det. Like ved ligger Øveråsen hvor du også finner oppkjørte skiløyper på vinterstid. I kort avstand fra boligen ligger også flere småsjøer, samt Glomma med bade- og fiskemuligheter på sommerhalvåret.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert med støpte betongsåler til fast byggegrunn. Støpt kjellergulv i kjeller. Etasjeskille er et trebjelkelag, antatt isolert med sagflis. Siporex grunnmur og utvendig pusset over terreng. Gulv bestående av vinylbelegg og laminat. Sidebygget vindfang i første med yttervegger av trekonstruksjoner, oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Vegger av mdf plater og plater med strie. Himling av mdf takplater. Saltakkonstruksjon i tre. Taktekkingen med takpanner.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

-Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Ingen påviste lufteluker ved gavler.

-Etasjeskille og gulv på grunn: Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 17 mm. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Det registreres rystelser i bjelkelaget ved inngang. Ingen mulighet for inspeksjon under bjelkelag. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

-Ildsted/Skorstein: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Det ble utført kontroll av lokalt feievesen i 2018 og 2019. Og det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

-Kjøkken: Avtrekk har begrenset funksjon grunnet alder. Avtrekk er testet med papir.

-Trapp: Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Trappen er meget bratt har ulik høyde på opptrinn og slark ved trinn.

-Avløpsrør: Drypplekkasje fra avløpsrør under kum på kjøkken ble registrert. Det registreres noe ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

-Vannledninger: Blandebatteri på kjøkken med drypplekkasje. Det er registrert irr og rust på rør/koblinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledninger. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere

løsning. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

-Elektrisk: Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det registreres noe ufagmessig innfesting på kabler. Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999.

-Varmesentral: Varmepumpen virket ved befaringen. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

-Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

-Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Kjellere er ikke tilfredsstillende ventilert.

-Våtrom: Det registreres klemring, men det er ikke registrert synlig gulvbelegg under klemring i sluk. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

-Balkong, terrasse, platting: Balkong/terrasse/platting er snødekt og ikke kontrollert.

-Renner og nedløp: Det er kun nedløpsrør som er kontrollert pga snøforhold. Ingen frostsprengning/buling ble registrert på nedløpsrør.

-Taktekking: Ikke inspisert pga. snø.

-Utstyr på tak: Ikke inspisert pga. snø.

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

-Drenering: Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser fukt i kjellergulv og deler av grunnmur. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

-Grunnmur og fundament: Det registreres sprekkdannelser i grunnmur. Det registreres setningsskader i grunnmuren. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss. Det registreres delvis utvasking av masser under grunnmuren / fundament. Må påregne skjevheter, aldersforvitring og sprekker i eldre grunnmur. Kun deler av grunnmuren er synlig. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

-Rom under terreng: Det er synlige fukt i overflater. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv, fundamenter og grunnmur ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering og fuktsikring av grunnmuren på utsiden. Det observeres et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

-Vinduer og dører: Det registreres punkterte glass i kjeller. Det registreres råteskader i karmen i kjeller. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

-Yttervegger: Det er værslitt/oppstrukket trevirke/trepaneler. Trekledning mangler overflatebehandling. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det blir påvist store sprekker/skader i fasadene med murpuss. Det registreres sprekker i pusset fasade som trolig skyldes rustspreng.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

-Våtrom: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Manglende oppbrett av belegg ved dør.

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Målt fall fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist som tilfredsstillende kravet på 25 mm. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på overflater. Utbedringskostnader overflater: Under 10 000.

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 ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen er over tre plan og inneholder:

1.etg: Entré, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

Kjeller: 4 kjellerrom.

Loft uten måleverdige arealer.

Standard

Enebolig oppført i 1957. Delvis oppusset i 2023.

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

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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.

Feiing ble utført siste gang i 2018. Tilsyn ble sist gang utført i 2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Elektrisk gulvvarme på bad. Varmepumpe og peisovn i stue. Panelovn på ett soverom.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 7 756,- for inneværende år. I disse inngår eiendomsskatt, a-konto vann/kloakk, årsgebyr vann/kloakk og målerleie. Boligen har installert vannmåler og avgift for dette betales etter målt forbruk. Vannmåler må avleses ved overtagelse av ny eier. Selger har fritak fra renovasjonsgebyr, da eiendommen ikke er bebodd. Dette må påberegnes de kommunale avgiftene. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 650,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 272 297 pr. 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 980 267 pr. 31.12.2022.

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 51, bruksnummer 117 i Våler (Hedm.) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3419/51/117:

17.10.1956 - Dokumentnr: 2381 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3419 Gnr:51 Bnr:73

01.01.2020 - Dokumentnr: 1695403 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0426 Gnr:51 Bnr:117

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen, da dette ikke var normalt på den tiden boligen ble bygd.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Våler kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Det foreligger en reguleringsplan under arbeid for Braskereidfoss sentrum.

Det gjøres oppmerksom på at naboeiendommen er regulert til offentlige bygninger. (Barnehage og tidligere barneskole).

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.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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

1 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

32 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 290 000))

49 292,- (Omkostninger totalt)

1 339 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 49 292

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). 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.

Oppdragsanvarlig

Espen Strøm

Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no

Tlf: 415 60 500

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

13.12.2023



Velkommen til Braskereidfoss og Audenbyjordet 2!



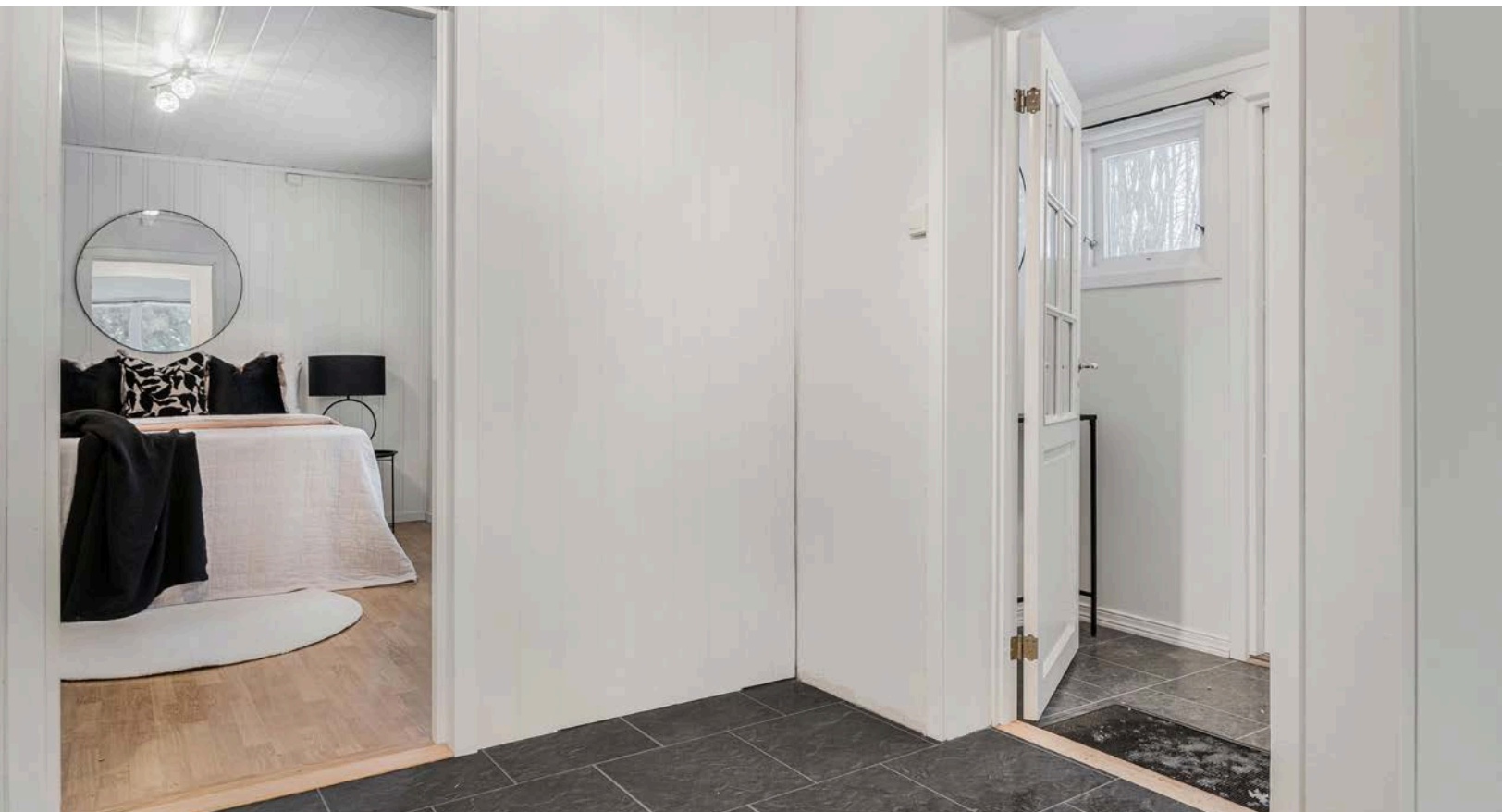
Her bor du i landlige omgivelser, kun ca. 1 km fra YX og Joker på Braskereidfoss.
Eiendommen ligger rett ved Nordhagen Barnehage og tidligere barneskole.



Eiendommen ligger åpent og fritt på en tilnærmet flat og solrik eiendom .



Her ønskes du velkommen inn ved en romslig og lys entré med flislagt gulv.



Fra entréen kommer du inn til gang med adkomst til kjøkken, bad og ett soverom.



Heltre kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter. Benkeplate i tre og malte fliser i benkerygg.



Hvitevarer i form av frittstående kjøl- og fryseskap, komfyr med ventilator over og vaskemaskin.



God plass for oppbevaring i skap og skuffer. Noen overskap med glassdører.



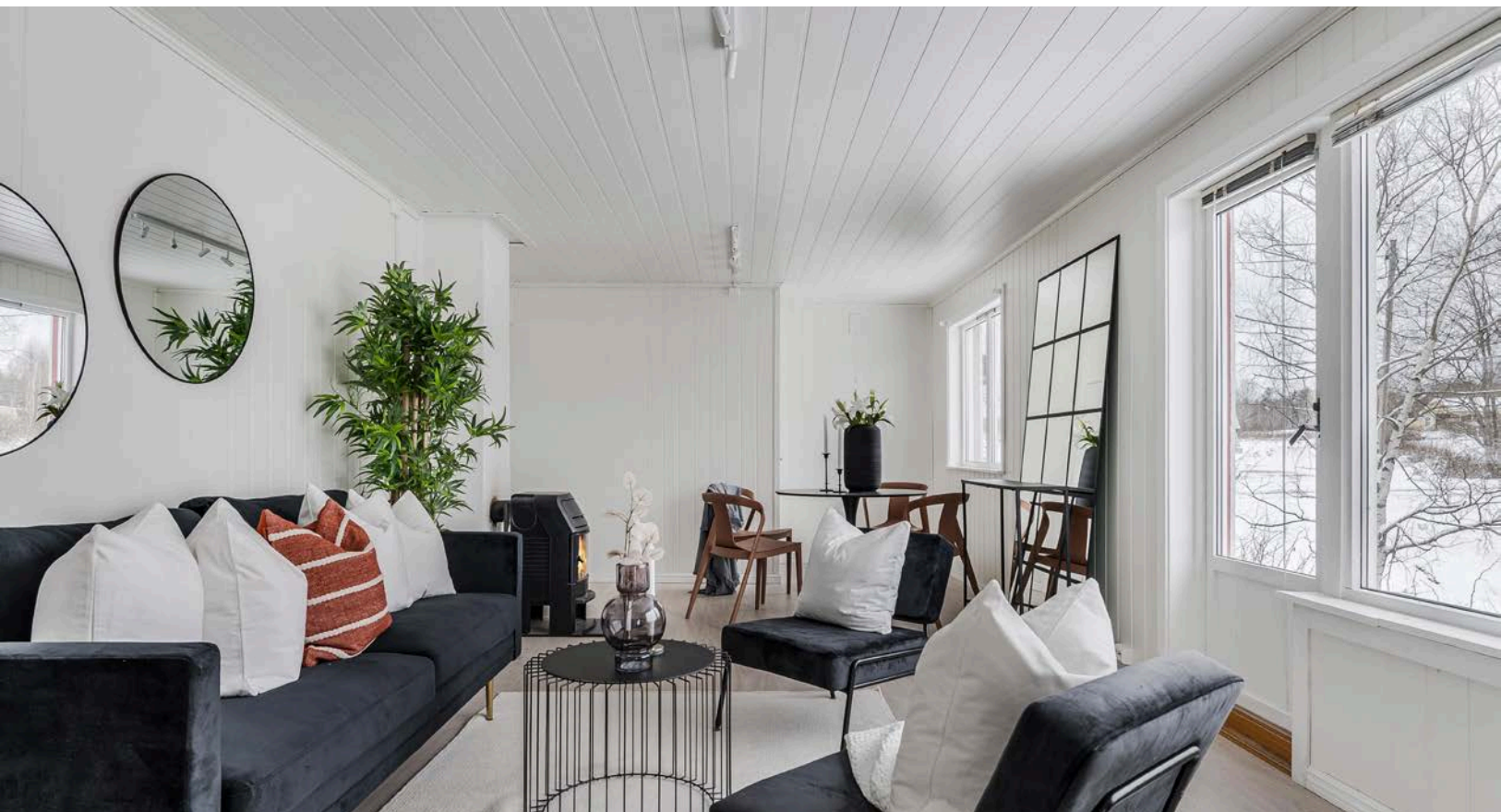
Rommet har mulighet for spisegruppe.



Vinduene over benken og ved spisegruppa gir godt med innlys i rommet.



Innenfor kjøkkenet finner du den store og fine stua med gode møbleringsmuligheter.



Rommet har godt med vinduer og en moderne og lys farge på veggene. Det er utgang til hagen fra stua. Stua er i dag innredet med spisestue nær kjøkkenet, i tillegg til sofagruppe.





Bad med vinylbelegg på gulv og malt belegg på vegger.



Baderomsinnredning med servant på underskap og speilskap med belysning over.
Installasjoner med toalett og dusjhjørne med glassdører.



Boligen har to soverom i 1. etasje. Dette er det største soverommet.





Soverom 2.





Fra eiendommen er det fint utsyn over nærområder med jord- og skogbrukseiendommer.



Det er friarealer i umiddelbar nærhet, med fine tuområder som kan benyttes gjennom hele året, enten det er til fots eller med ski på beina.



Fra eiendommen er det ca. 8 km til Våler sentrum hvor du finner butikker og servicetilbud.



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Audenbyjordet 2

2435 BRASKEREIDFOSS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

BRA: 143 m²

BRA (ny arealstandard): 143 m²

BRA-i (ny arealstandard): 73 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/12026>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser fukt i kjellergulv og deler av grunnmur.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Taknedløp bør etableres med drensør slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes. Overvåk tilstanden jevnlig. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Ønske om tørr kjeller betinger nyetablering av fuksikring, drenering og avløp.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres sprekkdannelser i grunnmur.

Det registreres setnings-skader i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Det registreres delvis utvasking av masser under grunnmuren / fundament.

Må påregne skjelheter, aldersforvitring og sprekker i eldre grunnmur. Kun deler av grunnmuren er synlig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Vedlikehold av fasader må påregnes. Utbedring av påviste skader er nødvendig. (BILDER)

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige fukt i overflater. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv, fundamenter og grunnmur ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering og fuksikring av grunnmuren på utsiden.

Det observerer et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet.

Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres. Isolasjon i lufteluker må fjernes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Fuksikringstiltak må påregnes. Må ses i sammenheng med manglende fuksikring og svikt i dreneringen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punkterte glass i kjeller. Det registreres råteskader i karmen i kjeller.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Trekledning mangler overflatebehandling. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det blir påvist store sprekker/skader i fasadene med murpuss.

Det registreres sprekker i pusset fasade som trolig skyldes rustspreng.

Anbefalte tiltak

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Manglende oppbrett av belegget ved dør.

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Målt fall fra topp belegget ved dørterskel til topp slukrist som tilfredsstillende kravet på 25 mm.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det må etableres åpning ved gulvskinne for dusjhjørne slik at lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlige tilsyn anbefales.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er ingen form for dampsperrer (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Ingen påviste lufteluker ved gavler.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 17 mm.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Det registreres rystelser i bjelkelaget ved inngang. Ingen mulighet for inspeksjon under bjelkelag.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det ble utført kontroll av lokalt feievesen i 2018 og 2019. Og det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe på loft.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon grunnet alder. Avtrekk er testet med papir.

Trapp

Oppsummering

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Trappen er meget bratt har ulik høyde på opptrinn og slark ved trinn.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14.

Trapp, leider eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

Avløpsrør

Oppsummering

Drypplekkasje fra avløpsrør under kum på kjøkken ble registrert.

Det registreres noe ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Utbedring av drypplekkasje på avløpsrør under kum på kjøkken må påregnes. Bøtte plassert under avløp idag. Anlegget anbefales undersøkt av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

Blandebatteri på kjøkken med drypplekkasje. Det er registrert irr og rust på rør/koblinger.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Utbedring av blandebatteri på kjøkken må påregnes.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Deler av vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Anlegget anbefales kontrollert av fagmann.

Elektrisk

Oppsummering

Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Det registreres noe ufagmessig innfesting på kabler.

Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999.

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 eiltilsyn) 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.

Anbefalte tiltak

Det er manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Utettheter ved gjennomføringer i sikringsskap må tettes og utbedres.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpen virket ved befaringen. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Service anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk. Bereeder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil eller avrenning til avløp anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Kjellere er ikke tilfredstillende ventilert.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i kjeller.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert synlig gulvbelegg under klemring i sluk.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen.

Tettheten er derfor usikker. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/terrasse/platting er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser/platting når den er snøfri.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er kun nedløpsrør som er kontrollert pga snøforhold.

Ingen frostsprengning/buling ble registrert på nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Nedløpsrør anbefales montert med drepsrør slik at overflatevann føres bort fra boligen.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av renner og beslag når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.12.2023

Rapportdato
13.12.2023

Hjemmelshavere

Navn: Piotr Gdak

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Audenbyjordet 2, 2435 Braskereidfoss

Kommunenr: 3419

Gårdsnr: 51

Bruksnr: 117

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1957

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig selveier, oppført i 1957. Murhus i jordtomt i en etasje med kjeller/sokkel. Utvendig adkomst til sokkeletasje. Boligen er antatt fundamentert med støpte betongsåler til fast byggegrunn. Støpt kjellergulv i kjeller. Etasjeskille er et trebjelkelag, antatt isolert med sagflis. Siporex grunnmur og utvendig pusset over terreng. Sidebygget vindfang i første med yttervegger av trekonstruksjoner, oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltakkonstruksjon i tre. Taktekkingen med takpanner. Undertak med eternittplater. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Ytterdør, terrassedøren med 2-lags isolerglass. I lsted i stue 1.etasje tilknyttet teglsteinspipe. Helbeslått pipe over tak.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 204 m². Tomt opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Det er offentlig asfaltert veg frem til eiendommen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av vinylbelegg og laminat.

Vegg: Overflater bestående av mdf plater og plater med strie.

Tak: Overflater bestående av mdf takplater.

Innvendige overflater med normal bruksslitasje. Mangler stedvis noen listverk og tilpassing ved terskler. Eier informerer om at dette blir utbedret før salg.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Panelovn på ett soverom.

Varmepumpe montert i stue.

VENTILASJON

Frisk tiluft blir tilført gjennom veggventiler, vindusventiler og gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

RADON

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Det er ikke fremlagt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker etablert. Røykvarsler mangler.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	71	2	Entré, vindfang, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.	Bod
Kjeller	70	0	70		Fire kjellerrom.
Totalt m²	143	71	72		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	73	0	0	0
Kjeller	70	0	70	0	0
Totalt m²	143	73	70	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Areal på loft med takhøyde under 1,90m og derfor ikke måleverdig. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Arealet er noe vanskelig å måle opp fordi vegger ikke er vinkelrette. Arealavvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det er ikke registrert bruk av fuksikring ved grunnmur.



Taknedløp bør etableres med drensrør slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser fukt i kjellergulv og deler av grunnmur.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Taknedløp bør etableres med drensrør slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes. Overvåk tilstanden jevnlig. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Ønske om tørr kjeller betinger nyetablering av fuksikring, drenering og avløp.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Viser skråriss som er symptom på setninger.



Viser skråriss i delevegg i kjeller.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Fundamenteringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres sprekkdannelser i grunnmur.

Det registreres setningsskader i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Det registreres delvis utvasking av masser under grunnmuren / fundament.

Må påregne skjevheter, aldersforvittringer og sprekker i eldre grunnmur. Kun deler av grunnmuren er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Vedlikehold av fasader må påregnes. Utbedring av påviste skader er nødvendig. (BILDER)

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser mosegroing mot grunnmur og indikasjon på høy fuktighet i fasadematerialene.

6.3 Rom under terreng



Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder. Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger.
Himlinger med kledningsbord. Kjeller brukt til lagring og derfor begrenset besiktigelse muligheter.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er synlige fukt i overflater. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv, fundamenter og grunnmur ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering og fuksikring av grunnmuren på utsiden.

Det observert et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet.

Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres. Isolasjon i lufteluker må fjernes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Fuksikringstiltak må påregnes. Må ses i sammenheng med manglende fuksikring og svikt i dreneringen.



Takpanel ført mot grunnmur trekker fukt.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Balkong/terrasse/platting er snødekt og ikke kontrollert.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Balkong/terrasse/platting er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser/platting når den er snøfri.

6.5 Vinduer og dører



Viser råteskade i karm på vindu i kjeller.



Viser skader i karm og kondensskader. Vindu lot seg ikke stenge.

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1999 i 1.etasje.

Vinduer i kjeller antatt fra byggeår.

Ytterdør og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Malte innerdører med blandet alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Påvist vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 1999.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punkterte glass i kjeller. Det registreres råteskader i karmen i kjeller.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Viser løst murpuss.



Viser værsliitt/oppstrukket trevirke ved inngangsparti.

Type fasade	Murpuss, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-3	
Det er værsliitt/oppstrukket trevirke/trepaneler. Trekledning mangler overflatebehandling. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Det blir påvist store sprekker/skader i fasadene med murpuss.	
Det registreres sprekker i pusset fasade som trolig skyldes rustspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Viser manglende vedlikehold/ skader på fasader.



Viser lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser loft isolert med sagflis. Etterisolert deler av loft med mineralull over sagflis.

Type loft	Kaldtloft
<p>Loft isolert med flis, deler av loft etterisolert over sagflis med mineralull. Synlig undertak med eternittplater. Adkomst til loft via bratt tretrapp. Begrenset besiktigelse muligheter av loft. Deler av loft med ganggulv.</p>	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<p>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</p>	
<p>Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlign tilsyn anbefales.</p> <p>Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.</p> <p>Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet</p> <p>Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Ingen påviste lufteluker ved gavler.</p>	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.</p> <p>Lufting/ventilering bør forbedres.</p> <p>Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.</p>	

6.8 Renner og nedløp



Nedløpsrør anbefales montert med drenerør slik at overflatevann føres bort fra boligen.

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Det er kun nedløpsrør som er kontrollert pga snøforhold.	
Ingen frostsprengning/buling ble registrert på nedløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nedløpsrør anbefales montert med drenerør slik at overflatevann føres bort fra boligen.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av renner og beslag når forholdene gjør det mulig.	

6.9 Takkonstruksjon



Det ble registrert bruk av eternittplater som undertak på loft. Eternittplater kan inneholde asbest. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan. Lufting under tak. Saltakkonstruksjon i tre. Taktekkingen med takpanner. Undertak med eternittplater.	
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Konstruksjonen ellers fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillende dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	
Det ble registrert bruk av eternittplater som undertak på loft. Eternittplater kan inneholde asbest og være helseskadelig. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.10 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av takteking**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m.
Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 17 mm.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Det registreres rystelser i bjelkelaget ved inngang. Ingen mulighet for inspeksjon under bjelkelag.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.13 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted. Sotluke plassert i kjeller.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

Det ble utført kontroll av lokalt feiveesen i 2018 og 2019. Og det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe på loft.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Helte kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for vaskemaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjø- og fryseskap, vaskemaskin og stekovn. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk



Viser vann- og avløpsinnstallasjoner under kum.



Silikonfuge mellom benkeplate og foring anbefales etablert.

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av avtrekk	TG-2
--------------------------------	-------------

Avtrekk har begrenset funksjon grunnet alder. Avtrekk er testet med papir.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
--	----

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det mangler røykvarsler.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.16 Trapp



Viser trapp mellom 1.etasje og kaldtloft.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.	
Trappen er meget bratt har ulik høyde på opptrinn og slark ved trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14. Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.	

6.17 Avløpsrør



Viser avløpsinstallasjoner i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
<p>Drypplekkasje fra avløpsrør under kum på kjøkken ble registrert.</p> <p>Det registreres noe ufagmessig utførelse av avløpsledninger.</p> <p>Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedring av drypplekkasje på avløpsrør under kum på kjøkken må påregnes. Bøtte plassert under avløp idag. Anlegget anbefales undersøkt av fagmann.</p>	
TG-2	

6.18 Vannledninger



Viser irr og rust på vannrør til vaskemaskin.

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Viser vanninntak, stoppekran og vannmåler plassert i kjellerrom.



Det registreres irr på flere rør. Sot er registrert på rør og kan settes i sammenheng med tining av rør. Anbefaler ytterligere undersøkelser om frostproblematikk.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Blandebatteri på kjøkken med drypplekkasje. Det er registrert irr og rust på rør/koblinger.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av blandebatteri på kjøkken må påregnes.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

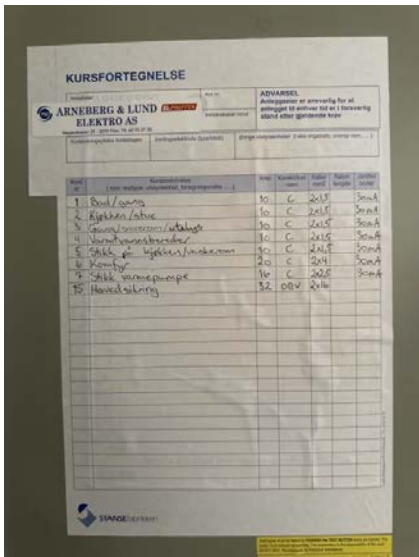
Deler av vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Anlegget anbefales kontrollert av fagmann.

6.19 Elektrisk



Viser sikringskapp plasser i gang.



Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
1-fas elektrisk installasjon. Hovedinntak via luftstrekk. Inntak med skrusikringer plassert på loft. 2x35 A inntak. Den elektriske installasjonen er en skjult og åpen installasjon. Blandet alder på utstyr og komponenter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Beskrivelse i fremlagt samsvarserklæring: Bygge om sikringskapp. Opplegg stikk wc. Opplegg lys stue. Arbeid utført av Arneberg og Lund Elektro AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er hull/innføringer i sikringskapp som ikke har nippelinntak eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Det registreres noe ufagmessig innfesting på kabler.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999.

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.



Det registreres utettheter ved gjennomføringer. Nippel for kabelgjennomføring er defekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Utettheter ved gjennomføringer i sikringskap må tettes og utbedres.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.20 Varmesentral



Viser luft til luft varmepumpe.

Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpen virket ved befaringen. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden overstøyet) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Service anbefales.



Viser montert innedel.

6.21 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

150 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil eller avrenning til avløp anbefales etablert.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Kjellere er ikke tilfredstillende ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i kjeller.

6.23 Våtrom



Viser baderomsinnredning og dusjhjørne med skyvedør.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om malt overflater.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Viser gulvstående toalett.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang).

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Manglende oppbrett av belegg ved dør.

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Målt fall fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist som tilfredsstillende kravet på 25 mm.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det må etableres åpning ved gulvskinne for dusjhjørne slik at lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres klemring, men det er ikke registrert synlig gulvbelegg under klemring i sluk.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen.

Tettheten er derfor usikker. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Det registreres klemring, men det er ikke registrert synlig gulvbelegg under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjhjørne med skyvedør, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Downlight i baderomsinnredning er mørk. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.



Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Vifte anbefales rengjort.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer i gulv gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230498	
Selger 1 navn	
Piotr Gdak	
Gateadresse	
Audenbyjordet 2	
Poststed	Postnr
BRASKEREIDFOSS	2435
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1211230498

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Piotr Gdak	62f34c23a195542fb3e7f00 d8dcdd99ddc850285	30.11.2023 17:48:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230498

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

Audenbyjordet 2

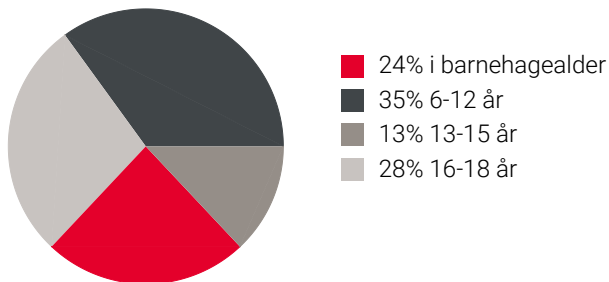
Offentlig transport

🚶 Nordhagen skole Linje 793, 795, 797	3 min 🚶 0.2 km
🚆 Elverum stasjon Linje R60	25 min 🚆 26.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚆

Skoler

Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 316 elever, 20 klasser	9 min 🚶 7.7 km
Solør vgs. avd. Våler	5 min 🚶
Solør vgs. avd. Flisa 250 elever	17 min 🚶 20.3 km

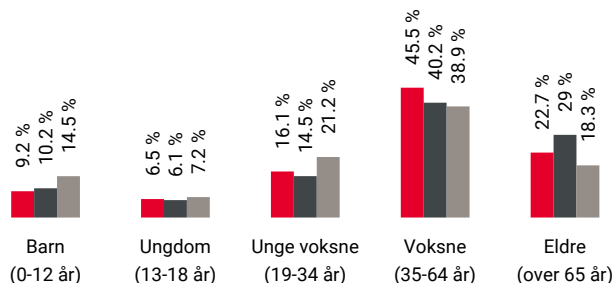
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Braskereidfos...	696	373
Kommune: Våler	3 597	2 134
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordhagen barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 🚶 0.1 km
Tøråsen naturbarnehage (2-4 år) 7 barn	5 min 🚶 3.6 km

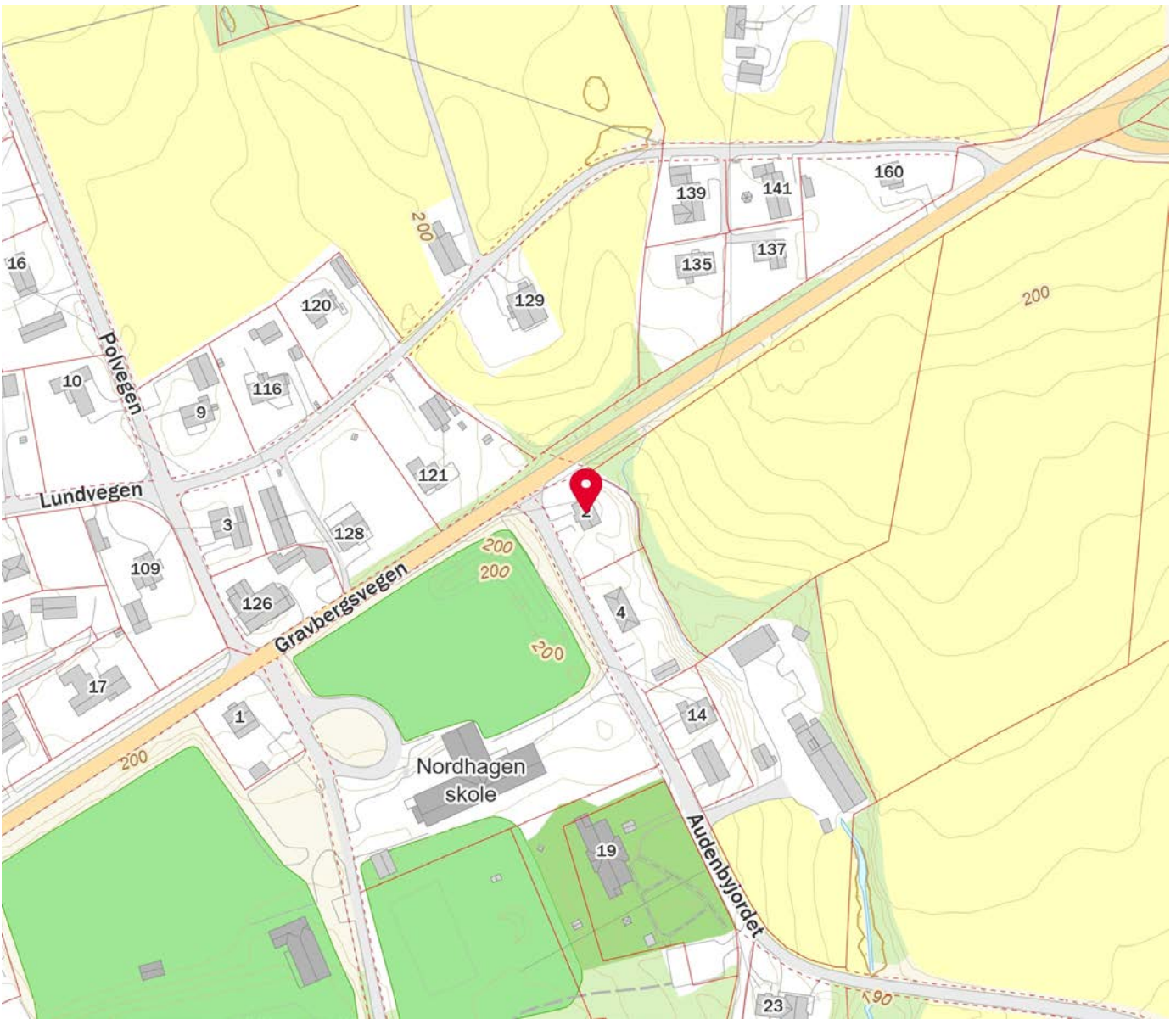
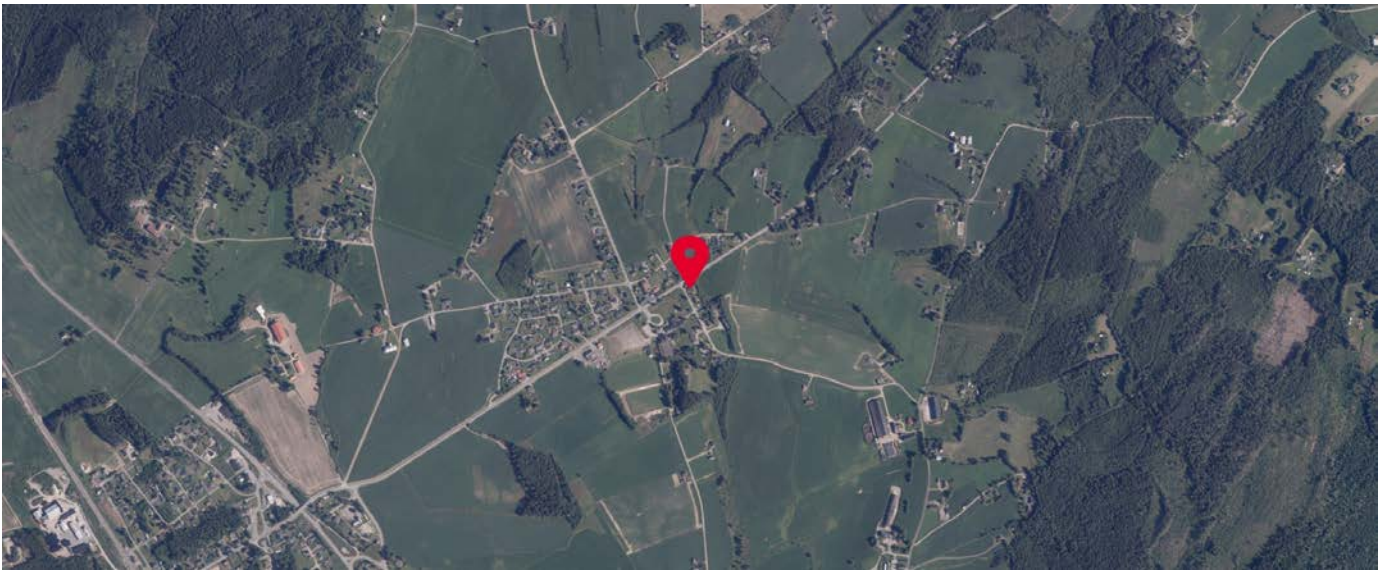
Dagligvare

Joker Braskereidfoss Post i butikk, PostNord	22 min 🚶 1.6 km
Kiwi Våler	9 min 🚶

Sport

🏀 Nordhagen skole Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
🏀 Braskereidfoss idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	4 min 🚶 0.3 km
🏊 Solør Treningssenter	10 min 🚶
🏊 Victus Treningssenter	17 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Audenbyjordet 2
2435 BRASKEREIDFOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Oppdragsnummer:** 1211230498**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.12.2023

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