



aktiv.

Gravbergsvegen 4249, 2438 GRAVBERGET

GRAVBERGET



Eiendomsmegler/Partner/Fagansvarlig/

Marielle Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Omkostn.: Kr 48 740,-
Total ink omk.: Kr 1 948 740,-
Selger: Kjell Ove Myrvold

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 170/170 kvm
Tomtstr.: 134243.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 25
Oppdragsnr.: 1212240088

Oppfyll idyllen på Finnskogen !

Velkommen til Gravberget og småbruket Slettmoen. Her kan du oppfylle Finnskogdrømmen med 134 daa, hvor ca. 90 daa er fulldyrka mark som i dag blir benyttet som beiteplass for kyr. Tunet består av våningshus, trippel garasje, to driftsbygninger, stabbur og flere uthus så her har du rikholdig bygningsmasse. Et steinkast fra boligen ligger Ulvåa hvor du kan både bade og fiske. I tillegg er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter på Finnskogen med både Halsjøen og det populære Kynnavassdraget. I boligen er det livsløpsstandard med tre soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken. I tillegg er det kjeller med kjellerstue, garasje og flere boder. Det er ca. 47 km til Våler som er kommunesentrum og 4 km til Gravberget med kirke og Gravberget gård med muligheter for en matbit.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	77
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA totalt: 170 m²

TBA: 49 m²

Underetasje

BRA-i: 82 m² Trapperom, kjellerstue, vaskekjeller, fyrrom, to boder og garasje.

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

134243.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på i alt 134,1 daa. I følge Gårdskart fra Nibio består tomten av 90,7 daa fulldyrka jord, 6,6 daa er innmarksbeite, 18,5 daa er produktiv skog, 8,4 daa er annet markslag og 9,9 daa er bebygd.

Den fulldyrka marka benyttes i dag til beite for kyr. Det foreligger muntlig avtale med naboeiendommen ut 2025 hvor nåværende eier får kr. 40.000,- pr. år inkludert fjøs og gressproduksjon på jordet.

Beliggenhet

Småbruket ligger i Gravberget som er ei skogbygd i Våler kommune i Innlandet. Eiendommen ligger ca. 43 km nordøst for kommunesenteret Våler og ca. 56 km fra Elverum. Her bor du i landlige omgivelser midt i Innlandets store skogsområder som er kjent for et rikholdig dyreliv som byr på både jakt- og fiskemuligheter. I området er det mange forskjellige friluftaktiviteter tilgjengelig i form av sykling, turer og tradisjonelt

friluftsliv. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper i området. Snøscooterled går også gjennom Gravberget.

Eiendommen grenser til Ulvåa med ypperlige forhold for fiske og bading. Fra eiendommen er det kort avstand til Halsjøen som ligger helt inntil grensen til Sverige og er et flott utfluktsmål med bade-, padle- og fiskemuligheter. Ved innsjøen finner du Kompasset og Langneset med badestrand. I tillegg er det gode forhold for ørretfiske i Høgsjøen. Jakt- og fiskekort kan kjøpes hos Våler JFF eller på inatur.no. Ønsker du å utforske alle aktivitetene i området anbefaler vi et besøk på nettsiden.oplevkvynna.no.

Gravberget byr også på historiske severdigheter som Gravberget gård som i dag driftes som et overnattings- og serveringssted. Gården har egen Facebook-side hvor det inviteres til ulike arrangementer som feks. julemarked, oktoberfest, afternoon tea, foredrag, kurs, konsert m.m. Gården ligger kun ca. 2 km fra småbruket. Det er også kort vei til Gravberget kirke som er et unikt kirkebygg som er vel verdt et besøk. Kirken er et særpreget kunstverk og den er regnet blant de ti mest sjeldne kirkebygg i verden. Kunstnerne Dag Frogner og Thorstein Rittun står bak de fantastiske utsmykningene i kirken.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anders Austad den 15.03.2024 og landbrukstakst utført av Øystein Opås den 22.03.2024.

Enebolig oppført i 1969. Det er ukjent byggegrunn. Ukjent alder og løsning for drenering, men er av eldre dato, Ukjent oppbygging av fundamentering og grunnmur. Tak er tekket med takplater av metall. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger er oppført av bindingsverk. Vegger har isolering fra byggeår. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og tetting med lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull, men dette er ikke verifisert. Ukjent med ventilering. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Vinduer i sokkeletasje fra 1979 og eldre. Vinduer i 1. etasje er hovedsakelig av eldre dato som 1987, 1989 og 1994. Det finnes også ett vindu fra 2005 og to vinduer av nyere dato med ukjent produksjonsår.

Driftsbygning/fjøs oppført i 1981. Bygget i flere utførelser og perioder er bygget på plass støpte betongringmurer og deler med støpt gulv på terreng og deler med støpt armert betongdekke med nedkast til gjødselkjeller. Denne del av bygget hadde bruksforbud gitt av Mattilsynet. Enkle trebås innredninger i del av bygget, tidligere forrom som nå benyttes som dyrerom grunnet bruksforbud i del av bygget. Yttervegger i bindingsverk på byggets forskjellige avdelinger alt med utvendig stående malt kledning og innvendig panelkledning i all hovedsak, annen overflate i innredede tekniske rom. Vegg og himling isolasjon antatt fra 10 til 15 cm mineralull isolasjon. Forrom, nå dyrerom uten isolering og innvendig kledning. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater i flere høyder og utførelse. Takutstikk uten underkledning. Metalltakrenner med nedløp. Trevinduer fra byggeår i bygget, behov for oppgradering, panelte tredører inn til bygget, store kjøreporter og gangdører.

Eldre driftsbygning med ukjent byggeår. Tradisjonelt bygget låve i laft med synlig laft begge sider og trebjelkelag med tregulv. Fjøs for tidligere års dyrehold med sidebygget murt fjøs og med gjødselkum i betong bygget inntil, ikke lenger i bruk. Låvebygg er reist på natursteinsfundament og tilbygget fjøs med betonggrunnmurer. Denne del med murte og pussede vegger. Sidebygget garasje med pulttak inn til gavlvegg på låve. Deler av bygget i bindingsverk med forskjellig utvendig stående kledning. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater, mangelfullt med takrenner. Det er flisisolert himling over tidligere fjøs. En kjørsel i bygget uten utvendig adkomst. Hovedplan er innredet med tidligere fjøs, gjødselkum, redskapsrom, tidligere høylåve og garasje. Doble og enkle labankdører til bygget.

Garasje oppført i 2003. Garasje er bygget på grovstøpt betonggulv, yttervegger i uisolert bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning, ingen innvendig kledning. Tre leddporter og en gangdør til bygget. Selvbærende takstoler er tekket med armert plast og derover profilerte metallplater, snøfangere og metalltakrenner er montert.

Stabbur med ukjent byggeår. Huset er bygget på enkle punktfundament på terreng. Uisolert trebjelkelag med bordgulv. yttervegger i laft i hele byggets høyde, åstak er tekket med enkel bølgeblikkplatekledning uten takavslutning med takrenner. Innredet med to rom.

Hus ved Ulvåa med ukjent byggeår. Tømmerbygg på natursteinspunkter med synlig laft fra begge sider. Trebjelkelag uten bordgulv i bygget. Ingen innvendig oppdeling. Åstaket er tekket med profilerte metallplater og mangler takrenner. Takoverbygg ved inngang.

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

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Misfarging og avskaling av maling på takrenner. Det er noe avskaling av farge på pipebeslag. Stedvis avskaling og misfarging på forkantbeslag. Det er frostspreng på nedløp på baksiden av bygget.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er misfarging og noe svertesopp på fasader. Hull fra hakkespett i fasade på veranda. Det er stedvis oppsprekking nederst på kledningsbord. På ett soverom er det hull tvers gjennom veggen, nede ved gulv. Det er råte i noen kledningsbord på gavlvegg mot veg.

- Takkonstruksjon/loft: Det er slitasje, misfarging og stedvis råte på vindskier. Misfarging og svertesopp i gesimser. Slitasje og mulig råte nederst på isbord. Loft er kun innsisert fra luke grunnet manglende adkomst da det var mye gjenstander på loft. Det er tilsynelatende benyttet brukte trebord som taktro. Det er følgelig mye misfarging og stedvis fuktskjolder. Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold på befaring.

- Vinduer: Vinduer fra før 2000 har passert halvparten av forventet brukstid. Vindu med blyglass har noen sprekker i glass. Det trekkes fra samme vindu. Det er utvendig og innvendig slitasje på vinduer. Et vindu er stengt fra utsiden og tapet igjen på innsiden.

- Dører: Dører har passert halvparten av forventet brukstid og nærmer seg forventet brukstid. Utskiftninger må påregnes. Entredør: Dørblad henger noe. Falming og slitasje på overflater. Kjellerinngang: Utvendig slitasje og avskaling av maling. Dørblad tar i karm. Vippeport: Port lukker ikke helt. Det er utvendig slitasje. Det er fare for råte nederst på port. Det er noen mindre skader på portomramming. Verandadør: Slitasje på overflater.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Eksempler på avvik: Overflater har generelt misfarging og slitasje. Det er flere råteskader på toppbord på rekkverk. Nederste kledningsbord går ned i bakken, kan være råte på disse kledningsbord. Det er stedvis kraftig skjevhet på del av betong. Stort omfang av svertesopp på overflater. Det er stedvis begynnende råte og råteskader på kantbjelke, omfang beskrives ikke, det er tatt stikkprøver. Stedvis råte på vindusfelter. Misfarging og mosevekst i fuger på fliser og noen sprekker i fliser. Stedvis bom i fliser. Det er løs innfesting på rekkverk og råte på noen rekkverksstolper. Råte i søyle.

- Innvendige overflater: Boligen var møblert på befaring. Det er stedvis merker og bruksslitasje. Det er plassert garderobeskap mot yttervegg, dette kan medføre risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens. Det er hull tvers gjennom yttervegg på ett soverom.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildsteder har passert halvparten av forventet brukstid.

- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Gang og kjellerstue har helhetlige overflater med normal slitasje. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet veggkonstruksjon i kjellerstue. Det ble målt et fuktinnhold på over 20 vektprosent, fuktinnhold på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader oppstår. Det er råteskade i gulvkonstruksjon i og rundt luke i gulv i kjellerstue. Det er flere steder tegn til fuktpåkjenninger og avskaling av maling på øvrige overflater. Stedvis sprekker i betonggulv.
- Innvendige dører: Kjeller: Flere dører har misfarging og slitasje. Noen dørbled tar i karm. 1. etasje: Skyvedør er ikke testet. Noen dører har bruksmerker.
- Bad - Overflater vegger og himling: Det er noen skruehull i vegger. Folie på takplater folder seg noen steder.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Innredninger har passert forventet brukstid. Det er gulning og krakelering i servant.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er slitasje og misfarging på fronter. Lamell på benkeplate løsner stedvis. Det er noen bruksmerker på benkeplate.
- Kjøkken - Avtrekk: Halvparten av forventet brukstid er passert. Testet OK.
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er noe slitasje, tapet begynner noen steder å løsne.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ett soverom har ikke ventilerings.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er bulk på berederen, ukjent årsak til dette.
- Vannbåren varme: Anlegget er ikke benyttet på flere år og det er ukjent funksjonalitet.
- Elektrisk anlegg: Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført delvis på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det finnes ikke dokumentasjon av vannkvalitet av nyere dato.
- Septiktank Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Anlegget har passert godt over halvparten av forventet brukstid. Hvis åa blir stor og vann står over jordet har det skjedd at det har blitt tilbakeslag i kjeller.
- Oljetank: Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom.

Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer. Det er ukjent tilstand og innhold på tanken.

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

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Betongtrapp har mindre sprekker/skader Det er avskaling på murer. Mye mosevekst på overflater. Det er noen sprekker i vegger.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet har passert forventet brukstid for våtrom. Det er glipper i plateskjøter. Det er utett rundt gjennomføringer i gulv. Gulvbelegg løsner fra underlag i oppbrett.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Løs kobling på utvendig vannkran. Det er korrosjon i koblinger og stedvis drypplekkasjer.
- Varmesentral: Det er påvist tegn på skader/lekkasjer på anlegget som krever umiddelbare tiltak. Sentralfyr er ikke benyttet på flere år. Ved siste bruk rant det vann ut på gulv fra sentralen.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er stedvis svakt fall på terreng mot bygget. Usikker vannhåndtering ved kjellerinngang. Det er fall på terreng mot garasjeport.

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

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har utarbeidet egenerklæringsskjema og i denne bemerket følgende:

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

Ja. Maling som flasser av veggen i vaskerom i kjeller.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Badet ble fornyet for ca. 30 år siden. Ingen egeninnsats.

Arbeid utført av Vet ikke

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse. Aner ikke

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Beskrivelse Det vet jeg ikke.

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

Ja.

Beskrivelse De hadde fyringsanlegg/fyrkjel tidligere der det oppstod brann. I dag er fyringsanlegget koblet fra og det er montert nye vedovner av fagfolk

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

Ja.

Beskrivelse Skal i følge tilstandsrapporten være noe råteskade i et hjørne i kjellerstuen.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse En terrasse er satt opp for ca 20 år siden. Aner ikke av hvem, se tilstandsrapporten.

Arbeid utført av Aner ikke.

Standard

Velkommen til Gravberget og småbruket Slettmoen. Her kan du oppfylle Finnskogdrømmen med 134 daa, hvor ca. 90 daa er fulldyrka mark som i dag blir benyttet som beiteplass for kyr. Tunet består av våningshus, trippel garasje, to driftsbygninger, stabbur og flere uthus så her har du rikholdig bygningsmasse. Et steinkast fra boligen ligger Ulvåa hvor du kan både bade og fiske. I tillegg er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter på Finnskogen med både Halsjøen og det populære Kynnavassdraget. I boligen er det livsløpsstandard med tre soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken. I tillegg er det kjeller med kjellerstue, garasje og flere boder. Det er ca. 47 km til Våler som er kommunesentrum og 4 km til Gravberget med kirke og Gravberget gård med muligheter for en matbit.

Velkommen

Her møtes du til en hyggelig overbygget inngang. Inne finner du et vindfang og en gang som leder deg til alle boligens rom.

Stue

Stuen går i vinkel og har god plass til det du måtte trenge av møbler. Det er

varmepumpe som er ca. 7 år gammel og vedovn i rommet. Herfra har du også utgang til terrasse med takoverbygg.

Kjøkken

På kjøkkenet er det god plass. Her har du en innredning fra Solørkjøkken i vinkel og en innredning langs en vegg med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Det er plass til spiseplass i rommet. Flis i benkerygg. Frittstående hvitevarer på kjøkken medfølger.

Bad og wc

På badet er det belegg på gulv og baderomsplater på veggene og rommet er antatt fra 1980. Det er dusjkabinett, servant i innredningen og håndkletørker i rommet. Mekanisk avtrekk. I tillegg er det separat wc-rom ved siden av badet. Her er det toalett og panelovn.

Soverom

Boligen har tre soverom, alle i 1. etasje.

I tillegg er det kjeller med kjellerstue, vaskekjeller, garasje og flere boder.

I tillegg er det trippel garasje, låve med fjøsdel, låve, hundehus med hundegård, bryggerhus og uthus på tomta.

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

Parkering i den doble garasjen eller ellers på tomta.

Diverse

Alle møbler som var i boligen ved visning medfølger, dette inkluderer safe, ved og fryser i kjeller.

Det ligger tråder til robotgressklipper på tomta. Robotgressklipperen medfølger ikke.

Det gjøres særlig oppmerksom på at to av driftsbygningene er registrert i

SEFRAK-registeret, men i følge Kartverket er ikke bygningene fredet. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner.

Energi

Oppvarming

- Vedovn i kjeller på fyrrom.
- Vedovn i stue.
- Varmepumpe fra 2018.
- Radiatorer via sentralfyr er ikke i bruk på grunn av branntilløp i anlegget. Det ligger nedgravd tank under inngangsveranda. Selger opplyser at denne er tom og det er usikkert hva slags type tank det er.

Det er oljetank på eiendommen plassert under veranda ved entré. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 900 000

Kommunale avgifter

Kr 7 316

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer, septiktømming, septikrenovasjon, årsavgift renovasjon, tillegg over tømming 4 kubikk. I tillegg fakturerer MHBR for feiing og tilsyn på kr. 650 for denne eiendommen.

Formuesverdi primær

Kr 677 735

Formuesverdi primær år

2022

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 86, bruksnummer 25 i Våler (Innlandet) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3419/86/25:

25.11.1957 - Dokumentnr: 2908 - Bestemmelse om veg for Gravbergskovens As over denne eiendommen til gamle tømmer og ferdelsveier.

13.07.2001 - Dokumentnr: 1714 - Boret - Boretten vil bli forsøkt sendt for sletting av megler.

26.05.2009 - Dokumentnr: 371792 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

17.12.2020 - Dokumentnr: 3501367 - Bestemmelse om vegrett for gnr. 86, bnr. 59 over denne eiendommen til sin eiendom via etablert avkjøring fra gnr. 86, bnr. 25 samt rett til å foreta nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser av veien når dette er påkrevd samt solidarisk ansvar m.m.

28.03.1994 - Dokumentnr: 971 - Målebrev

VEGGRUNN

Gjelder denne registerenheten med flere

Ta kontakt med megler for å få tilsendt anonymiserte tinglyste bestemmelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for våninshus i 1971.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for resterende bygg på

eiendommen.

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 kun mottatt byggetegninger for utvendig enebolig og låve med fjøsdel.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Det er privat avløp med septiktank med synkegrøfter.

Det er privat vann fra brønn som ligger på eiendommen. Nåværende eier opplyser at den aldri har gått tom for vann til tross for at det har vært 20 kyr på eiendommen.

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

overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNF område (Landbruks-, natur, og friluftsområde). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Eiendommen står i matrikkelen oppført med 1 boenhet.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at "249 - eldre driftsbygning/lager med bygningsnummer 153849994" og "249 - stabbur med bygningsnummer 153850011" er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til

den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

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

1 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

48 740 (Omkostninger totalt)

63 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 948 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 963 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 966 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 48 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,- oppgjørshonorar kr 6.250,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30.800,-. Utleggene omfatter markedspakke og innhenting av informasjon Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

27.06.2024

























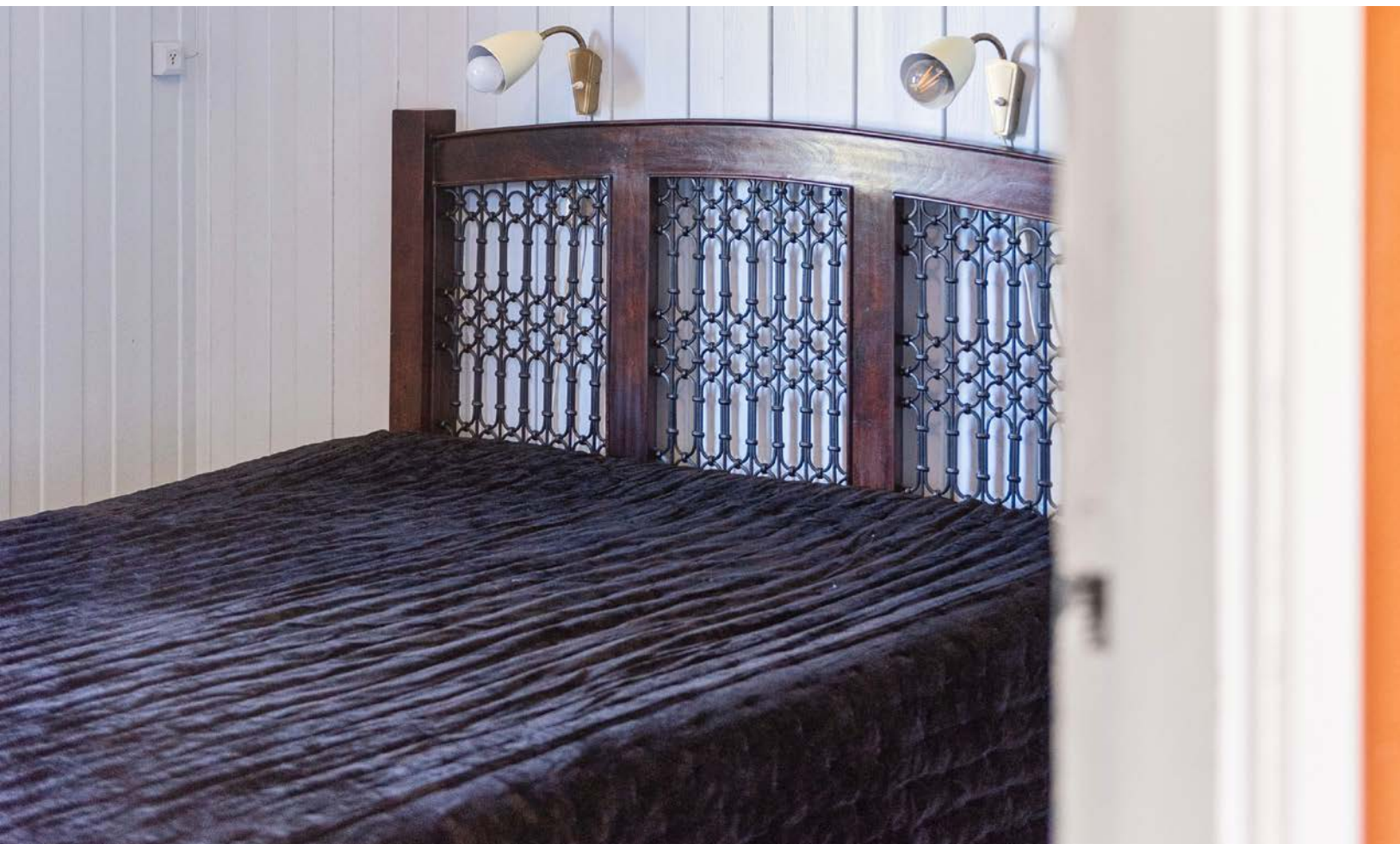




























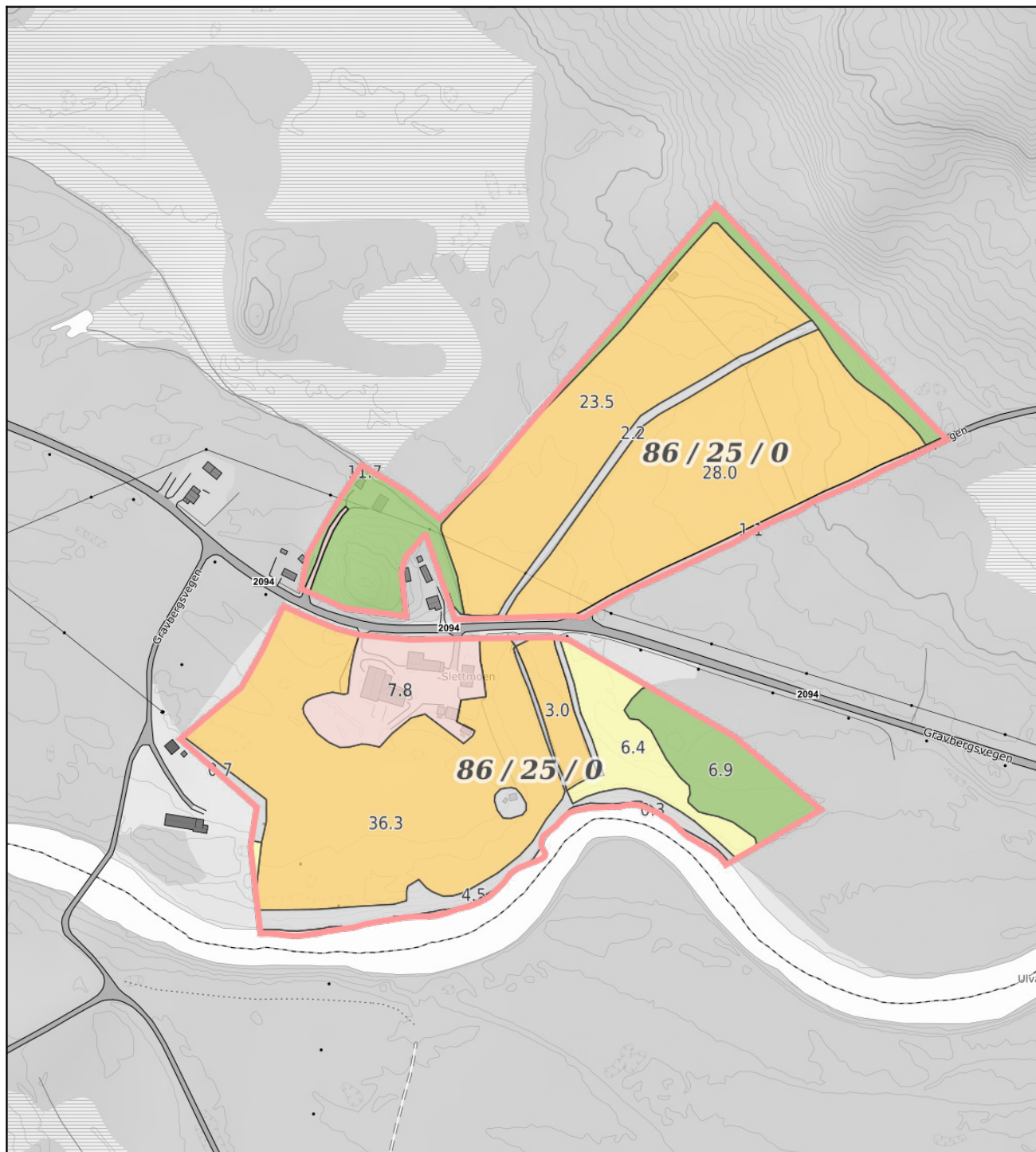








Vedlegg



0204060m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 27.06.2024 08:16 Eiendomsdata verifisert: 27.06.2024 08:15	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table><tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>90.7</td><td></td></tr><tr><td>5</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td>6</td><td>Innmarksbeite</td><td>6.6</td><td>97.3</td></tr><tr><td>w</td><td>Produktiv skog *</td><td>18.5</td><td>18.5</td></tr><tr><td></td><td>Annet markslag</td><td>8.4</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bebygd, samf., vann, bre</td><td>9.9</td><td>18.3</td></tr><tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td></td><td>Sum</td><td>134.1</td><td>134.1</td></tr></table>		Fulldyrka jord	90.7		5	Overflatedyrka jord	0.0		6	Innmarksbeite	6.6	97.3	w	Produktiv skog *	18.5	18.5		Annet markslag	8.4			Bebygd, samf., vann, bre	9.9	18.3		Ikke kartlagt	0.0	0.0		Sum	134.1	134.1	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
	Fulldyrka jord	90.7																																
5	Overflatedyrka jord	0.0																																
6	Innmarksbeite	6.6	97.3																															
w	Produktiv skog *	18.5	18.5																															
	Annet markslag	8.4																																
	Bebygd, samf., vann, bre	9.9	18.3																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	Sum	134.1	134.1																															
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																																	

Tilstandsrapport



Enebolig



Gravbergsvegen 4249, 2438 GRAVBERGET



VÅLER kommune



gnr. 86, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 15.03.2024

Rapportdato: 25.03.2024

Oppdragsnr.: 20580-1538

Referansenummer: IB5068

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Medlem av
Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
anders@opastakst.no
414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med takplater av metall. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger er oppført av bindingsverk. Vegger har isolering fra byggeår. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og tetting med lusing på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon av takstoler. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull, men dette er ikke verifisert. Ukjent med ventilerings.

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Vinduer i sokkeletasje fra 1979 og eldre. Vinduer i 1. etasje er hovedsakelig av eldre dato som 1987, 1989 og 1994. Det finnes også ett vindu fra 2005 og to vinduer av nyere dato med ukjent e produksjonsår.

Entredør av tre med isolerglass. Dør i kjellerinngang av tre med glass. Vippeport av tre til garasje. Verandadør av tre med isolerglass fra slutten av 80 tallet.

Veranda er fundamentert med pilarer av tre og mur/betong. Videre bygget i tre- og betongkonstruksjoner, delvis i malt utførelse. Adkomst til veranda med trapp av smijern.

Veranda med betongpilarer har støpt dekke av betong, det er lagt fliser på gulv. Veranda er hovedsakelig takoverbygget og har tett trepanel i himling. På en del under tak er det montert glass mellom rekkverk og tak.

Kjellerinngang med vegger og trapp av mur/betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takesplater i himlinger.

Etasjeskiller av betong, ukjent med isolering. Det er kontrollert for høydeavvik i gang uten at det ble registrert avvik på over 10 mm.

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller på fyrrom. Vedovn i stue med metallplate på gulv.

Kjellerstue og gang har oppført gulv med laminat. Ukjent oppbygging av gulvkonstruksjonen. På vegger er det trepanel og i himlinger er det takesplater. Disse rommene har utforede vegger mot terreng. Øvrige deler med enkle og grove overflater bestående i hovedsak av betonggulv, malte murvegger og betonghimling. Sluk i gulv i garasje og vaskekjeller.

Trapp til kjeller av tre med håndløper på en side. Dører i kjeller av tre i ulike utførelser. Dører av tre med speilfronter i 1. etasje, skyvedør til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra 1980. Baderomsplater på vegger og takesplater i himling. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100 i målt området. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran med baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Dusjkabinett og servantinnredning. Mekanisk avtrekk, tilluft under dør. Spalte for tilluft er for liten ut fra dagens krav, men normalt på utførelsestidspunktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av tre med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett. Oppvarming med elektrisk panelovn. Naturlig ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato. Avløpsrør av plast. Stakepunkt i garasje. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2018. Trykktank fra 99. Vannpumpe av eldre dato. Enkelt opplegg til vaskemaskin med vannkran og avløp. Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter. Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med hovedsakelig porselensikringer, noen automater. Brannvarsler i begge etasjer. Brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent alder og løsning for drenering, men er av eldre dato, Ukjent oppbygging av fundamentering og grunnmur. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Stikkledninger fra byggeår. Privat vann fra brønn på egen tomt. Det har blitt tatt jevnlig vannprøver inn ti for ca. 15 år siden. Det var ingen avvik på kvaliteten den gang. Privat kloakkanegg fra byggeår. Eksakt løsning er ikke kjent. Oljetank fra byggeår plassert under veranda ved entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

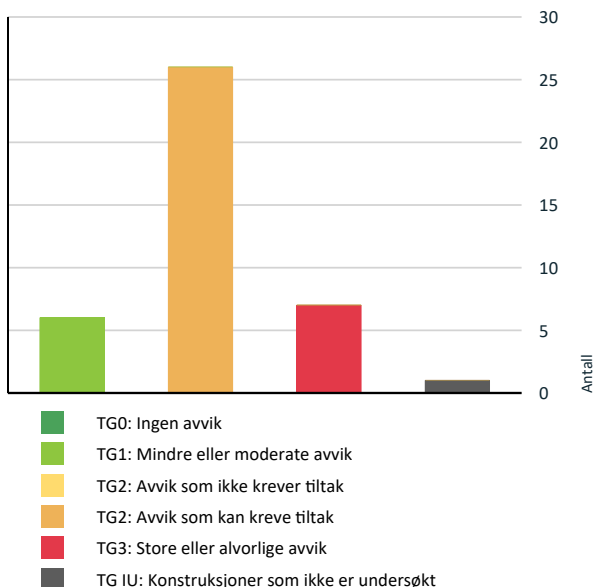
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

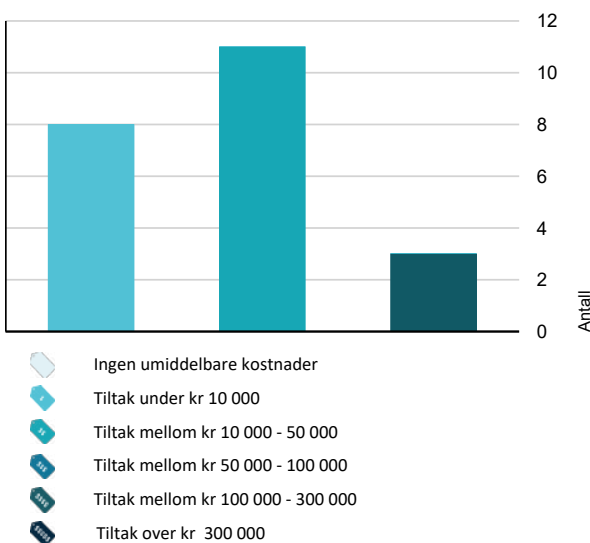
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Standard
Normal boligstandard, hovedsakelig av eldre dato.

Vedlikehold
Det er etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1980	Pusset opp bad, kjøkken og kjellerstue. Årstall er ca.
	Bygget takoverbygget veranda og lagt ny takteking en gang i perioden 1995 - 2000.
2004	Bygget veranda ved entre. Årstall er ca.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Tak er tekket med takplater av metall. Ukjent med undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Misfarging og avskaling av maling på takrenner.
Det er noe avskaling av farge på pipebeslag.
Stedvis avskaling og misfarging på forkantbeslag.
Det er frostspreng på nedløp på baksiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført av bindingsverk. Vegger har isolering fra byggeår. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og tetting med lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er misfarging og noe svertesopp på fasader.
Hull fra hakkespett i fasade på veranda.
Det er stedvis oppsprekking nederst på kledningsbord.
På ett soverom er det hull tvers gjennom veggen, nede ved gulv.
Det er råte i noen kledningsbord på gavlvegg mot veg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Komplett vedlikehold av fasader med rengjøring, behandling og utskifting av skadede kledningsbord.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på skade etter hakkespett.



Eksempel på råteskade.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av takstoler. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull, men dette er ikke verifisert. Ukjent med ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje, misfarging og stedvis råde på vindskier.

Misfarging og svertesopp i gesimser.

Slitasje og mulig råde nederst på isbord.

Loft er kun innsjiktet fra luke grunnet manglende adkomst da det var mye gjenstander på loft.

Det er tilsynelatende benyttet brukte trebord som taktro. Det er følgelig mye misfarging og stedvis fuktskjolder. Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler og utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på utvendig slitasje.



Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold på loft.

Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Vinduer i sokkeletasje fra 1979 og eldre. Vinduer i 1. etasje er hovedsakelig av eldre dato som 1987, 1989 og 1994. Det finnes også ett vindu fra 2005 og to vinduer av nyere dato med ukjent e produksjonsår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra før 2000 har passert halvparten av forventet brukstid. Vindu med blyglass har noen sprekker i glass. Det trekkes fra samme vindu.

Det er utvendig og innvendig slitasje på vinduer.

Et vindu er stengt fra utsiden og tapet igjen på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av overflater.

Reparasjon eller utskifting av vindu med blyglass,
Utskifting av vindu som er tett fra innside og utside.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Et vindu er tapet igjen på innsiden.

Dører

Entredør av tre med isolerglass. Dør i kjellerinngang av tre med glass.
Vippeport av tre til garasje. Verandadør av tre med isolerglass fra slutten
av 80 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert halvparten av forventet brukstid og nærmer seg
forventet brukstid. Utskiftninger må påregnes.

Entredør: Dørblad henger noe. Falming og slitasje på overflater.

Kjellerinngang: Utvendig slitasje og avskaling av maling. Dørblad tar i
karm.

Vippeport: Port lukker ikke helt. Det er utvendig slitasje. Det er fare for
råte nederst på port. Det er noen mindre skader på portomramming.

Verandadør: Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

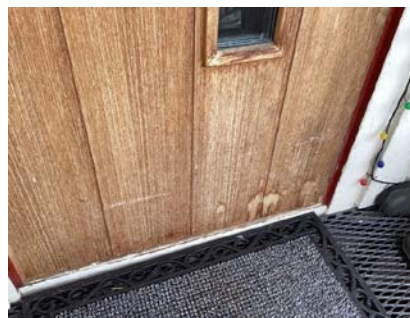
Entredør: Justering av dør og vedlikehold av overflater.

Kjellerinngang: Justering av dør og vedlikehold av overflater.

Vippeport: Port anses som moden for utskifting. Hvis ikke må det
påregnes vedlikehold og reparasjoner.

Verandadør: Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Entredør.



Dør til sokkeletasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er fundamentert med pilarer av tre og mur/betong. Videre
bygget i tre- og betongkonstruksjoner, delvis i malt utførelse. Adkomst til
veranda med trapp av smijern. Veranda med betongpilarer har støpt
dekke av betong, det er lagt fliser på gulv. Veranda er hovedsakelig
takoverbygget og har tett trepanel i himling. På en del under tak er det
montert glass mellom rekkverk og tak.

Vurdering av avvik:

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

Eksempler på avvik: Overflater har generelt misfarging og slitasje.

Det er flere råteskader på toppbord på rekkverk.

Nederste kledningsbord går ned i bakken, kan være råte på disse
kledningsbord.

Det er stedvis kraftig skjevhet på del av betong.

Stort omfang av svertesopp på overflater.

Det er stedvis begynnende råte og råteskader på kantbjelke, omfang
beskrives ikke, det er tatt stikkprøver.

Stedvis råte på vindusfelter.

Misfarging og mosevekst i fuger på fliser og noen sprekker i fliser.

Stedvis bom i fliser.

Det er løs innfesting på rekkverk og råte på noen rekkverksstolper.

Råte i søyle.

Konsekvens/tiltak

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

Helhetlig kontroll og renovering av veranda.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råte i toppbord.



Eksempel på slitasje.

TG 3 Utvendige trapper

Kjellerinngang med vegger og trapp av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er avskaling på murer.
Mye mosevekst på overflater.
Det er noen sprekker i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rengjøring og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen var møblert på befaring.

Det er stedvis merker og bruksslitasje.

Det er plassert garderobeskap mot yttervegg, dette kan medføre risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens.

Det er hull tvers gjennom yttervegg på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av enkelte overflater og utbedring av hull gjennom vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong, ukjent med isolering. Det er kontrollert for høydeavvik i gang uten at det ble registrert avvik på over 10 mm.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller på fyrrom. Vedovn i stue med metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ildsteder har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak.

Tilstandsrapport

! TG 2 Rom Under Terreng

Kjellerstue og gang har oppført gulv med laminat. Ukjent oppbygging av gulvkonstruksjonen. På vegger er det trepanel og i himlinger er det takessplater. Disse rommene har utforede vegger mot terreng. Øvrige deler med enkle og grove overflater bestående i hovedsak av betonggulv, malte murvegger og betonghimling. Sluk i gulv i garasje og vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Gang og kjellerstue har helhetlige overflater med normal slitasje.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet veggkonstruksjon i kjellerstue. Det ble målt et fuktinnhold på over 20 vektprosent, fuktinnhold på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader oppstår.

Det er råteskade i gulvkonstruksjon i og rundt luke i gulv i kjellerstue. Det er flere steder tegn til fuktpåkjenninger og avskaling av maling på øvrige overflater.

Stedvis sprekker i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Reparasjon av råteskade i gulv.

Det er ikke hensiktsmessig med oppussing av øvrige overflater da gjeldende fuktpåkjenninger vil medføre at avskalinger på nytt oppstår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i gulv ved luke.



Eksempel på avskaling på murvegger.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Dører i kjeller av tre i ulike utførelser. Dører av tre med speilfronter i 1. etasje, skyvedør til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: Flere dører har misfarging og slitasje. Noen dørblad tar i karm.

1. etasje: Skyvedør er ikke testet. Noen dører har bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 1980.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skruerull i vegger.

Folie på takplater folder seg noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forsegle skruerull i veggplater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100 i målt området.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran med baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rommet har passert forventet brukstid for våtrom.

Det er glipper i plateskjøter.

Det er utett rundt gjennomføringer i gulv.

Gulvbelegg løsner fra underlag i oppbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ut fra alder og avvik bør det planlegges med renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk med klemring.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har passert forventet brukstid.

Det er gulning og krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.



Det er gulning og krakelering i servant.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør. Spalte for tilluft er for liten ut fra dagens krav, men normalt på utførelsestidspunktet.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av tre med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og misfarging på fronter.

Lamell på benkeplate løsner stedvis.

Det er noen bruksmerker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

Tilstandsrapport



Lamell har løsnet fra benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett. Oppvarming med elektrisk panelovn. Naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe slitasje, tapet begynner noen steder å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Løs kobling på utvendig vannkran.

Det er korrosjon i koblinger og stedvis drypplekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs kobling på utvendig kran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakepunkt i garasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Ett soverom har ikke ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Etablering av ventilering på soverom som ikke har dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Trykktank fra 99. Vannpumpe av eldre dato. Enkelt opplegg til vaskemaskin med vannkran og avløp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2018.

! TG 3 Varmesentral

Sentral fyr for olje og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på skader/lekkasjer på anlegget som krever umiddelbare tiltak.

Sentralfyr er ikke benyttet på flere år. Ved siste bruk rant det vann ut på gulv fra sentralen.

Konsekvens/tiltak

- Det må utføres tiltak på anlegget av fagperson.

Dersom det ønskes å benytte anlegget må det gjennomføres kontroll og reparasjon av anlegget. Det er usikkert hva dette vil koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bulk på berederen, ukjent årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst om sviktende funksjon og behov for tiltak.



Bulk på varmtvannsbereider.

! TG 2 Vannbåren varme

Vannrør av kobber og radiatorer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke benyttet på flere år og det er ukjent funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom anlegget skal tas i bruk må det utføres en helhetlig kontroll av anlegget og det må påregnes behov for utbedringer.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringskap i entre med hovedsakelig porselensikringer, noen automater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1

Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i begge etasjer. Brannslukker i boligen.

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

Ukjent

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 3

Drenering

Ukjent alder og løsning for drenering, men er av eldre dato,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 1

Grunnmur og fundamenter

Ukjent oppbygging av fundamentering og grunnmur. Noen mindre avskalinger på grunnmur, ellers helhetlig.



Eksempel på avskaling på grunnmuren.

1 TG 3

Terrengforhold

Tilstandsrapport

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis svakt fall på terreng mot bygget.

Usikker vannhåndtering ved kjellerinngang.

Det er fall på terreng mot garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Der hvor det er mulig bør det etableres fall på terreng bort fra bygget. Der hvor dette ikke er mulig må det sørges for et godt drenerende sjikt før grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår. Privat vann fra brønn på egen tomt. Det har blitt tatt jevnlig vannprøver inn ti for ca. 15 år siden. Det var ingen avvik på kvaliteten den gang.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det finnes ikke dokumentasjon av vannkvalitet av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Privat kloakkanegg fra byggeår. Eksakt løsning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget har passert godt over halvparten av forventet brukstid.

Hvis åa blir stor og vann står over jordet har det skjedd at det har blitt tilbakeslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes at behov for tiltak kan oppstå. Ved tiltak så er dette søknadspliktig og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg fra kommunen.

Oljetank

Oljetank fra byggeår plassert under veranda ved entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge.

Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Det er ukjent tilstand og innhold på tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Sokkeletasje	82			82			82
1. etasje	88			88	49		88
SUM	170				49		170
SUM BRA	170						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Trapperom , Kjellerstue , Vaskekjeller, Fyrrom , Bod 1, Bod 2, Garasje		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Toalettrom , Entré , Gang , Stue , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	111	59

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	86	25		0	134243.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gravbergsvegen 4249

Hjemmelshaver

Myrvold Kjell Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom Høgsjøberget og Gravberget i et området hovedsakelig bestående av skogsarealer, landbruksarealer og noe spredt bebyggelse. Til Våler, som er kommunesentrum, er det ca. 43 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Gravbergsvegen.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrukstakst.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2001	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IB5068>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**VERDITAKST
OVER
LANDBRUKSEIENDOMMEN.**

Slettmoen, Gravbergsvegen 4249, 2438 Gravberget

Gnr. 86 Bnr. 25.

i

Våler Kommune.



Rapportdato: 22.03.2024
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Verditakst.



På oppdrag fra hjemmelshaver Kjell Ove Myrvold, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Slettmoen, Gnr. 86 Bnr. 25 i Våler kommune. Besiktigelsen fant sted 15.03.2024 sammen med Kjell Ove Myrvold og Anna Karin Bredvold som gav meg tilgang til byggene. Historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning da eiendommen med bebyggelse er vurdert etter tilstand ved besiktigelse. Ved befaring på driftsbygning bistod avløser Nadia Fleischer med opplysninger.

Hjemmelshaver er: Kjell Ove Myrvold, Gravbergsvegen 4249, 2438 Gravberget.
Taksten er sendt digitalt til: terje@bredvold.no

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over eiendommen.
- Forsikringspolise 5871142 og 5871157 fra Eika Forsikring over eiendommens bygning, fullverdi dekning på alle bygg utenom de to driftsbygninger med 1. risikodekning.
- Opplyst om leieavtale på driftsbygning og landbruksareal for Geir Arne Myrvold.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert etter konsesjonslovens regler og dets rundskriv som omhandler denne type eiendommer. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Det er ikke fremlagt noen servitutter som påvirker verdsettelsen.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Slettmoen, med sin bebyggelse ligger i et flatt område, ca. 4 km syd for Gravberget sentrum. Eiendommen ligger langt nord-øst i Våler kommune. Det er ca. 47 km til Våler som er kommunesentrum med de forskjellige servicetilbud.

Eiendommens areal er som følger etter NIBIO-kartverk:

Fulldyrka jord.	91 daa.
Innmarksbeiter.	7 daa.
Produktivt skogareal.	18 daa.
Bebyggd areal og annet.	18 daa.
<u>Totalt areal for eiendommen.</u>	<u>134 daa.</u>

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

To bygg er SEFRAK-registrert.

Våningshus, 95 m², byggeår ca.1969, oppgradert over tid.

Driftsbygning/fjøs, 538 m², byggeår ca. 1981.

Eldre driftsbygning/lager, 222 m², byggeår eldre ukjent.

Garasje, 68 m², byggeår ca. 2008.

Stabbur, 34 m², byggeår eldre ukjent.

Bygg ved Ulvåa. ca. 20 m², byggeår eldre ukjent.



Våningshuset.

Bolig i en etasje med sokkeletasje og inngang både innvendig og utenfra til dette plan.

Huset er oppsatt på murt og pusset grunnmur som er pusset på begge sider, mindre parti med innvendig kledning. Støpte gulv i sokkel, mindre del med oppforet tregulv, over kjeller er det isolert bjelkelag. Utførede vegger og oppforede gulver i sokkel er risikokonstruksjon og kan skjule fuktskader.

Yttervegger i bindingsverk, alt med enhetlig utvendig stående tømmermannspanel, antatt isolert med 10 cm mineralull isolasjon. Selvbærende takstoler, isolert i himling med mineralull isolasjon, tekket med undertak og derpå profilerte metallplater, steinetterligning, omlagt senere år takrenner med nedløp på begge sider av huset. Snøfangere på begge sider. Trevinduer i forskjellig størrelse med isolerglass i all hovedsak, enkelte andre typer også. Teak hovedinngangsdør og malte tredører med glassfelter som ytterdører og blyglassfelt, innvendige furuspeil tredører, andre typer i sokkel. Gulvoverflater med laminat, belegg og betonggulv i del av sokkel. Veggkledning med malte plater og panel, malte plater i himlinger, panel i kjeller. Enklere overflater i del av kjeller.

Første etasje er innredet med vindfang, entre, gang, trapperom, bad, wc, tre soverom og stue med utgang til stor og overbygget terrasse, BRA på 88 m².

Sokkeletasje har utvendig og innvendig adkomst til trapperom med inngang, stue, vaskerom, garasje, mellomgang, fyrrom og boder. BRA på 81 m².

Bad på hovedplan er innredet med dusjkabinett og integrert servant, veggvifte fra rommet, adskilt toalettrom med klosett og servant. Veggventil fra rommet.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Vaskerom i sokkeletasje er innredet med benker og opplegg for vaskemaskin. Her er også VVS- utstyr plassert. Kjøkken med innredning fra ca. 1981 er innredet med eike speilfronter, det er spiseplass i rommet, fliser på vegg mellom benk og overskap. Integrerte elektriske komponenter i rommet. Malte plassbygde garderober på soverom med overfalsdører. Huset har kombinert oppvarming med vedovner og elektrisk oppvarming med panelovner og varmepumpe. Tidligere sentralfyr med oljebrenner ikke lenger i bruk, men har også mulighet for bruk av elektrisk kraft, el-kolbe er montert, det er nedgravd jordtank på tomten. To løps elementpipe som ovner og fyrkjel er tilknyttet, pipen er beslått over yttertak. Elektrisk opplegg i huset fra sikringsskap i vindfang med skrusikringer med åpent sprednett på begge plan. Huset er lite fornyet etter byggeår. For detaljerte opplysninger vises til utarbeidet tilstandsrapport, blant annet behandling av nedgravd oljetank. Teknisk verdi settes til kr.4.100.000,- nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 1.230.000,-



Driftsbygning/fjøs.

Ved denne befaring bistod avløser Nadia Fleischer med tilgang til bygget og opplysninger. Bygget i flere utførelser og perioder er bygget på plass støpte betongringmurer og deler med støpt gulv på terreng og deler med støpt armert betongdekke med nedkast til gjødselkjeller. Denne del av bygget hadde bruksforbud gitt av Mattilsynet. Enkle trebås innredninger i del av bygget, tidligere forrom som nå benyttes som dyrerom grunnet bruksforbud i del av bygget. Yttervegger i bindingsverk på byggets forskjellige avdelinger alt med utvendig stående malt kledning og innvendig panelkledning i all hovedsak, annen overflate i innredede tekniske rom. Vegg og himling isolasjon antatt fra 10 til 15 cm mineralull isolasjon. Forrom, nå dyrerom uten isolering og innvendig kledning. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater i flere høyder og utførelse. Takutstikk uten underkledning. Metalltakrenner med nedløp. Trevinduer fra byggeår i bygget, behov for oppgradering, panelte tredører inn til bygget, store kjøreporter og gangdører. Det er gjødselkjeller under opprinnelig fjøs. Hovedplan er innredet med dyrerom med liten oppdeling, åpning ut til forrom, nå dyrerom på talle, enkel tre-innredning, denne del uten

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

innvendig kledning eller isolering. Øvrig del med personinngang, ganger, sluserom, klosett, dusj, teknisk rom /melkerom og lagerareal med egen utvendig inngang. Deler av bygget er enkelt befart grunnet tilstand og adkomst.

*Bygget har så mangelfullt vedlikehold over mange år slik at vurdering om riving eller reparasjon bør tas av en eier sammen med bygningskyndig etter innhenting av tilbud for reparasjon av dyrerom til dagens krav til.
Teknisk verdi settes til kr. 7.000.000,- nedskrevet med 95 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 350.000,-*



Eldre driftsbygning/lager.

Tradisjonelt bygget låve i laft med synlig laft begge sider og trebjelkelag med tregulv. Fjøs for tidligere års dyrehold med sidebygget murt fjøs og med gjødselkum i betong bygget inntil, ikke lenger i bruk. Låvebygg er reist på natursteinsfundament og tilbygget fjøs med betonggrunnmurer. Denne del med murte og pussede vegger. Sidebygget garasje med pulttak inn til gavlvegg på låve. Deler av bygget i bindingsverk med forskjellig utvendig stående kledning. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater, mangelfullt med takrenner. Det er flisisolert himling over tidligere fjøs. En kjørsel i bygget uten utvendig adkomst.

Hovedplan er innredet med tidligere fjøs, gjødselkum, redskapsrom, tidligere høylåve og garasje. Doble og enkle labankdører til bygget. Bygget har svakt vedlikehold, og redusert anvendelighet. Tidligere elektrisk kraft og vann til bygget er kuttet. Ikke lenger ett tidsmessig bygg for landbruket uten store og lite lønnsomme påkostninger.

Teknisk verdi settes til kr. 2.000.000,- nedskrevet med 90 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 200.000,-

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Garasje.

Garasje er bygget på grovstøpt betonggulv, yttervegger i uisolert bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning, ingen innvendig kledning. Tre leddporter og en gangdør til bygget. Selvbærende takstoler er tekket med armert plast og derover profilerte metallplater, snøfangere og metalltakrenner er montert. Ingen innvendig oppdeling. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget, svakt vedlikehold. Teknisk verdi settes til kr. 600.000,- nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr.180.000,-



Stabbur.

Huset er bygget på enkle punktfundament på terreng. Uisolert trebjelkelag med bordgulv. yttervegger i laft i hele byggets høyde, åstak er tekket med enkel bølgeblakkplatekledning uten takavslutning med takrenner. Innredet med to rom.

Byggets tekniske verdi settes til kr. 450.000, - nedskrevet med 90 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 45.000,-

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Huset ved Ulvåa.

Tømmerbygg på natursteinspunkter med synlig laft fra begge sider. Trebjelkelag uten bordgolv i bygget. Ingen innvendig oppdeling. Åstaket er tekket med profilerte metallplater og mangler takrenner. Takoverbygg ved inngang, kun vurdert etter omtale og på avstand. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Teknisk verdi settes til kr.400.000,- nedskrevet med 90 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 40.000,-

Skogen.

Skogen er fordelt på flere små areal, alt inntil landbruksarealet, se vedlagt kartverk. Produktivt skogareal på ca.18,5daa, etter NIBIO kartverk sine opplysninger. Nøkkelbiotoper er ikke oppgitt. Skogen ligger slik til at det er lettdreven skog med grei adkomst for drift, men så lite areal at det er å forstå som vedskog. Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 14 daa av middels bonitet og ca. 7 daa av lav bonitet.

Dyrket mark.

Alle arealer ligger kort fra tunet, fordelt på flere areal. I hovedsak best egnet til beiter eller grasproduksjon, lite tilrettelagt og arrondert for dagens maskinstørrelse. Har vært benyttet til dette i senere år. Alle areal vises på vedlagte kartverk. Jordsmonnet er steinholdig moldjord, ukjent om behov for drenering. Verdien under er satt etter opplysninger og kjennskap til omsetninger i nærområdet.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Samlet oversikt over eiendommen.

Foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter, takstvurdering må bygge på en totalvurdering, slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling. Verdssetting med nedskrevet gjenanskaffelsespris på bygninger med hensyn tatt til brukbarhet. Hovedhus er tillagt for boverdi og det er hensyntatt prismebed i nærområdet.

Våningshus.	1.230.000,-
Driftsbygning.	350.000,-
Eldre driftsbygning.	200.000,-
Øvrige bygg.	265.000,-
Landbruksareal, 91 daa a 5.000,-	455.000,-
Produktiv skog 19 daa a 2.500,-	47.500,-
Beiter og annet, 18 daa a 2.000,-	36.000,-
Samlet sum	2.583.500,-

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Slettmoen, Gnr.86 Bnr.25 i Våler kommune er en mellomstor landbrukseiendom med en solrik beliggenhet som har en stor og lite velholdt husmasse som er tilpasset gårdens drift, dyrehold og grasproduksjon. Landbruksarealet er egnet til grasproduksjon og beiter. Eiendommen har ikke lenger bygningsmasse som er tilrettelagt for dyrehold grunnet mangelfullt vedlikehold.

Det er flatt tun mellom bygningene, opparbeidet med plen og enkel beplantning rundt bygningene og gruset adkomstveg inn til tunet fra offentlig veg.

Offentlig veg, Gravbergsvegen, deler landbruksarealet.

Våningshuset og driftsbygning er tilknyttet privat vann fra brønn på eiendommen og privat kloakkanlegg med infiltrasjon. Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og verdssetting etter de foran omtalte regler i konsesjonsloven og dets rundskriv som angår denne type eiendommer. Takstmann er uten bindinger til dagens eier eller til den aktuelle overtager, så jeg føler at jeg er habil for å utføre oppdraget på vegne av familien.

Eiendommens verdi etter konsesjonslovens regler, settes avrundet til kr. 2.600.000,-

Kirkenær 22.03.2024

Øystein Opås
Takstingeniør.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212240088	
Selger 1 navn	
Terje Bredvold	
Gateadresse	
Gravbergsvegen 4249	
Poststed	Postnr
GRAVBERGET	2438
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kjell Ove Myrvold	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	01
Antall måneder	07
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalnr.	5871142

Document reference: 1212240088

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maling som flasser av veggen.

Initialer selger: TB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble fornyet for ca. 15 år siden. Ingen egeninnsats.

Arbeid utført av

Vet ikke.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen kommentar.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det vet jeg ikke.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

De hadde fyringsanlegg/fyrkjel tidligere der det oppstod brann. I dag er fyringsanlegget koblet fra og det er montert nye vedovner av fagfolk.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skal i følge tilstandsrapporten være noe råteskade i et hjørne i kjellerstuen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

En terrasse er satt opp for ca 20 år siden. Aner ikke av hvem, se tilstandsrapporten.

Arbeid utført av

Aner ikke.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1212240088

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

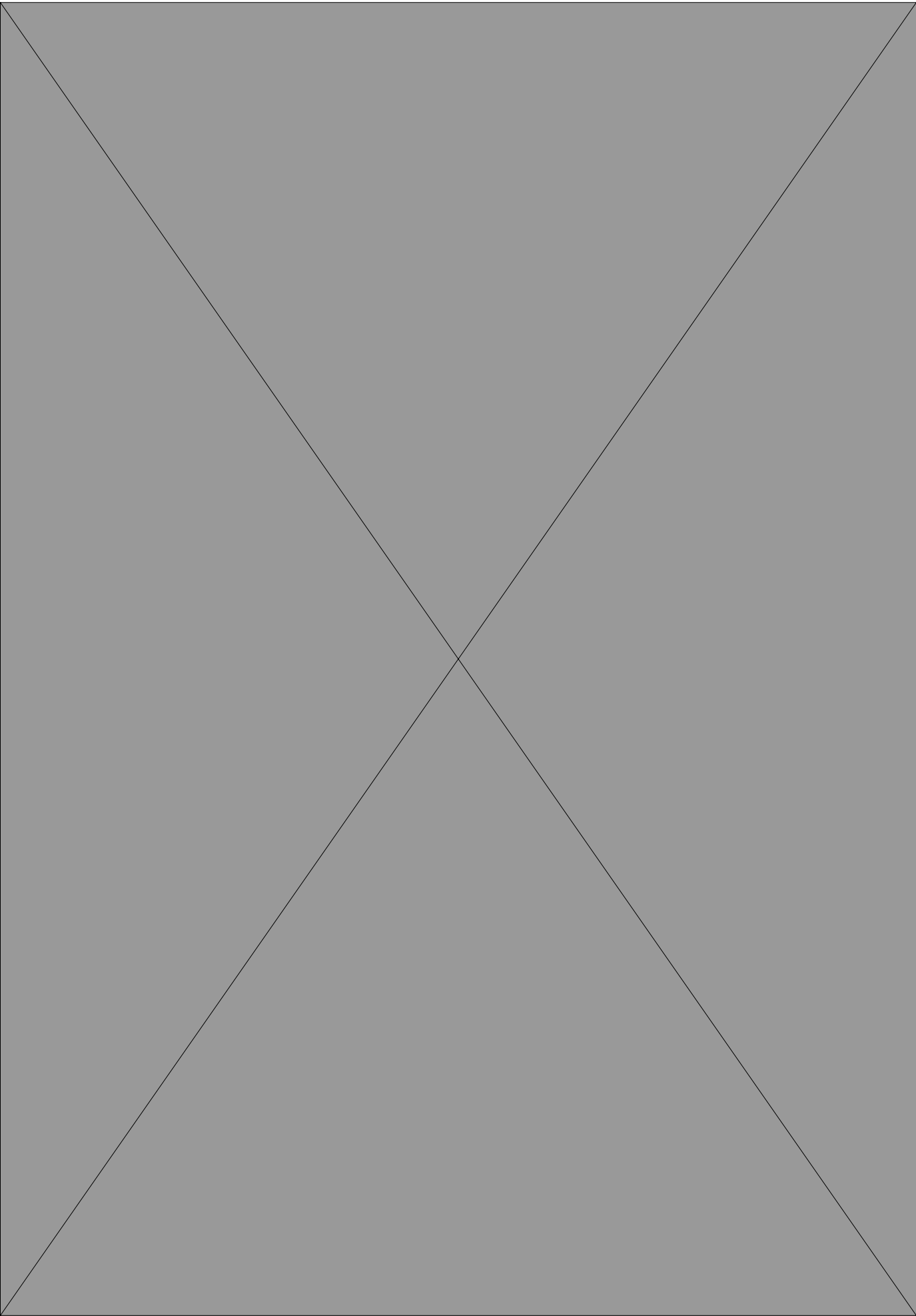
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

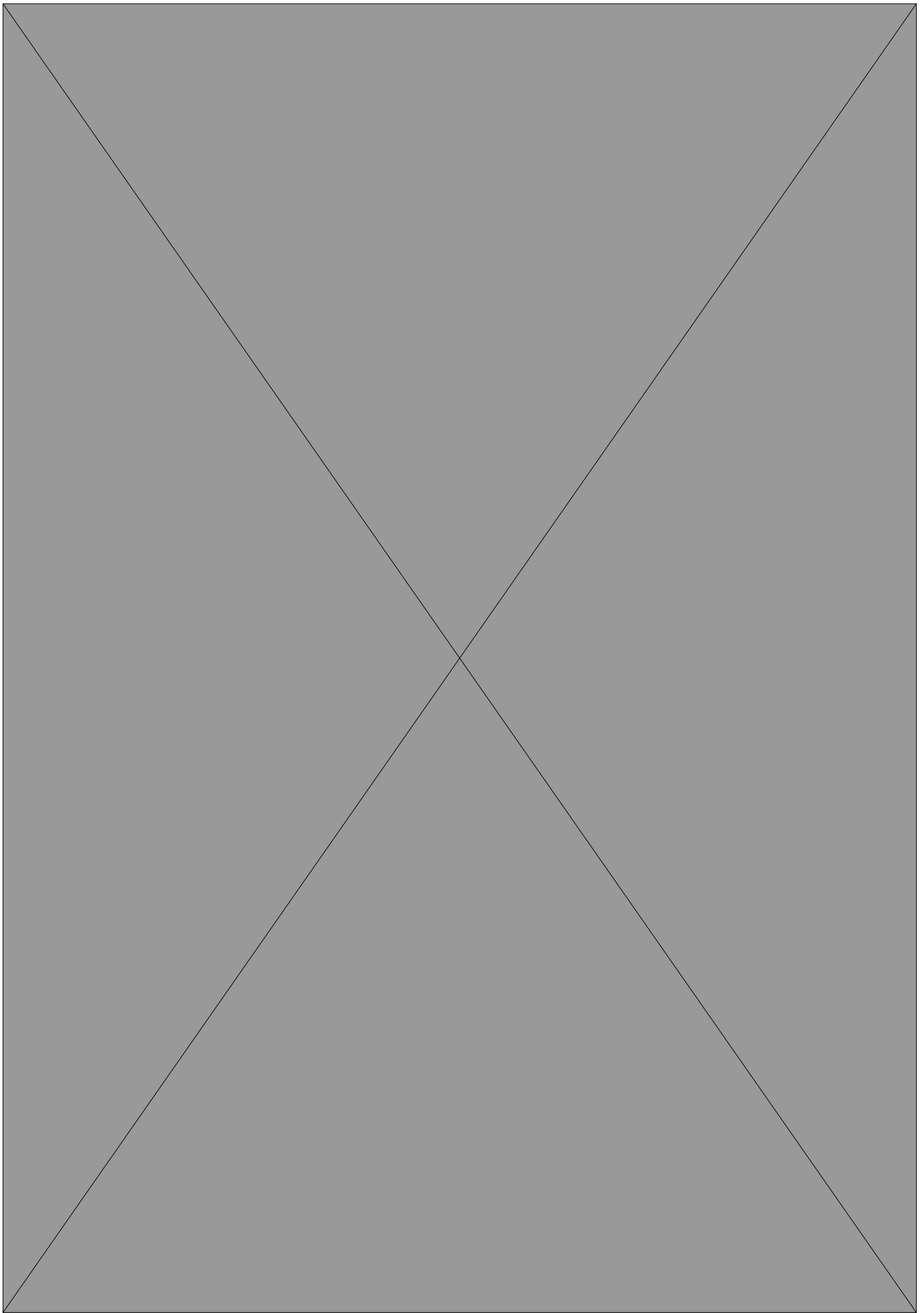
Document reference: 1212240088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Audun Bredvold	9262e99e62250c67880b6 44c7e3163466ca6a7e9	17.01.2025 09:56:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240088

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







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gravbergsvegen 4249
2438 GRAVBERGET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre