



aktiv.

Gamle Kongeveg 73, 2260 KIRKENÆR

**Koselig enebolig på stor og solrik
tomt * Dobbel garasje * Sentralt
på Kirkenær**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Amelia Åsengen

Mobil 455 13 220

E-post amas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 390,-
Total ink omk.: Kr 2 256 390,-
Selger: Annette Engebretsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 189/228 kvm
Tomtstr.: 2052.3 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1202260030

Koselig enebolig på stor og solrik tomt * Dobbel garasje * Sentralt på Kirkenær

Velkommen til Gamle Kongeveg 73!

Koselig eiendom sentralt på Kirkenær, med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen.

Huset går over to plan + kjeller, og inneholder bla. gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, 4 soverom og kjeller med bodrom. Eneboligen er en del tilbygget og oppgradert i senere år. Bla. nytt bad i 2015, kjøkken i 2023 (innredning 2019), malte overflater, ny større gang, nytt sikringsskap og ny og romslig terrasse. Det er i tillegg drenert, og fasaden er utbedret med maling og delvis ny kledning. Noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes. På eiendommen er også en eldre dobbel garasje med en liten vedbod.

Stor, flat tomt opparbeidet med plen og oppgruset gårdsplass. Tomten har gode solforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	72
Energiattest	83
Nabolagsprofil	88
Andre vedlegg	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 228 kvm

TBA: 31 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 kvm Trapperom, 3 boder

1. etasje

BRA-i: 104 kvm Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, spisestue, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 33 kvm Gang, 2 soverom, 3 kneloft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 kvm Garasje og bod **Ikke målbare arealer**

Garasje: Tilbygget bod ikke målbar.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2052.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og enkelt opparbeidet og beplantet. Gruset innervei og

biloppstillingsplasser. Granhekk mot nord, gjerde mot øst og vest samt hekk/busker langs veien. Gode solforhold.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Huset er beliggende i et etablert boligområde med eneboliger, rett utenfor Kirkenær sentrum. Her har man nærhet til barnehage, barne- og ungdomsskole og butikker. Boligen har sydøstvendt terrasse.

Kirkenær har en koselig hovedgate med flere sjarmerende lokale forretninger, legekontor, spisesteder og kino m.m. På Kirkenær finnes også gode matopplevelser på Skaslien Gjestgiveri og Evsensens bakeri & konditori. Fra Kirkenær er det også kort veg til gode tur- jakt og fiskemuligheter på eventyrlige Finnskogen.

Det er ca. 36 km til Kongsvinger, ca 22 km til Flisa, ca. 11 mil til Gardermoen, ca. 13 mil til Oslo, og ca. 7 mil til Sverige.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, småhusbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Grue barne- og ungdomsskole på Kirkenær (1.-10.trinn).

Avstand dit er ca 1,7 km.

Det er godt med tilbud for videregående opplæring både i Kongsvinger, Våler og Elverum.

Nærmeste barnehage er Solungen barnehage, som ligger ca 2,5 km fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger ca 500m unna.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 1954:

Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra 2023. Grunnmur fra 1954: Betongfundament og

plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig. Ringmur på tilbygg. Ringmur av lettklinkerstein som er pusset utvendig. Tak tekket med taksteinformet takplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere v/inngangsparti. Vanlig bindingsverkskonstruksjon. Liggende utvendig panel fra 2024 og 2025. Huset malt i 2025. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 samt 2 etg. og loft. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen. Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1984, 2022 og 2023 . Kjellervindu i PVC fra 2023 m/2-lag isolerglass. Koblede vinduer fra 1954 og 1967. Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør fra 2023 med 3-lags isolerglass. Delvis takoverbygget terrasse fra 2024 v/stue på 31 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Pulttak tekket med gjennomsiktige bølgetakplater. Levegg mot nord. To trapper til terreng. Det er ikke rekkverk på store deler av terrassen.

Garasje bygget i 1988:

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater i lakkert metall. Forkantblekk, takrenner og nedløp i plast. To vippeporter. Plankedør. Garesjevindu. Tilbygget bod i enkle trekonstruksjoner. Stående panel. Pulttak. Plankedør. Vindu. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Garasjen ble tilbygget en bod i 2025, og sikringsskap i garasjen ble byttet i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Sprekk i hjørnet mot yttervegg som følgeskade fra mur. Dette er fikset av Emmto som følgefeil og reklamasjon på utført arbeid på mur.

Det er risiko for at kaldtvannet fryser i dusjen når temperaturen synker under -22 grader. Sprekk i en flis ved vindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Emmto

Beskrivelse av arbeidet: De har tettet sprekken som var der med silikon. I forbindelse med fryst vann, er det forsøkt å isolere rundt rør i krypkjeller. Dette har ikke vært tilfredsstillende og det antas at man må følge rørene via vegg i tilhørende rom og gjøre ønskede tiltak videre. Det er forsøkt å melde sak til boligkjøpforsikring, uten at boligkjøpforsikringen har tatt dette videre da risiko for fryste rør er noe de beskriver kan skje når boligen er av eldre dato.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rørlegger Welding Kirkenær og Artur Byggentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste at badet ble renoveret i 2015 av rørlegger Welding og byggentreprenør Artur. Det er ikke gjort annet enn å tette sprekken på badet i mitt eie, som er gjennomført av Emmto.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fremkommer av tidligere tilstandsrapport uten nærmere beskrivelser fra før mitt eie. I mitt eie har jeg byttet baderomsinnredning og blandebatteri i dusj, samt hengt opp vegghylle i dusj. Det er lagt inn silikon i skruehull for tetting. Veggskap er tilsvarende montert med silikon i skruehull.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I følge forrige egenerklæring fra 2023 beskriver forrige eier at det er ny membran og byttet sluk. Dette har ikke jeg videre kjennskap til enn fra tidligere eiers egenerklæring.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Jeg oppdaget skadet isolasjon / fuktpåvirket isolasjon i yttervegg på tilbygg mot nord.

Delvis utskiftet. Det trekker fra vinduene da disse er gamle.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Delvis byttet isolasjon på sørsiden av tilbygg. Ny vindsperre på sørvegg av tilbygg. Byttet kledning på hele tilbygget. Forsøkt å bytte tetningslist rundt samtlige eldre vindu med varierende effekt. Det er også forsøkt å sperre for trekk ved bruk av vindsperreteip på baksiden av inrammingen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Emmto

Beskrivelse av arbeidet: Bygget opp nordsiden av grunnmur på tilbygg, samt satt inn inspeksjonsluke. Bygget inn overbygg for å forstørre inngangsparti, satte inn to vinduer i gang, ytterdør og terassedør.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæring beskriver de at taket ble skiftet i år 2000. Videre beskrives det at ett vindu på kjøkkenet ble byttet ut (mot nord) i 2023. Forrige eier henviser til ØMF WITO og Artur Byggentrepreneur AS. Videre beskrives det at forrige eier har hatt dugnad og at overflater er malt innvendig og beiset utvendig. I mitt eie har jeg skiftet kledning på hele tilbygget, samt nytt inngangsparti. I mitt eie er det malt innvendig i noen av rommene, samt byttet kledning på tilbygg og malt hele huset. Gjennomført av ufaglært.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Vinduene er svært gamle. Det er dårlig tetting og risiko for frost mellom vinduene. Noen vinduer kan ikke åpnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er forsøkt å skifte tettelist. Dette hadde begrenset effekt da man ikke fikk lukket vinduene skikkelig. Noen vinduer er derfor skrudd fast for å trekke mindre. Det må skiftes vinduer i stue, kjøkken og soverom.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: i mitt eie og i perioden 2023 frem til 2025, er det revet tilbygg/garasje som stod inntil husveggen. Der er det nå bygget terrasse med pergolatak. Dette er godkjent fra kommunen. Sommer 2025 ble det oppført vedbod inntil garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Forrige eier beskriver i sin egenerklæring at det var skjevheter og svikt i bjelkelaget i tilbygget. De beskriver at det ble lagt nytt bjelkelag i hele tilbygget i 2023. I mitt eie og i 2023 raste deler av grunnmuren ved drenering, og Emmto reparerte skaden. Det er i ettertid funnet følgefeil som skjevheter i gulvet. Emmto har vært å rettet opp i noe av det. Pågående reklamasjonssak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Emmto

Beskrivelse av arbeidet: I 2023 raste deler av grunnmuren ved drenering, og Emmto reparerte skaden. Det er i ettertid funnet følgefeil som skjevheter i gulvet. Emmto har vært å rettet opp i noe av det. Pågående reklamasjonssak.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Det er gjennomført ny drenering rundt huset høsten 2023. Det er ikke drenert på tilbyggets vegg mot vest og sør. Det er krypkjeller under tilbygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Høy luftfuktighet i kjeller, manglende ventilerings, samt dugg på vindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet vindu i kjeller. Det er ikke satt inn ventil for utlufting.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Grue bygdeservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt boligen. Ikke vegg ved tilbyggets vest og sør side

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

se punkt over

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Tidligere eier beskriver i sin egenerklæring fra 2023 at de oppdaget råteskader i bjelkelag i tilbygg som ble påvist i forbindelse med skifte av gulv. Tidligere eier beskriver at de skiftet bjelkelaget i sin helhet. Jeg har ikke opplevd fukt eller sopp i stue, kjøkken, gang, bad eller soverom. Det er høy luftfuktighet i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier beskriver at de skiftet ut bjelkelaget i sin helhet. Det fremkommer ikke av forrige eiers egenerklæring om dette ble gjort på dugnad eller om det er gjennomført av faglærte.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Har vært mus inne 1 gang. I kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: La musebånd når kledningen på tilbygget ble byttet ut. Det er også musebånd under ny kledning på utsiden av gangen.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Noen ganger piper det fra trykkreduksjonsventilen. Det er risiko for at kaldtvannet i dusjen kan fryse ved temperaturer lavere enn -22.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Emmto

Beskrivelse av arbeidet: Da grunnmuren ble skadet ved drenering, fikk man se at deler av vannrørene var uten isolasjon. Det ble derfor isolert rundt disse.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rørlegger Welding Kirkenær og byggentreprenør Artur AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier beskriver i sin egenerklæring at badet ble totalrenovert i 2015, videre beskriver de at rør i kjeller ble byttet i den forbindelse.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: el-tjenester Kirkenær

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet innedel av varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Forrige eier fikk påpekt dårlig tetting rundt feieluke i kjeller. Dette ble utbedret før jeg overtok.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ga beskjed muntlig at feieluke i kjeller skulle ordnes før jeg overtok. Dette var ok ved overtagelse. Det er ukjent for meg om det er gjort av faglært eller ikke.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn i stue. Godkjent av feiervesnet. Fjernet jøtulovn på kjøkken, tett hull inn til pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Det var oljetank når jeg overtok i 2023. Denne ble fjernet av Grue Bygdeservice høsten 2023.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Slik jeg har forstått det, er det en sikring på hele første etasje, slik at alle lys og stikkontakter tilhører samme kurs. Dette kan føre til noe blinking fra lys eller at sikringen går dersom man overbelaster kursen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: el-tjenester Kirkenær og Emmto

Beskrivelse av arbeidet: Legge opp ny kurs til komfyr. Sette inn ny sikring som hører til garasje. Eget sikringsskap til garasje. Det er trukket kabel mellom hus og garasje som ikke er tilkoblet

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Boligen er fra 1954. Tilbygget er fra 1967.

I mitt eie:

2023, drenering og påfyll av ny fyllmasse i forbindelse med drenering.

2024, tidligere overbygg, bygget inn for å lage større gang. Bygd terrasse med pergolatak. Montert drivhus på nordvestsiden av eiendommen.

Levegg på eiendommens østside.

2025, bygd vedbod inntil garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Kommunen har vedtatt endringene etter søknad.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja

Det var flom i området i 1968 og 1994/5, da var det vann i kjeller.

Det er bygd flomverk langs Glommas venstre side nedstrøms, jf NVE.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

- Egenerklæring og tilstandsrapport fra tidligere eier fra 2023.

- 2023, Skaderapport etter at deler av muren raste ifm drenering. Takstmann som ble utsendt fra boligforsikringen var samme firma som hadde foretatt takst ved salg, og det ble derfor sendt ut ny takstmann fra forsikringen. Den takstmannen oppdaget feil på bygningsstruktur i bjelkelag i tilbygget. Det ble derfor meldt inn sak til boligkjøpforsikringen. De sendte en egen takstmann. Det foreligger derfor tre skaderapporter

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Skeivheter i garasje på grunn av alder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier

fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Det foreligger veilag som drifter grusing, reparering, snømåking og strøing på Gamle kongeveg. Dette kommer som egen faktura en gang pr år. Under 3000,-

Innhold

Kjeller: Trapperom, 3 boder

1. etasje: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, spisestue, kjøkken, stue. Terrasse.

2. etasje: 33 m². Gang, 2 soverom, 3 kneloft

Standard

Huset er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er oppgradert/modernisert en del i senere år, bla. nytt bad i 2015, kjøkken i 2023 (innredning 2019), malte overflater, ny større gang, nytt sikringsskap og ny og romslig terrasse. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger. Blant annet bør gamle vinduer byttes.

Overflater:

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste vegger i 1. og 2. etg er overflatebehandlet i 2023. Malte lister.

Gulv: Eikeparkett. Fliser m/varme. Laminatgulv. Betong (kjeller).

Vegger: Malt tapet. Malt slett vegger. Malt MDF. veggplater. Malt glassfiberstrie. Betong (kjeller).

Tak: Tak-ess. Slett tak. Laminatgulv. Panel.

Dører: Malte glatte dører. Plankedør i kjeller.

Trapper: Fra 1. til 2. etg. Rett trapp med tette opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det mangler 1 håndlist. Fra 1. etg til kjeller. Rett trapp med åpne opptrinn.

Malte vanger og trinn.

Liggende rekkverk. det mangler 1 håndlist.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur. Dårlig ventilering.

Det er krypkjeller under tilbygg fra 1967. Ringmur av lecastein, det er synlig god drenerende masser. Det anbefales å legge plast på terreng. Det bemerkes at krypkjelleren har dårlig ventilering, og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.

Bad/vaskerom:

Pent bad/vaskerom fra 2015, som er noe oppgradert i 2024. Badet har fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende vask.

Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble pusset opp i 2023 og har takhøy kjøkkeninnredning fra 2019 med melaminbelagte skrog og lakkerte profilfreste dører og fronter. Overskap med 4 sprosse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri (løst). Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette m/kullfilter over komfyr.

Boder og garderober:

Garderobeskap i 3 soverom og gang i 2 etg. I 2. etasje er det også 3 kott i kneloft. Innebygget skap i spisestue. Bod i kjeller med plassbygde hyller.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget.
Vannmåler og stoppekran i kjeller. Kaldtvann tilførsel til bad kan fryse når temperaturen synker under minus 22 grader.
Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
200 l varmtvannsbereder, plassert i trapperom i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer.
Ny strømmåler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.
Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Manglende inspeksjon medfører risiko for skjulte skader eller fuktproblemer som kan utvikle seg over tid.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1954, 1967 og 1984.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det mangler rekkverk på terrassen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt fukt i bunnsvill til bjelkelag på grunnmur i kjeller bod, mot nordøst. Byggeskum mellom bunnsvill og grunnmur.

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det bør etableres flere ventiler i kjeller.

Innvendig > Krypkjeller
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Innvendig > Innvendige trapper
Det er kun en håndlist.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberrør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Innvendig i kjellerbod mot nordøst er det byggeskum i sprekk i grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Ikke dokumentert membran på gulv

TGIU - IKKE UNDERSØKT:

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik)

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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 på kjøkken medfølger ikke.
- Veggfeste TV medfølger ikke.
- Taklamper i stue og spisestue medfølger ikke.
- Drivhus medfølger. Selger opplyser at det mangler en takplate, og at takluken er løs. Drivhus selges som det står og vil ikke ryddes/rengjøres ytterligere.
- Barnedrivhus m/forhøyet benk medfølger.
- Trebåt medfølger
- Basseng medfølger ikke, men det kan gjøres avtale om kjøp.
- Overskuddsmateriale etter oppussing i kjeller og garasje medfølger.

- Tomta vil ikke ryddes ytterligere til overtakelse.
- Huskestativ medfølger.
- Trampoline medfølger ikke.
- Utekjøkken på terrasse medfølger (ikke grill).

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

1967 - Tilbygget 2 soverom og bad/vaskerom.

2000 - Nye takplater.

2014 - Luft til luft varmepumpe.

2015 - Oppgradert bad/vaskerom.

2022 - Ett vindu på kjøkken, 2023 vindu i gang 1 etg., 1984 vindu i soverom i 2-etg.,

2023 kjellervindu,

2023 - Oppgradert kjøkken.

2023 - Ny terrassedør.

2023 - Drenert ringmur (tilbygg fra 1967) mot vest og sør.

2023 - Fjernet oljetank.

2023 - Malt de fleste innvendige vegger i 1. og 2. etg.

2024 - Tilbygget gang i 1 etg.

2024 - Nye utelamper.

2024 - Ny delvis takoverbygget terrasse.

2024 - Rettet opp ringmur mot nord (tilbygg fra 1967).

2024 - Nytt laminatgulv i gang v/bad og kjøkken, samt i ett soverom og gang i 2. etg.

2024 - Ny baderomsinnredning.

2025 - Ny utvendig panel på tilbygg fra 1967.

2025 - Ny utvendig panel på gammel del av huset.

2025 - Malt huset utvendig.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det er fibertilkobling via egen router og Talkmore. Interessenter bes selv undersøke andre ønsker for tilkobling.

Parkering

Dobbel garasje.

Solforhold

Tomten er åpen og flat, med svært gode solforhold.

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte

feiling var 16.05.2024 og siste tilsyn var 13.02.2017.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2014 og varmekabler på bad. I tillegg vedfyring i ny peisovn m/glassdør i stue.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 200 000

Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

56 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 256 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 273 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 276 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 713 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 4 194,-

Årsgebyr feiilng kr 400,-

Årsgebyr tilsyn kr 600,-

Renovasjon kr 5 193,75

Ab.Gebyr vann kr 2 300,-

Ab.Gebyr avløp kr 4 025,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 32,63 og forbruk avløp per m3 kr 64,63

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 374 529 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 498 114 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Kommunale avgifter, avgift veglag, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om 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 19, bruksnummer 10 i Grue kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3417/19/10:

23.05.1950 - Dokumentnr: 1183 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om adkomstrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:

Enebolig - Tatt i bruk

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk 14.04.1988

Opprinnelig enebolig 1954:

Eneboligen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes byggetegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Tilbygg 1967:

Boligen er tilbygget en del (2 soverom +bad) i 1967. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger godkjente tegninger av tilbygget. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: To soverom er slått sammen til ett større soverom. I forbindelse med tilbygget inngangsparti er det åpnet opp mellom entre i ny del og entré i gammel del, og to mindre vinduer er fjernet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tilbygget entré og terrasse i 2024:

Boligen ble i 2024 tilbygget en entré og en terrasse. Tilbyggene er unntatt søknadsplikt, men selger har meldt inn tiltakene til kommunen. Det er mottatt tegning fra kommunen hvor tiltakene er tegnet inn på tomten. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Selger opplyser at det i meldingen også er tegnet inn skigard mot sør, og levegg mot vest som ikke er bygget.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg. Eiendommen er tilknyttet et veilag som drifter grusing, reparering, snømåking og strøing på Gamle kongeveg. Dette faktureres en gang i året, og summen ligger iflg. selger under kr 3000.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Spredt boligbebyggelse, Nåværende

En liten del av tomten (14 kvm) er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Eiendommen ligger ikke i et regulert område.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 19.02.2026
Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg: Kr. 133 200,-
Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke samt utlegg.

Ansvarlig megler

Amelia Åsengen
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
amas@aktiv.no
Tlf: 455 13 220

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986 629 874
Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

19.03.2026



Velkommen til Gamle Kongeveg 73! Foto: Dagmar Ånerud/EFKT



Koselig og mye oppgradert eiendom sentralt på Kirkenær!



Eneboligen er en del tilbygget og oppgradert i senere år.



Det er tilbygget nytt ingangsparti i 2024, slik at man får en romslig gang.



Kjøkkenet ble pusset opp i 2023, og det ble da satt inn en pent brukt innredning (fra 2019)



Fra kjøkkenet er det adgang til stue, gang og spisestue.





I stuen er det en moderne peisovn som gir god stemning og fin innetemperatur på kjølige høst- og vinterkvelder.



I tillegg er det en varmepumpe i stuen.



Koselig TV-krok.



Pent bad/vaskerom fra 2015, som er noe oppgradert i 2024.



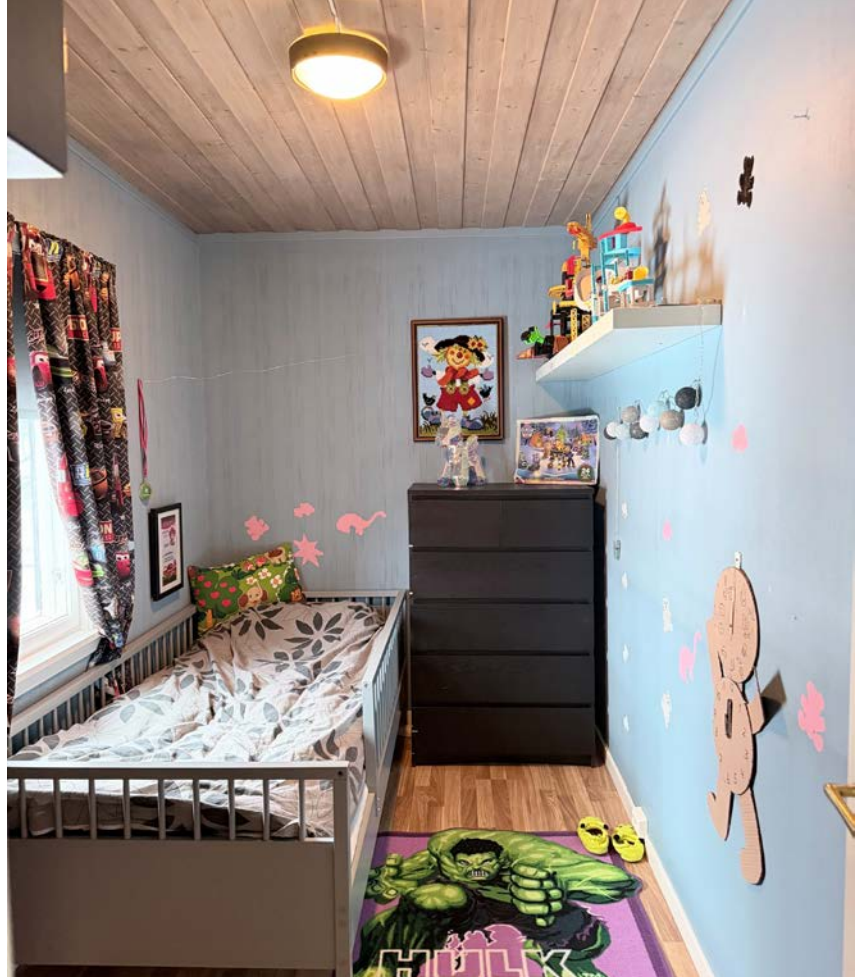
Badet inneholder nyere baderomsinnredning, dusjhjørne, toalett og høyskap.



Det er også opplegg for vaskemaskin.

Boligen har tilsammen 4 soverom.

Hovedsoverom i 1. etasje er romslig og det er godt med garderobeskap.





Det er to soverom i 2. etasje. Her er soverom 3.



Soverom 4. Det er praktisk lagringsplass i kott i knevegg i begge soverom i 2 etasjen.



Utenfor er en ny og romslig terrasse.



Terrassen har tak tekket med gjennomsiktige bølgetakplater.



Her har man en lun og fin uteplass.



Stor, flat tomt med gode solforhold.





Her er også et drivhus, og i hagen er det mange muligheter for å lage seg en fin kjøkkenhage.

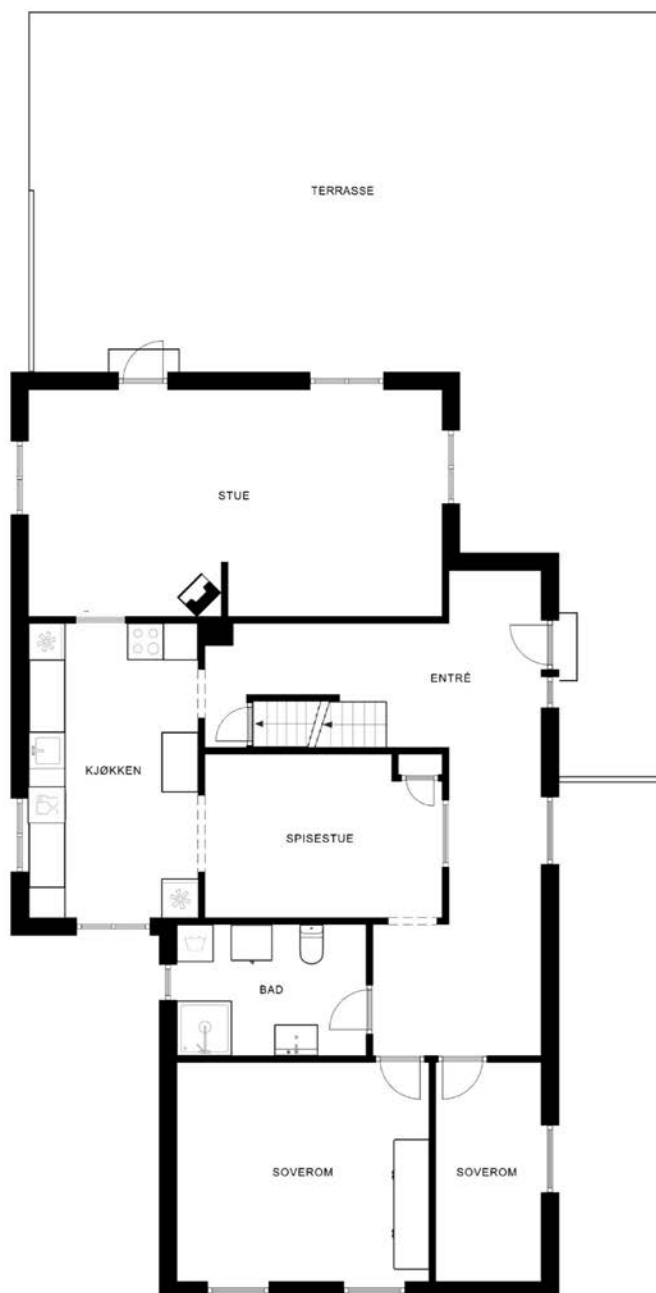


Huset har delvis ny panel og hele huset ble malt i 2025.



På eiendommen dobbel garasje med vedbod.

Plantegning

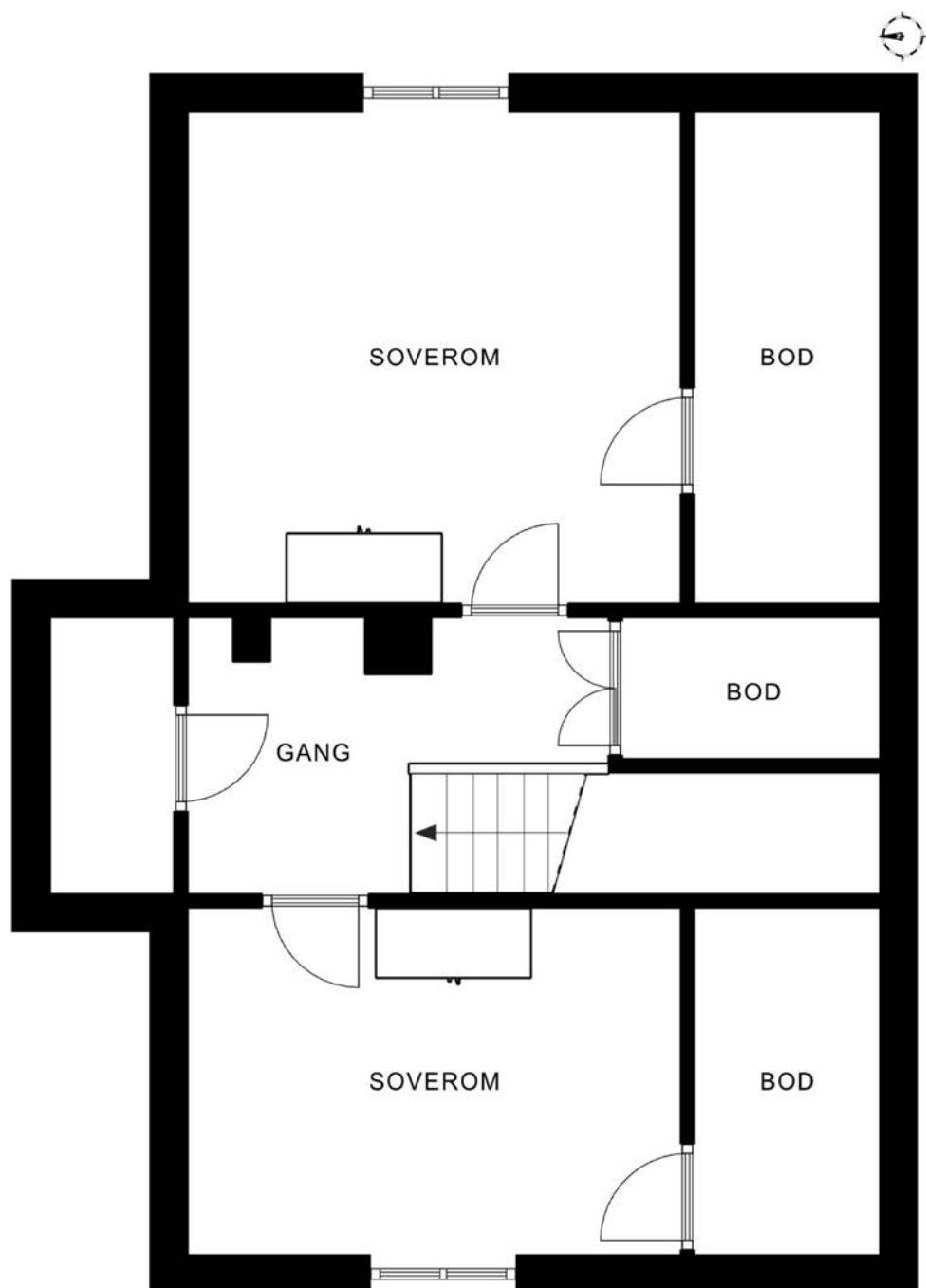


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

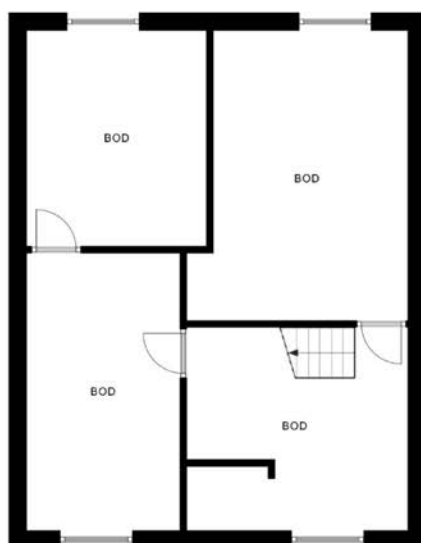


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle kongeveg 73 , 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 19, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 08.03.2026

Oppdragsnr.: 14382-2047

Eiendomsverdi ref nr: NQ3525

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med taksteinformet takplater.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere v/inngangsparti
Vanlig bindingsverkskonstruksjon. Liggende utvendig panel fra 2024 og 2025. Huset malt i 2025.
Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 samt 2 etg. og loft.
Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen
Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1984, 2022 og 2023 . Kjellervindu i PVC fra 2023 m/2-lag isolerglass. Koblet vinduer fra 1954 og 1967.
Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør fra 2023 med 3-lags isolerglass.
Delvis takoverbygget terrasse fra 2024 v/stue på 31 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Pulltak tekket med gjennomslitt bølgeplater. Levegg mot nord. To trapper til terreng. Det er ikke rekkverk på store deler av terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste vegger i 1 og 2 etg er overflatebehandlet i 2023.
Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Fliser m/varme. Laminatgulv. Betong (kjeller).
Vegger. Malt tapet. Malt slett vegger. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstri. Betong (kjeller).
Tak. Tak-ess. Slett tak. Laminatgulv. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjeller.
Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur. Dårlig ventilering.
Det er krypkjeller under tilbygg fra 1967. Ringmur av lecastein, det er synlig god drenerene masser. Det anbefales å legge plast på terreng.
Det bemerkes at krypkjelleren har dårlig ventilering, og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.
Fra 1 - 2 etg. Rett trapp med tette opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det mangler 1 håndlist.
Fra 1 - kjeller. Rett trapp med åpne opptrinn. Malte vanger og trinn. Liggende rekkverk. det mangler 1 håndlist.

Malte glatte dører. Plankedør i kjeller.
Garderobeskap i 3 soverom og gang i 2 etg. Bod i kjeller med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2015, som er noe oppgradert i 2024. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2023. Melaminbelagte skrog. Lakkerte profilfeste dører og fronter. Overskap med 4 sprøse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandeatteri (løst). Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette m/kullfilter over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i kjeller. Kaldtvann tilførsel til bad kan fryse når temperaturen synker under minus 22 grader. Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe fra 2014.
200 l varmtvannsbereder, plassert i trapperom i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra 2023
Grunnmur fra 1954: Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.
Ringmur på tilbygg. Ringmur av lettklinkerstein som er pusset utvendig.
Tilnærmet flatt terreng
Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det mangler håndlister i trapper. Terrasse har ikke rekkverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

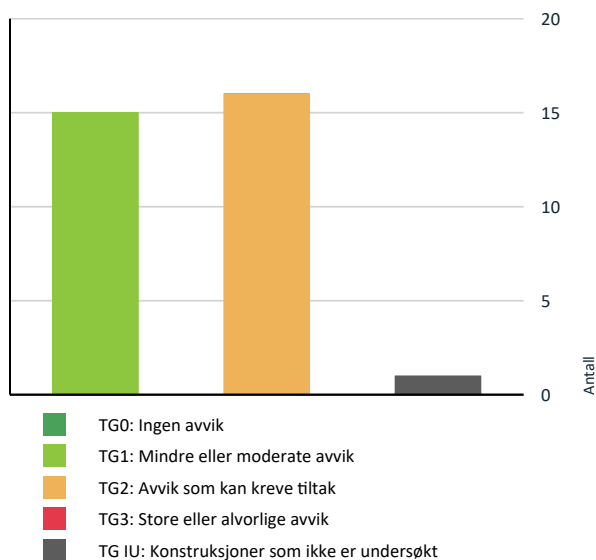
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

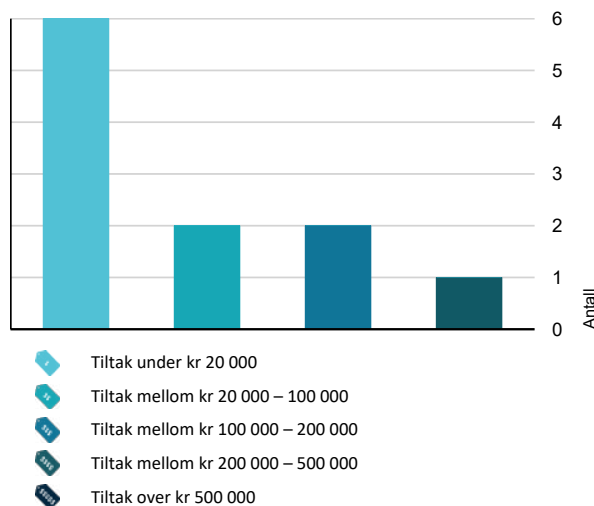
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Tilbygget 2 soverom og bad/vaskerom.
2000	Modernisering	Nye takplater.
2014	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2015	Ombygging	Oppgradert bad/vaskerom.
2022	Modernisering	Ett vindu på kjøkken, 2023 vindu i gang 1 etg., 1984 vindu i soverom i 2-etg., 2023 kjellervindu,
2023	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2023	Modernisering	Ny terrassedør.
2023	Modernisering	Drenert ringmur (tilbygg fra 1967) mot vest og sør.
2023	Modernisering	Fjernet oljetank.
2023	Modernisering	Malt de fleste innvendige vegger i 1 og 2 etg.
2024	Tilbygg	Tilbygget gang i 1 etg.
2024	Modernisering	Nye utelamper.
2024	Tilbygg	Ny delvis takoverbygget terrasse.
2024	Modernisering	Rettet opp ringmur mot nord (tilbygg fra 1967).
2024	Modernisering	Nytt laminatgulv i gang v/bad og kjøkken, samt i ett soverom og gang i 2 etg.
2024	Modernisering	Ny baderomsinnredning.
2025	Modernisering	Ny utvendig panel på tilbygg fra 1967.
2025	Modernisering	Ny utvendig panel på gammel del av huset.
2025	Modernisering	Malt huset utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Tilstandsrapport

Tak tekkes med taksteinformet takplater.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere v/inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Vanlig bindingsverkskonstruksjon. Liggende utvendig panel fra 2024 og 2025. Huset malt i 2025.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 samt 2 etg. og loft. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør tilrettelegges for bedre tilgang til loftet slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.
Loftet bør kontrolleres for å avdekke eventuelle avvik, spesielt med tanke på lufting, beslag, pipe og rørgjennomføringer.
Manglende inspeksjon medfører risiko for skjulte skader eller fuktproblemer som kan utvikle seg over tid.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1984, 2022 og 2023 .
Kjellervindu i PVC fra 2023 m/2-lag isolerglass. Koblet vinduer fra 1954 og 1967.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1954, 1967 og 1984.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra 1954, 1967 og 1984, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Dører

Kommentar

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør fra 2023 med 3-lags isolerglass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Delvis takoverbygget terrasse fra 2024 v/stue på 31 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Pulttak tekket med gjennomsiktige bølgeplater. Levegg mot nord. To trapper til terreng. Det er ikke rekkverk på store deler av terrassen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Monter rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste vegger i 1 og 2 etg er overflatebehandlet i 2023. Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Fliser m/varme. Laminatgulv. Betong (kjeller).
Vegger. Malt tapet. Malt slett vegger. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstrie. Betong (kjeller).
Tak. Tak-ess. Slett tak. Laminatgulv. Panel.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er målt fukt i bunnsvill til bjelkelag på grunnmur i kjeller bod, mot nordøst. Byggeskum mellom bunnsvill og grunnmur.

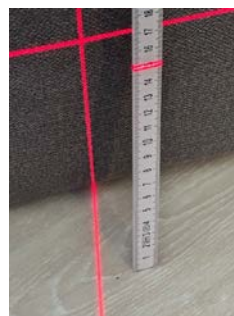
Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser på bunnsvill til bjelkelag på grunnmur i kjeller. Fjern byggeskum da skummet trekker til seg fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt i svill

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

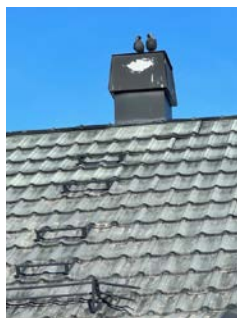
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur. Dårlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det bør etableres flere ventiler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået i kjellerens gulv og grunnmur jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fukt over tid.

Ved vedvarende eller økende fukt bør det vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, for å unngå risiko for skader på konstruksjonen, dårlig innelima og mulig mugg- eller råteutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Krypkjeller

Kommentar

Det er krypkjeller under tilbygg fra 1967. Ringmur av lecastein, det er synlig god dreneringsmasse. Det anbefales å legge plast på terreng. Det bemerkes at krypkjelleren har dårlig ventilering, og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.

Årstall: 1967

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Viktig å tekke terreng med plast. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Tilstandsrapport

Fra 1 - 2 etg. Rett trapp med tette opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det mangler 1 håndlist.
Fra 1 - kjeller. Rett trapp med åpne opptrinn. Malte vanger og trinn. Liggende rekkverk. det mangler 1 håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun en håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunkt.



1 TO 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Garderobeskap i 3 soverom og gang i 2 etg. Bod i kjeller med plassbygde hyller.

1 TO 1 Innvendige dører

Kommentar

Malte glatte dører. Formpresset dører. Plankedør i kjeller.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Bad/vaskerom fra 2015, som er noe oppgradert i 2024. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser på vegger og malt panel i tak. Sprekk i flis v/vindu.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

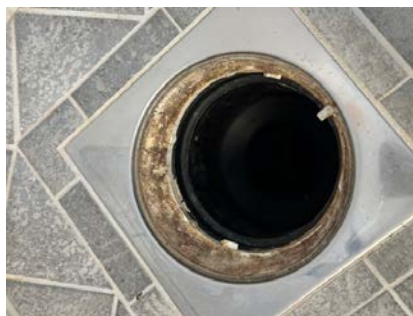
- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Benk med heldekkende vask (2024), overskap m/speil dører og overlys (2024), høyskap (2024), frittstående klosett, dusjhjørne m/2 glassdører, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



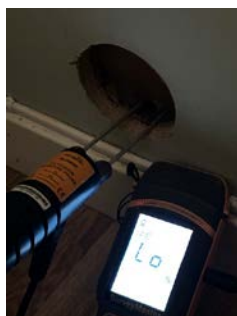
1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot bad/vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2023. Melaminbelagte skrog. Lakkerte profilfeste dører og fronter. Overskap med 4 sprosse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri (løst). Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette m/kullfilter over komfyr.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kommentar

Ventilator med kullfilter over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i kjeller. Kaldtvann tilførsel til bad kan fryse når temperaturen synker under minus 22 grader.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden på kobberrør jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kobberrør skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)



TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft til luft varmepumpe fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

200 l varmtvannsbereder, plassert i trapperom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler.

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.
0
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge eier finnes det samsvarserklæring
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?
Ja Bare en sikring til alle lys og stikkontakter i 1 etg.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn er ikke kjent

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Tilstandsrapport

Drenering fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur fra 1954: Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig. Byggeskum i sprekk i grunnmur i bod mot nordøst i kjeller. Ringmur på tilbygg. Ringmur av lecastein som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Innvendig i kjellerbod mot nordøst er det byggeskum i sprekk i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skum bør fjernes da den tiltrekker seg fukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG IU Terrengforhold

Kommentar

Tilnærmet flatt terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det mangler håndlist i trapper.
Terrasse har ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

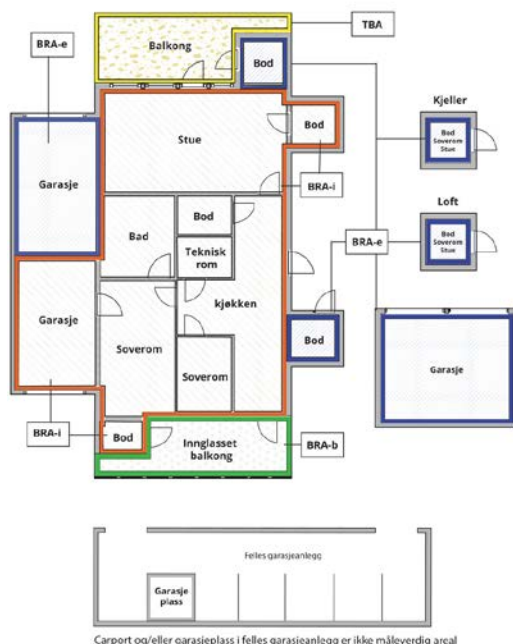
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	33			33	
1 - Etasje	104			104	31
Kjeller	52			52	
SUM	189				31
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2, kneloft, kneloft, kneloft		
1 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, spisestue, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bla. tilbygg og del av ringmur, ny

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Tilbygget bod ikke målbar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Gamle kongeveg 73 , 2260 KIRKENÆR
Gnr 19 - Bnr 10
3417 GRUE

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Annette Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	19	10		0	2052.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle kongeveg 73

Hjemmelshaver

Engbretsen Annette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Gamle kongeveg 73 på Kirkenær. Et etablert boligområde med eneboliger. Nærhet til barnehage, skole og butikker. Det er ca. 36 km til Kongsvinger, ca 22 km til Flisa og ca. 128 km til Oslo. Sydøst vendt terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og enkelt opparbeidet og beplantet. Gruset innervei og biloppstillingsplasser. Granhekk mot nord, gjerde mot øst og vest samt hekk/busker langs veien. Gode solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 048 680	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		12 000
Kommentar				
Estimert				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1988

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater i lakkert metall. Forkantblekk, takrenner og nedløp i plast. To vippeporter. Plankedør. Garesjevindu.

Tilbygget bod i enkle trekonstruksjoner. Stående panel. Pulttak. Plankedør. Vindu.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Sikringsskap i garasje,

2025 Modernisering Tilbygget bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.02.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Fremvist	24	Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått	11	Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	05.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	05.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	08.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Annette Engebretnen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Kongeveg 73

2260 Kirkenær

3417-19/10/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1202260030

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprekk i hjørnet mot yttervegg som følgeskade fra mur. Dette er fikset av Emmto som følgefeil og reklamasjon på utført arbeid på mur.

Det er risiko for at kaldtvannet fryser i dusjen når temperaturen synker under -22 grader.

Sprekk i en flis ved vindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Emmto

Beskrivelse av arbeidet: De har tettet sprekken som var der med silikon. I forbindelse med fryst vann, er det forsøkt å isolere rundt rør i krypkjeller. Dette har ikke vært tilfredsstillende og det antas at man må følge rørene via vegg i tilhørende rom og gjøre ønskede tiltak videre. Det er forsøkt å melde sak til boligkjøpforsikring, uten at boligkjøpforsikringen har tatt dette videre da risiko for fryste rør er noe de beskriver kan skje når boligen er av eldre dato.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rørlegger Welding Kirkenær og Artur Byggentrepenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste at badet ble renoveret i 2015 av rørlegger Welding og byggentrepenør Artur. Det er ikke gjort annet enn å tette sprekken på badet i mitt eie, som er gjennomført av Emmto.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fremkommer av tidligere tilstandsrapport uten nærmere beskrivelser fra før mitt eie. I mitt eie har jeg byttet baderomsinnredning og blandebatteri i dusj, samt hengt opp vegghylle i dusj. Det er lagt inn silikon i skruehull for tetting. Veggskap er tilsvarende montert med silikon i skruehull.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I følge forrige egenerklæring fra 2023 beskriver forrige eier at det er ny membran og byttet sluk. Dette har ikke jeg videre kjennskap til enn fra tidligere eiers egenerklæring.



3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Jeg oppdaget skadet isolasjon / fuktpåvirket isolasjon i yttervegg på tilbygg mot nord. Delvis utskiftet.

Det trekker fra vinduene da disse er gamle.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Delvis byttet isolasjon på sørsiden av tilbygg. Ny vindsperre på sørvegg av tilbygg. Byttet kledning på hele tilbygget. Forsøkt å bytte tetningslist rundt samtlige eldre vindu med varierende effekt. Det er også forsøkt å sperre for trekk ved bruk av vindsperreteip på baksiden av inrammingen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Emmto

Beskrivelse av arbeidet: Bygget opp nordsiden av grunnmur på tilbygg, samt satt inn inspeksjonsluke. Bygget inn overbygg for å forstørre inngangsparti, satte inn to vinduer i gang, ytterdør og terassedør.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæring beskriver de at taket ble skiftet i år 2000. Videre beskrives det at ett vindu på kjøkkenet ble byttet ut (mot nord) i 2023. Forrige eier henviser til ØMF WITO og Artur Byggentreprenør AS. Videre beskrives det at forrige eier har hatt dugg og at overflater er malt innvendig og beiset utvendig. I mitt eie har jeg skiftet kledning på hele tilbygget, samt nytt inngangsparti. I mitt eie er det malt innvendig i noen av rommene, samt byttet kledning på tilbygg og malt hele huset. Gjennomført av ufaglært.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vinduene er svært gamle. Det er dårlig tetting og risiko for frost mellom vinduene. Noen vinduer kan ikke åpnes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er forsøkt å skifte tettelist. Dette hadde begrenset effekt da man ikke fikk lukket vinduene skikkelig. Noen vinduer er derfor skrudd fast for å trekke mindre. Det må skiftes vinduer i stue, kjøkken og soverom

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: i mitt eie og i perioden 2023 frem til 2025, er det revet tilbygg/garsje som stod inntil husveggen. Der er det nå bygget terrasse med pergolatak. Dette er godkjent fra kommunen. Sommer 2025 ble det oppført vedbod inntil garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Forrige eier beskriver i sin egenerklæring at det var skjevheter og svikt i bjelkelaget i tilbygget. De beskriver at det ble lagt nytt bjelkelag i hele tilbygget i 2023.

I mitt eie og i 2023 raste deler av grunnmuren ved drenering, og Emmto reparerte skaden. Det er i ettertid funnet følgefeil som skjevheter i gulvet. Emmto har vært å rettet opp i noe av det. Pågående reklamasjonssak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Emmto

Beskrivelse av arbeidet: I 2023 raste deler av grunnmuren ved drenering, og Emmto reparerte skaden. Det er i ettertid funnet følgefeil som skjevheter i gulvet. Emmto har vært å rettet opp i noe av det. Pågående reklamasjonssak.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Det er gjennomført ny drenering rundt huset høsten 2023. Det er ikke drenert på tilbyggets vegg mot vest og sør. Det er krypkjeller under tilbygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Høy luftfuktighet i kjeller, manglende ventilerings, samt dugg på vindu.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet vindu i kjeller. Det er ikke satt inn ventil for utlufting.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Grue bygdeservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt boligen. Ikke vegg ved tilbyggets vest og sør side

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

se punkt over

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Tidligere eier beskriver i sin egenerklæring fra 2023 at de oppdaget råteskader i bjelkelag i tilbygg som ble påvist i forbindelse med skifte av gulv. Tidligere eier beskriver at de skiftet bjelkelaget i sin helhet.

Jeg har ikke opplevd fukt eller sopp i stue, kjøkken, gang, bad eller soverom.
Det er høy luftfuktighet i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier beskriver at de skiftet ut bjelkelaget i sin helhet. Det fremkommer ikke av forrige eiers egenerklæring om dette ble gjort på dugnad eller om det er gjennomført av faglærte.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har vært mus inne 1 gang. I kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: La musebånd når kledningen på tilbygget ble byttet ut. Det er også musebånd under ny kledning på utsiden av gangen.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Noen ganger piper det fra trykkreduksjonsventilen.

Det er risiko for at kaldtvannet i dusjen kan fryse ved temperaturer lavere enn -22.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Emmto

Beskrivelse av arbeidet: Da grunnmuren ble skadet ved drenering, fikk man se at deler av vannrørene var uten isolasjon. Det ble derfor isolert rundt disse.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rørlegger Welding Kirkenær og byggentreprenør Artur AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier beskriver i sin egenerklæring at badet ble totalrenovert i 2015, videre beskriver de at rør i kjeller ble byttet i den forbindelse.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: el-tjenester Kirkenær

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet innedel av varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Forrige eier fikk påpekt dårlig tetting rundt feieluke i kjeller. Dette ble utbedret før jeg overtok.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier ga beskjed muntlig at feieluke i kjeller skulle ordnes før jeg overtok. Dette var ok ved overtagelse. Det er ukjent for meg om det er gjort av faglært eller ikke.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn i stue. Godkjent av feiervesnet. Fjernet jøtulovn på kjøkken, tett hull inn til pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Det var oljetank når jeg overtok i 2023. Denne ble fjernet av Grue Bygdeservice høsten 2023.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Slik jeg har forstått det, er det en sikring på hele første etasje, slik at alle lys og stikkontakter tilhører samme kurs. Dette kan føre til noe blinking fra lys eller at sikringen går dersom man overbelaster kursen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: el-tjenester Kirkenær og Emmto

Beskrivelse av arbeidet: Legge opp ny kurs til komfyr. Sette inn ny sikring som hører til garasje. Eget sikringsskap til garasje. Det er trukket kabel mellom hus og garasje som ikke er tilkoblet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Boligen er fra 1954. Tilbygget er fra 1967.

I mitt eie:

2023, drenering og påfyll av ny fyllmasse i forbindelse med drenering.

2024, tidligere overbygg, bygget inn for å lage større gang. Bygd terrasse med pergolatak. Montert drivhus på nordvestsiden av eiendommen.

Levegg på eiendommens østside.

2025, bygd vedbod inntil garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kommunen har vedtatt endringene etter søknad.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Det var flom i området i 1968 og 1994/5, da var det vann i kjeller.

Det er bygd flomverk langs Glommas venstre side nedstrøms, jf NVE.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

- Egenerklæring og tilstandsrapport fra tidligere eier fra 2023.

- 2023, Skaderapport etter at deler av muren raste ifm drenering. Takstmann som ble utsendt fra boligforsikringen var samme firma som hadde foretatt takst ved salg, og det ble derfor sendt ut ny takstmann fra forsikringen. Den takstmannen oppdaget feil på bygningsstruktur i bjelkelag i tilbygget. Det ble derfor meldt inn sak til boligkjøpforsikringen. De sendte en egen takstmann. Det foreligger derfor tre skaderapporter.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Skeivheter i garasje på grunn av alder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det foreligger veilag som drifter grusing, raparering, snømåking og strøing på Gamle kongeveg. Dette kommer som egen faktura en gang pr år. Under 3000,-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Gamle kongeveg 73, 2260 KIRKENÆR

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272442

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153539197

Gårdsnummer

19

Bruksnummer

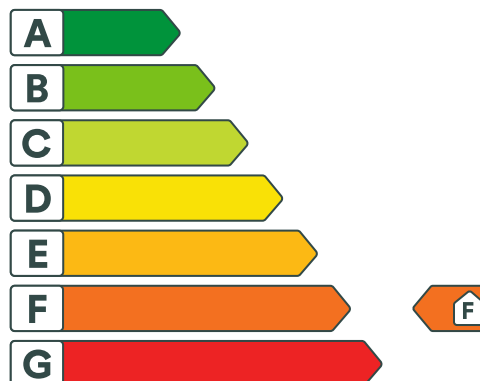
10

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

1954

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

189,0 m²

Oppvarmet bruksareal

137,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

308,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

384,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

57 142 kWh



Gamle kongeveg 73, 2260 KIRKENÆR



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gamle kongeveg 73, 2260 KIRKENÆR



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Gamle kongeveg 73 - Nabolaget Kirkenær - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Gamle Kongeveg Linje 761, 773	5 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 332 elever, 22 klasser	18 min 1.7 km
Solør vgs avd. Flisa (nedlegges 2025) 250 elever	20 min 20.6 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	28 min 34.8 km

Ladepunkt for el-bil

Skaslien Gjestgiveri	11 min
Gruetorget	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

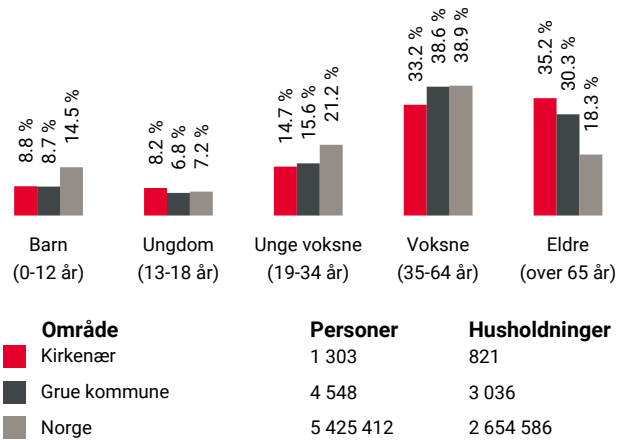
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solungen barnehage (0-5 år) 55 barn	4 min 2.5 km
Tjura barnehage (0-5 år) 67 barn	7 min 6.1 km
Mosogn barnehage (0-5 år) 34 barn	9 min 10.3 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkenær Post i butikk	13 min 1.2 km
Kiwi Kirkenær	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



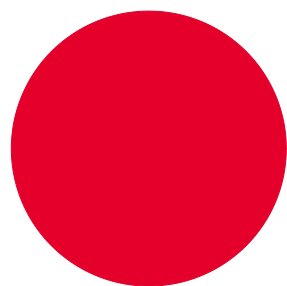
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

	Grue stadion Ballspill, fotball	18 min	1.7 km
	Pannabaner og ballbinge Ballspill	17 min	1.7 km
	Gym i gata	11 min	

Boligmasse



100% enebolig

Varer/Tjenester



Gruetorget

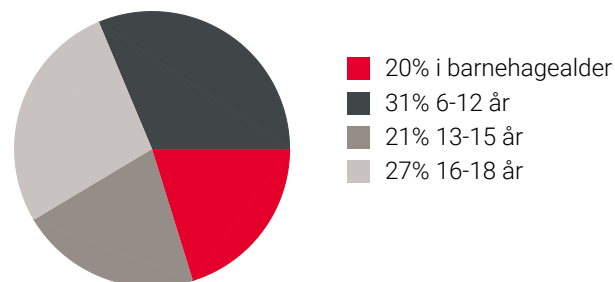
15 min



Apotek 1 Kirkenær

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



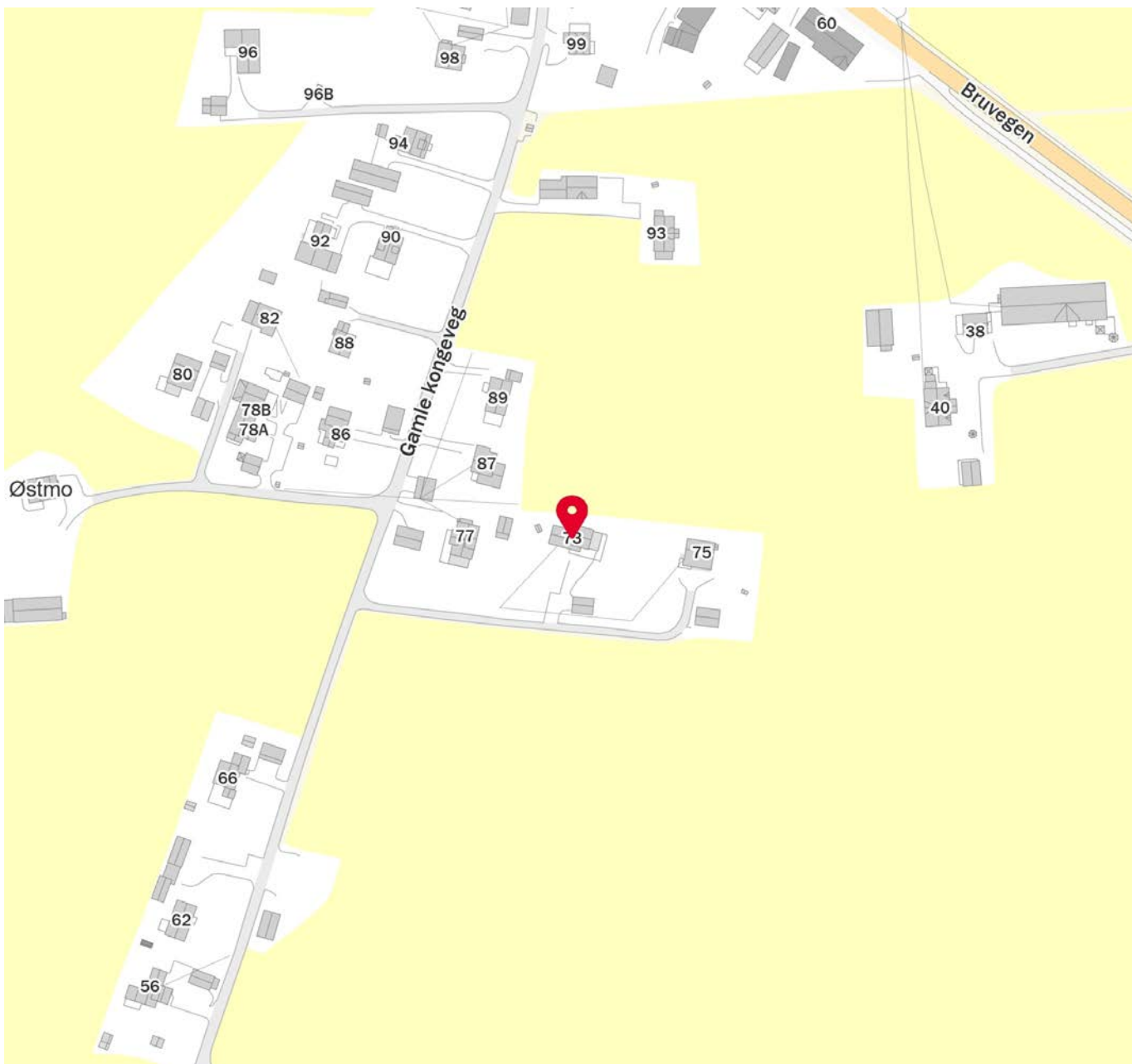
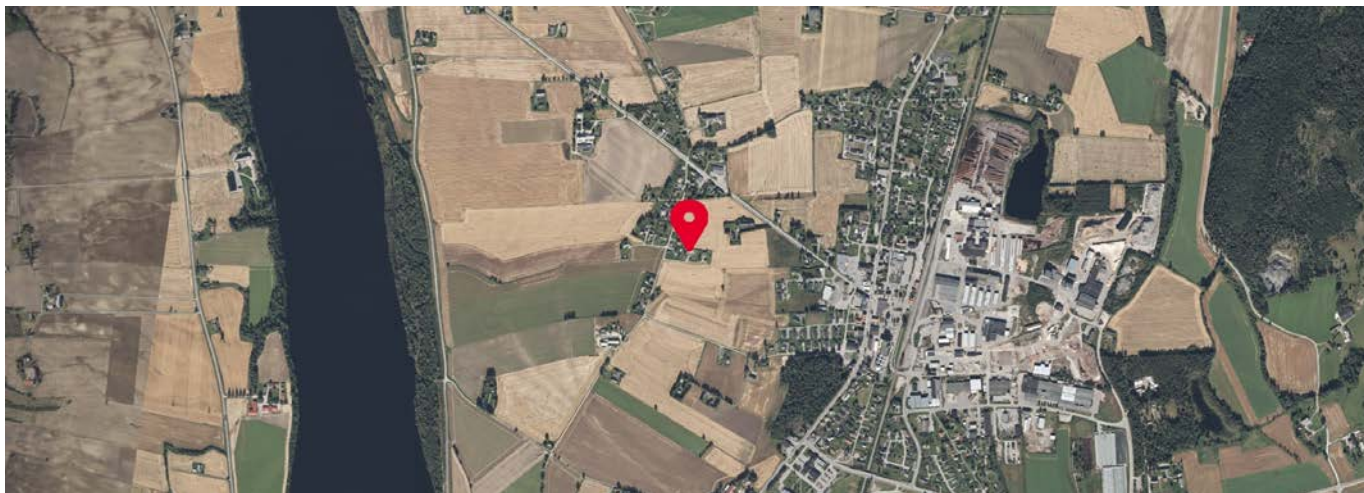
0%

57%

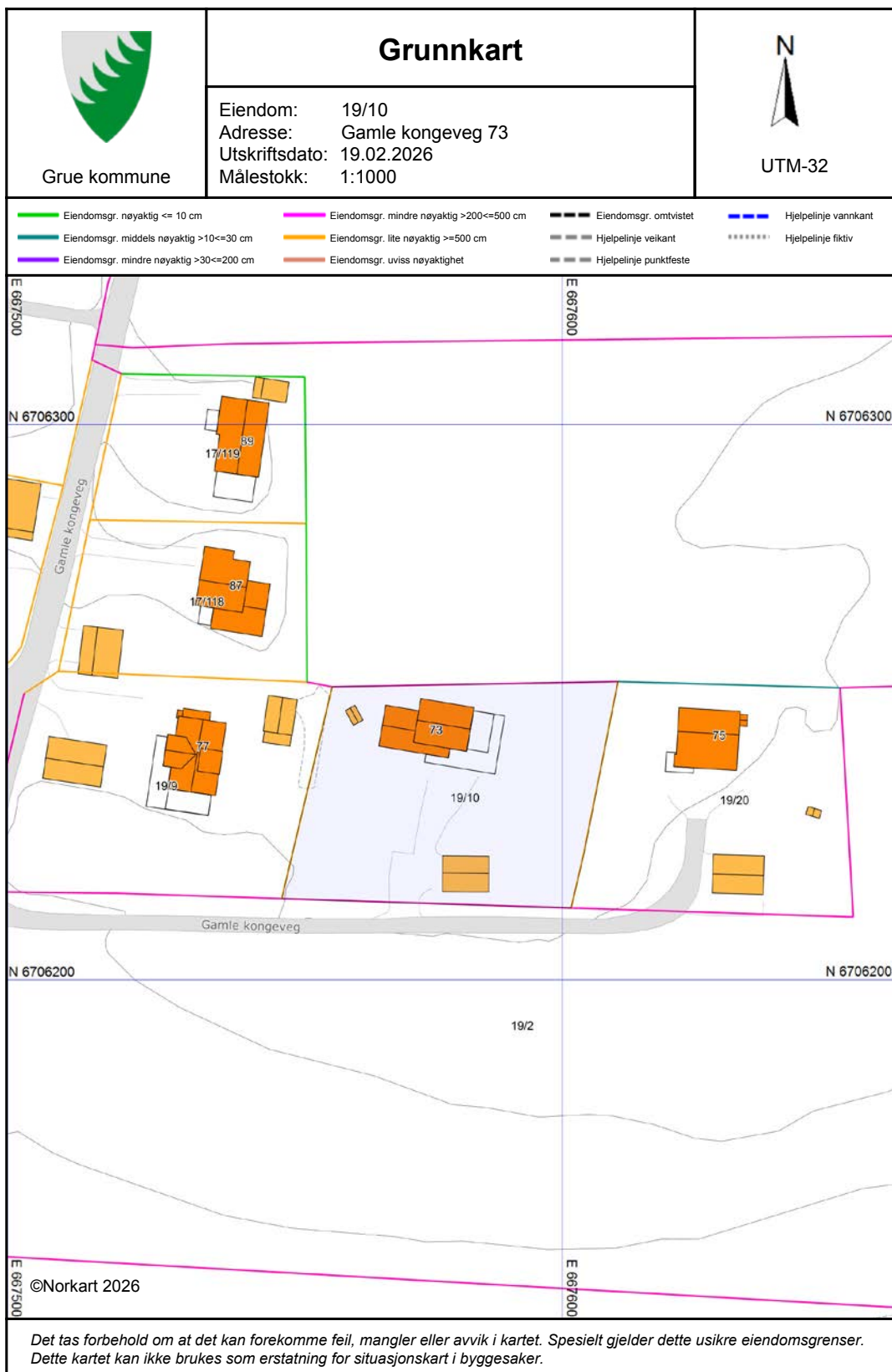
Kirkenær
 Grue kommune
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Odal
Sparebank

Forsikringer for hjemmet ditt – og livet du lever

Med forsikringer fra oss i Odal Sparebank får du lokal rådgivning, personlig oppfølging og en trygghet som varer. Vi hjelper deg å sikre det viktigste du eier – enkelt, nært og forutsigbart.

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



Odal
Sparebank

Vi hjelper deg med å realisere boligdrømmen

Skal du kjøpe eller selge bolig? Hos oss får du personlig veiledning fra en rådgiver som kjenner deg og dine behov. Vi er her for å støtte deg gjennom hele boligprosessen.

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Gamle Kongeveg 73
2260 KIRKENÆR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Amelia Åsengen

Telefon: 455 13 220
E-post: amas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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