



aktiv.

Gamle kongeveg 131, 2260 KIRKENÆR

KIRKENÆR



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 600 000,-
Omkostn.:	Kr 41 350,-
Total ink omk.:	Kr 1 641 350,-
Selger:	Ole Bredvold
Salgsobjekt:	Småbruk
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1928
BRA-i/BRA Total	228/1243 kvm
Tomtstr.:	4 214.3 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 16, bnr. 196
Oppdragsnr.:	1212250038

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere dette fine minibruket i Gamle Kongeveg 131 på Kirkenær. Bruket ligger landlig og idyllisk til med nærhet til tur- og friluftsområder, men likevel kun ca. 2 km fra sentrum av Kirkenær.

Dette er en trivelig eiendom på drøye 4 daa tomt med et tun bestående av eldre våningshus, bryggerhus, låve, stabbur og garasje. Våningshuset er oppført i 1928 over to etasjer med bl.a. tre soverom, to bad, kjøkken, flere stuer og toalettrom. Huset har en eldre standard, men tak fra 1997, nytt sikringsskap, bad i 1. etasje fra 2017/18 og offentlig vann og avløp lagt inn for ca. 10 år siden. En sjarmerende plass som må oppleves!

Merk deg dette:

- Sjarmerende og god takhøyde
- Bad i 1. etasje fra 2017/18
- Hyggelig og skjermet tun
- Landlig, men sentral beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	48
Egenerklæring	51
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 228 m²

BRA - e: 1007 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 1243 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 28 m² To boder.

1. etasje

BRA-i: 103 m² Vindfang, kjøkken, bod, flere stuer, gang og bad.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

2. etasje

BRA-i: 97 m² Gang, toalettrom, to boder, tre soverom og bad.

Bryggerhus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod.

1. etasje

BRA-e: 20 m² Bod.

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 124 m² Bod og gjødselkjeller.

1. etasje

BRA-e: 398 m² Garasje, fire bodrom, fjøs og hønsehus.

2. etasje

BRA-e: 326 m² Bod.

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Utedo og rom for avfall.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Bod.

2. etasje

BRA-e: 7 m² Loft med bod.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Garasje.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 236 m².

Bryggerhusets GUA er 27 m².

Låvens GUA er 848 m².

Utedoens GUA er 6 m².

Stabburets GUA er 22 m².

Garasjens GUA er 27 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Vinduer tilfredsstillers ikke krav til sikker rømning da fri bredde skal være minimum 50 cm.

Låve: Rom under kjørsel er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Deler av tilbygget stolpebygg er ikke målbart areal da det ikke er omsluttende vegger. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er mange rom, enkelte med målbart areal og enkelte uten.

Stabbur: Loft har skråtak, og deler av loft er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Grunnet skjevheter er bare deler av første etasje målbart areal som følge av lav takhøyde. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er skjevheter, og bare deler av bygget som har målbart areal.

Garasje: Carport har ikke omsluttende vegger og er derfor ikke målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4 214,3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 4 214,3 m². Tomten er opparbeidet med hage og gruset gårdsplass.

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

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser på Kirkenær. Ca 2 km til sentrum med barnehage, barne-/ungdomsskole, forretninger, spisesteder, offentlige kontorer m.m. Mange fine tur- og rekreasjonsområder i nærheten. Kort vei til Glomma og til flere sjøer med gode bade- og fiskemuligheter. Solrik beliggenhet og fin utsikt utover landskapet.

Det er nærhet til naturen med skog og vann, samt gode muligheter for mange friluftaktiviteter i kort radius fra hjemmet. Eiendommen ligger nær åker og eng, samt fine turområder som gjør området attraktivt for en aktiv familie. Her kan du ta beina fatt på en løpe- eller rusletur i rolige omgivelser eller ta fram sykkelen og benytte deg av gruslagte vegene i nærområdet. En populær tur for både store og små er skogsløypa som går fra Vannverket i Grue og er merket med rosa sløyfer for brystkreftsakens "Rosa sløyfe aksjon". I kort avstand fra boligen ligger også flere småsjøer, samt Glomma med bade- og fiskemuligheter på sommerhalvåret.

Fra boligen er det kun ca. 30 minutter i bil til Kongsvinger med byfasiliteter, servicetilbud, sjukehus og et stort utvalg av forretninger. I tillegg er det kun ca. 20 minutter til Flisa.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Jan Martin Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Jan Martin Rønning ved Øystein Opås takstforretning AS.

Enebolig oppført i 1928. Boligen er oppført på ringmur og grunnmur av betong og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Boligen har takkonstruksjon av sperretak og takteking av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av hvitt metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i andre etasje. Det er en lakkert hovedytterdør med sidefelt med glassfelt, en malt tredør til kjøkkeninngang og to malte balkongdører i tre med glassfelt. Boligen har to nordvendte balkonger, en i hver etasje og en sørvendt innglasset balkong. Det er to enkle tretrapper til dører mot nord, og en støpt trapp til sørvendt innglasset balkong.

Bryggerhus oppført i 1930. Oppført med ringmur og grunnmur av betong med støpt dekke. Vegger er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon av sperretak med undertak av stikketak og takteking av betongtakstein. Innvendige overflater består av tregulv, og vegger og himling er kledd med panel. Det er et vindu for lysinnslipp, et eldre ildsted tilknyttet stålpipeline og innlagt strøm til lys og stikkontakter. Det er en matkjeller under deler av bygget med potetluke i ringmur og adkomst via lem i gulv. Det er adkomst til loft via luke i gavl.

Låve oppført omkring 1920 og tilbygd i 1939. Punktfundamentert på terreng med både støpt dekke, jorddekke, tregulv. Det er en liten kjeller under deler av bygget og en stor gjødselkjeller under fjøsdelen.

Vegger av mur og bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av sperretak med undertak av stikketak og takteking av betongtakstein og metallplater.

Første etasje består av biloppstillingsplass, to eldre fjøsrom og flere bodrom for lagring. Det er adkomst til andre etasje via kjørsel, og andre etasjen består av et stort rom som er egnet for lagring. Det eldre utstyret står igjen. Låven er tilbygget mot nord og øst med lagringsareal og biloppstillingsplasser. Deler er stolpebygg uten omsluttende vegger, og dette er ikke målbart areal. Det er mursteinspipe med tilknyttet ildsted i en del.

Utedo med ukjent byggeår. Oppført med støpt plate på mark med vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og sperretak med takteking av teglstein. Innvendige overflater består av gulvbelegg og vegger og himlinger er kledd med panel. Bygget har to små vinduer for lysinnslipp og det er inndelt i to utedoer, der et rom har plass til to, og det er et rom for lagring og fjerning av avfall.

Stabbur oppført i 1820. Punktfundamentert på betongtufter med trebjelkelag og tregulv, vegger av tømmer og takkonstruksjon av åser kledd med bordkledning og tekket med teglstein og metallplater. Det er lagringsareal med lav takhøyde i begge etasjer.

Garasje oppført i 1958. Garasje for små biler oppført på støpt plate på mark med vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og sannsynligvis sperretak med takteking av metallplater. Innvendige overflater er kledd med kledningsbord, det er to doble labankdører, vindu for lysinnslipp og innlagt strøm til lys og stikkontakter. Det er en tilbygget carport.

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

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder rundt piper, og det er ukjent om dette har oppstått før takteking og pipebeslag ble skiftet, eller om det er en pågående lekkasje ved spesielle værforhold. Det er ingen ventileringsavluft, men dette har ikke ført til skader til nå da det er en åpen, uisolert takkonstruksjon.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet. Baderomsplater er feilmontert og dette medfører at vegger ikke er bygget for vannpåkjenning. Det er ingen synlige skader som følge av avviket.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Aldersavviket gjelder bare enkelte rør.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- 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.

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

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning er værslitt, og maling sprekker opp og løsner. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer er svært værslitte.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører er værslitte, og maling sprekker opp og løsner. En balkongdør er av en alder der punktering av glass plutselig kan oppstå.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er glippe mellom støpt dekke og yttervegg. Det er påvis spredte råteskader i rekkverksbord.
- Innvendige overflater: Det er i hovedsak helhetlige, men umoderne overflater og det er påvist enkelte avvik som: Slitasje og skader på gulv. Løsnet og sprukket maling på vegger. Løst gulvbelegg.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm, og er vanskelige å stenge. Det er påvist noe bruksslitasje på enkelte dører.
- Bad 1. etasje - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er ikke montert på sokkellist og dette fører til at baderomsplater kan trekke opp fukt. Leverandørens monteringsanvisning er ikke fulgt.
- Bad 1. etasje - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det er påvist løs kantlist på benkeplate.
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for sanitærinstallasjoner. Rommet fremstår som umoderne.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Aldersavviket gjelder kobberørene. Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes bare til jordgulvet i kjeller.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Store deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Ringmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist råteskader i kjellerhimling, og da kan det ikke utelukkes skader i bjelkelaget. Deler av to gulvbjelker ble observert mellom råteskadet himling på befaringsdagen, og det ble ikke påvist råteskader i bjelker i disse områdene.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av en pipes forventede brukstid har passert.
- Rom under terreng: Det er høy luftfuktighet i kjelleren og det måles skadelig fuktinnhold i kjellerhimling. Det er påvist råteskadet kjellerhimling.
- Bad 2. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinylbelegget er sannsynligvis skadet og derfor forsøkt tettet med fugemasse / tettemiddel. Det er utette hjørner i vinylbelegget. Rommet har bare naturlig ventilasjon. Forventet brukstid har passert for støpejernsluk, tettesjikt og sanitærinstallasjoner.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerkt følgende:

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

Svar: Bad 2 etg, er ikke feil/lekkasje på det. Men ville ikke tatt det i bruk uten og

montert dusjkabinett. på grunn av alder.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rør og strøm er langt opp av firmaer. Snekring gjort av familiemedlem, med snekkerbakgrunn. Arbeid utført av Rørlegger Odd Eierholen AS og el-tjenester AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Bad 1 etg vart laget fra bunn av i 2016 eller 2017 av forrige eier. Så nytt sluk og gulvbelegg våtromsplater på vegg.

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

Svar: Veit ikke om det er drenert rundt kjeller. Men tviler på grunn av kjellers alder. Kan være noe rått i visse perioder av året. Kommet inn litt vann en gang under ekstremværet (Hans) som jeg veit om.

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

Svar: Kan se ut som det har vært en liten lekkasje rundt pipe, men ser ut som før taket ble byttet og pipehatt er montert rundt år 2000 vart ikke målt fukt på stedene under tilstandsrapport.

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

Svar: Kjøkken/dagligstue pipe skal være oppgradert med pipefornyer for en del år siden i følge forrige eier. Pipe i stue. Har ikke vært i bruk på mange år. Så bør sjekkes opp før bruk.

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

Svar: På et så gammelt hus er vel sjeldent alle gulv helt rette. Noe sprekker i mur finnes.

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

Svar: Deler av tak i kjeller burde kanskje vært byttet. Noe vart byttet når bad vart bygd over. Har aldri bodd på eiendommen, men forrige eier opplyste om at det har skjedd dem har tatt mus i felle i kjeller.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Dem la opp strøm til bad 1 etg og byttet innmat i sikringsskapet når bad vart bygd 2016/2017. Arbeid utført av El-tjenster AS.

Tilleggskommentar:

Jeg kjøpte eiendommen i 2021 av mormor, for å dele fra jord og skog og selge huset videre. Så har aldri bodd på eiendommen, men opplyst det jeg selv har sett/ hørt av henne. Ho bodde i huset til fram til ho fikk leilighet i 2024. Taket på huset vart byttet rundt år 2000.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, kjøkken, bod, flere stuer, gang og bad. Innglasset balkong.

2. etasje: Gang, toalettrom, to boder, tre soverom og bad.

Kjeller: To boder.

Eiendommen består også av bryggerhus, låve, utedo, stabbur og garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Standard

Velkommen

Du møtes av en gruset gårdsplass og et trivelig tun med plenarealer og noe beplantning. Overbygd inngangsparti som tar deg inn til gang med plass til å kunne henge fra seg ytterjakka og sette fra seg skoene.

Stuer

Det er flere stuer og gode muligheter for å kunne møblere i ulike soner med sofagruppe, spisebord og andre sittegrupper. Fra den ene stuen er det adgang til innglasset veranda med utgang til hagen.

Kjøkken

Romslig kjøkken med eldre innredning på en vegg med malte, glatte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt, rustfri vask med sidefelt. Det er avsatt plass til frittstående komfyr på kjøkkenet. På innsiden av kjøkkenet er det matbod hvor kjøleskapet i dag er plassert. Boligen har bi-inngang med direkte adgang inn på kjøkkenet.

Soverom

Boligen har tre romslige soverom i 2. etasje med god takhøyde og gode møbleringsmuligheter. Alle rommene har garderobeskap. Ett soverom med direkte adgang til bad.

Bad

Boligen har et bad i hver etasje. Badet i 1. etasje ble bygget i 2017/18 og har baderomsplater på veggene og belegg på gulvet med varmekabler. Servantinnredning med speilskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med forheng.

I 2. etasje er det bad og toalettrom vegg-i-vegg. Badet har adgang fra det ene soverommet og toalettrommet fra gangen. Eldre standard med behov for oppgradering for at det skal tåle normal bruk etter dagens krav.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven.

Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber frem til husveggen.

Parkering

I garasje, låve eller på egen gårdsplass.

Diverse

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2022, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2042.

Energi

Oppvarming

- Vedovner i flere rom.
- Panelovner på enkelte rom.
- Varmekabler på badene.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 600 000

Kommunale avgifter

Kr 15 297

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 15.297,- for 2025. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 845

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 189 206

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Kommunale avgifter" og "Vei, vann og avløp", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 196 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:

02.07.1928 - Dokumentnr: 900115 - Utskifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

01.08.1931 - Dokumentnr: 900153 - Utskifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

26.04.1935 - Dokumentnr: 900241 - Elektriske kraftlinjer. Grue kommune e.verk. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

11.01.1954 - Dokumentnr: 901865 - Elektriske kraftlinjer. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

22.10.1958 - Dokumentnr: 2404 - Erklæring/avtale: Avtale om fordeling av anleggs- og vedlikeholdsutgifter ved kanalisering av Gruetjernet.

03.04.1967 - Dokumentnr: 744 - Erklæring/avtale: Avtale om anleggs- og vedlikeholdsutgifter ved kanalisering i Byergrenda.

08.01.1976 - Dokumentnr: 54 - Elektriske kraftlinjer: Jordkabel.

18.04.1977 - Dokumentnr: 1337 - Utskiifting. Jordskifte.

04.12.1987 - Dokumentnr: 4223 - Erklæring/avtale: Avtale om eiendomsretten til eiendommene mellom sameiere av gnr./bnr. 16/8 og 17/139 i Grue kommune.

30.11.2017 - Dokumentnr: 1340176 - Erklæring/avtale: Jordleieavtale gjeldende fra 14.11.2017 med 10 års varighet og leieavgift på kr 45.000,- pr. år.
Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:20 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Takstmann opplyser om vinduer som ikke tilfredsstiller krav til sikker rømning da fri bredde skal være minimum 50 cm.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Det opplyses som veiforening hvor kostnader fordeles mellom naboer og avhenger av snømengde.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn

2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte,

og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen.

Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

40 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

41 350 (Omkostninger totalt)

57 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 641 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 657 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 660 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3,4 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 23.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

Vilde Lindhjem Stokke
Eiendomsmegler
vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no
Tlf: 993 33 138

Ansvarlig megler

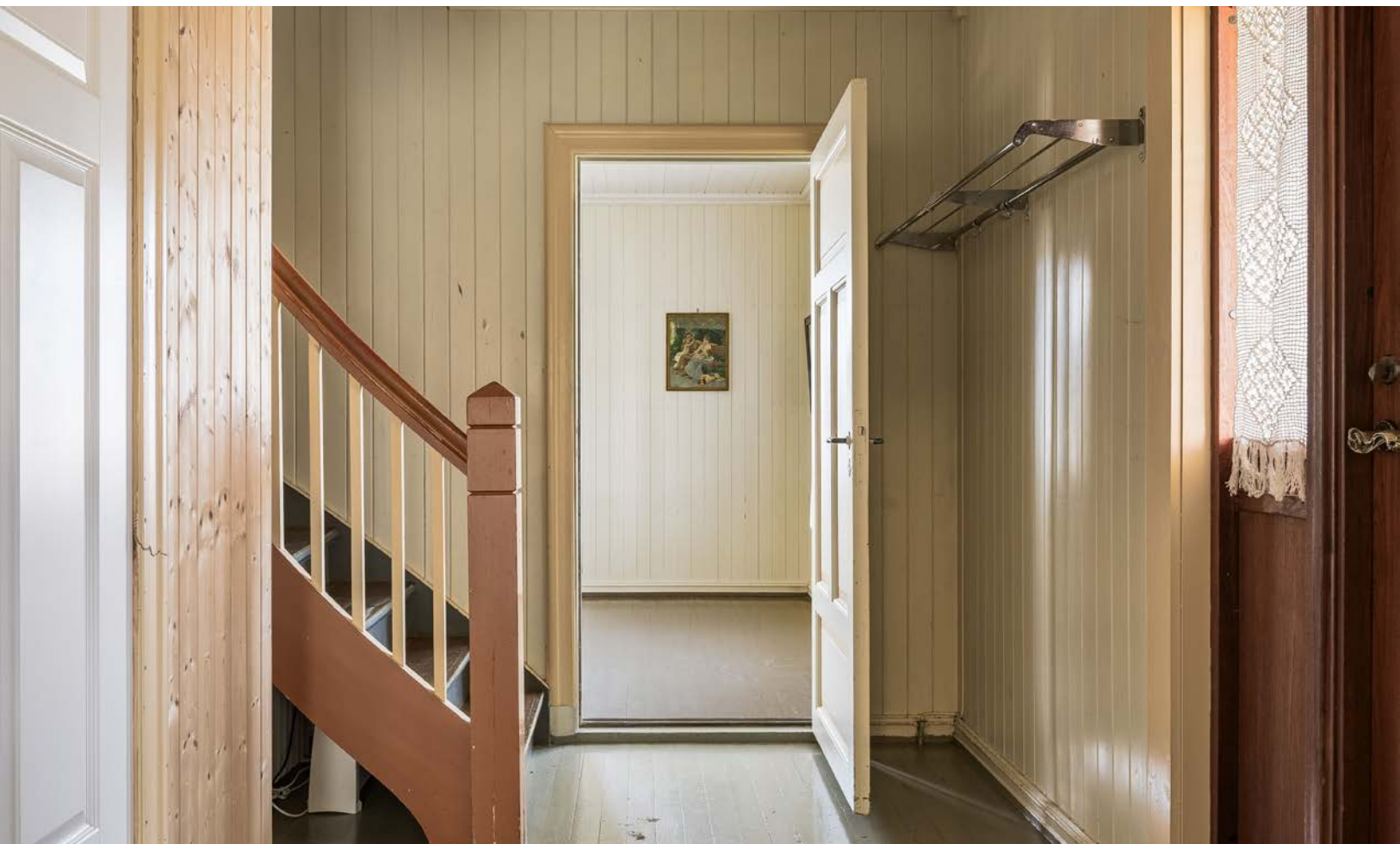
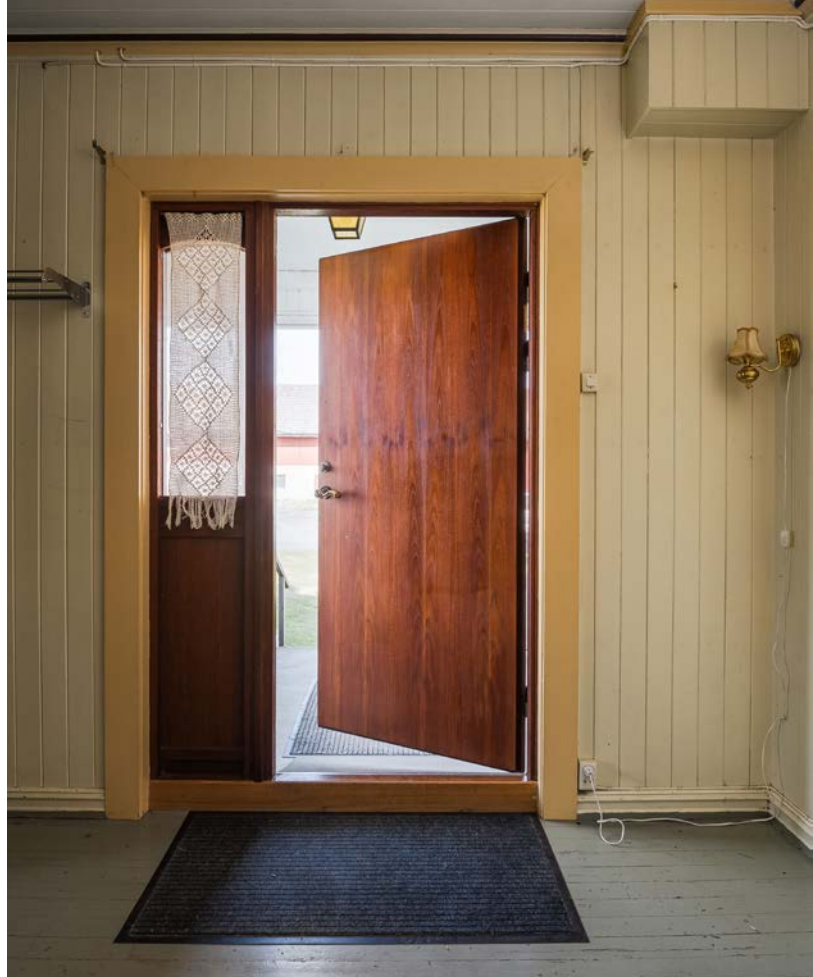
Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

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

Salgsoppgavedato

30.04.2025





























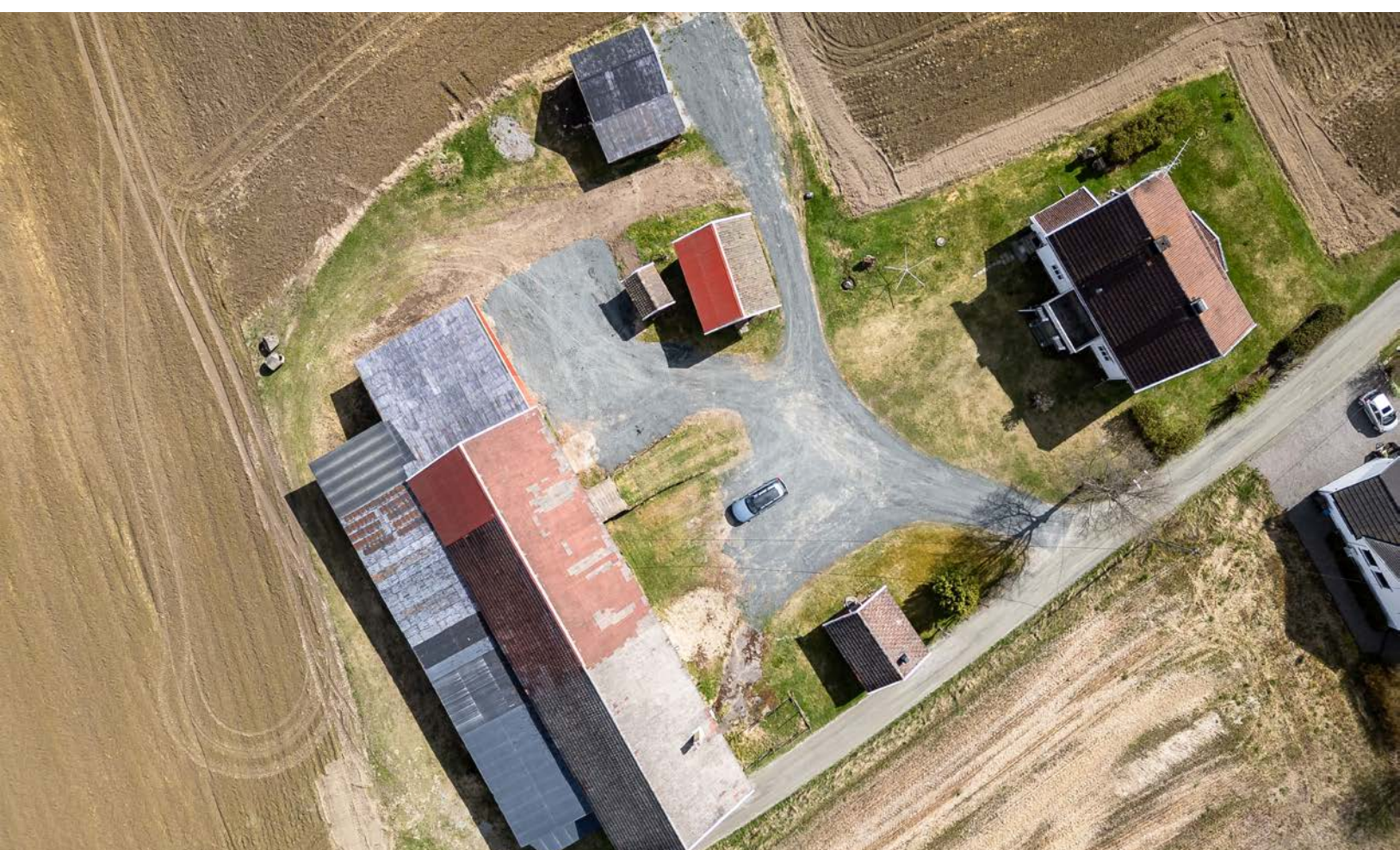




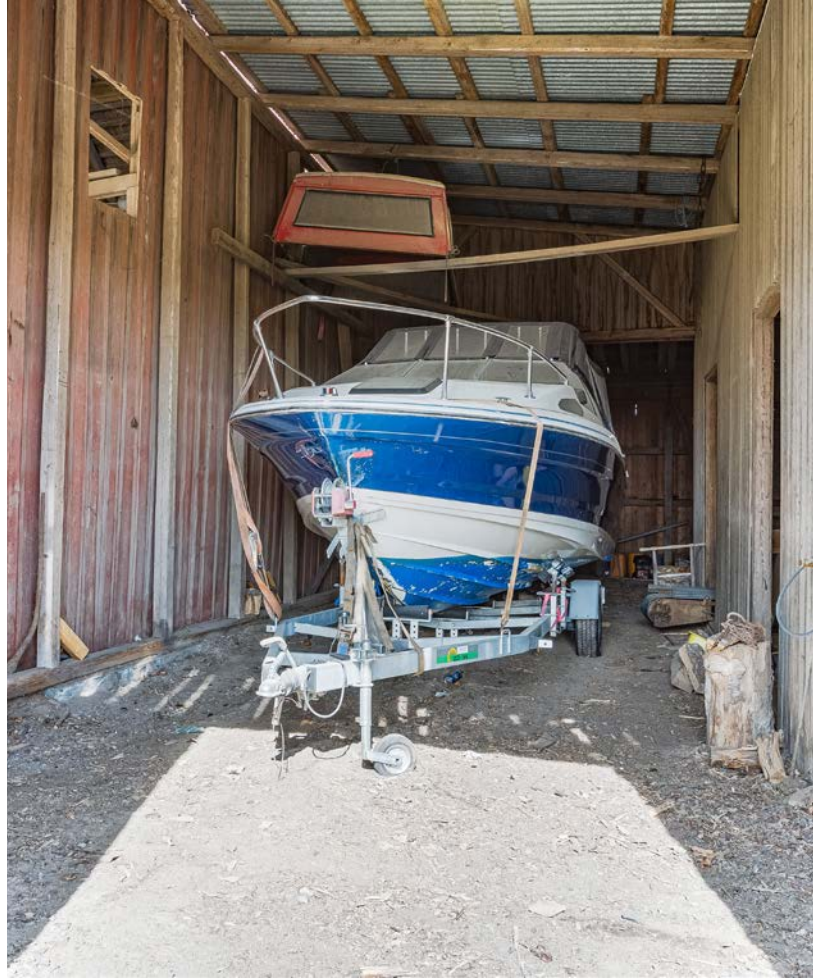














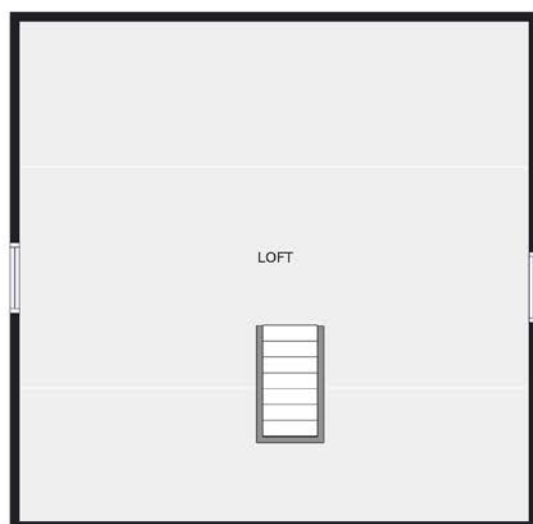
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Gamle kongeveg 131 - Nabolaget Kirkenær - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Gamle Kongeveg Linje 761, 773	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 349 elever, 24 klasser	23 min 1.7 km
Solør vgs. avd. Flisa 250 elever	19 min 20.6 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	31 min 34.7 km

Ladepunkt for el-bil

Gruetorget	17 min
Gruetorget	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

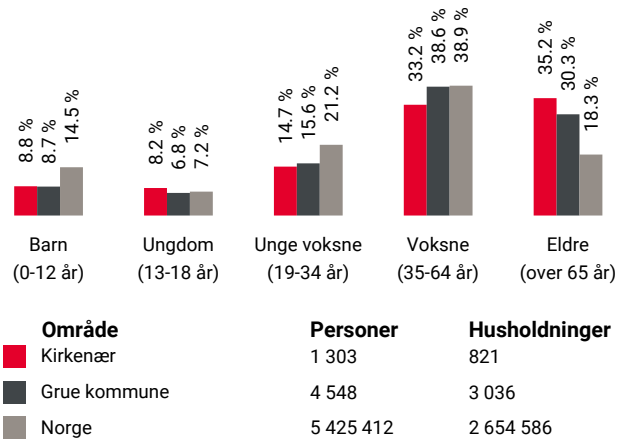
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solungen barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min 2.5 km
Tjura barnehage (0-5 år) 67 barn	9 min 6 km
Mosogn barnehage (0-5 år) 34 barn	10 min 10.3 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkenær	14 min
Kiwi Kirkenær	17 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

24 min



Ballspill, fotball

1.7 km



Pannabaner og ballbinge

24 min



Ballspill

1.8 km

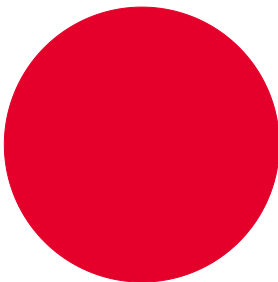


Gym i gata

16 min



Boligmasse



100% enebolig

Varer/Tjenester



Gruetorget

17 min



Apotek 1 Kirkenær

17 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder

31% 6-12 år

21% 13-15 år

27% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

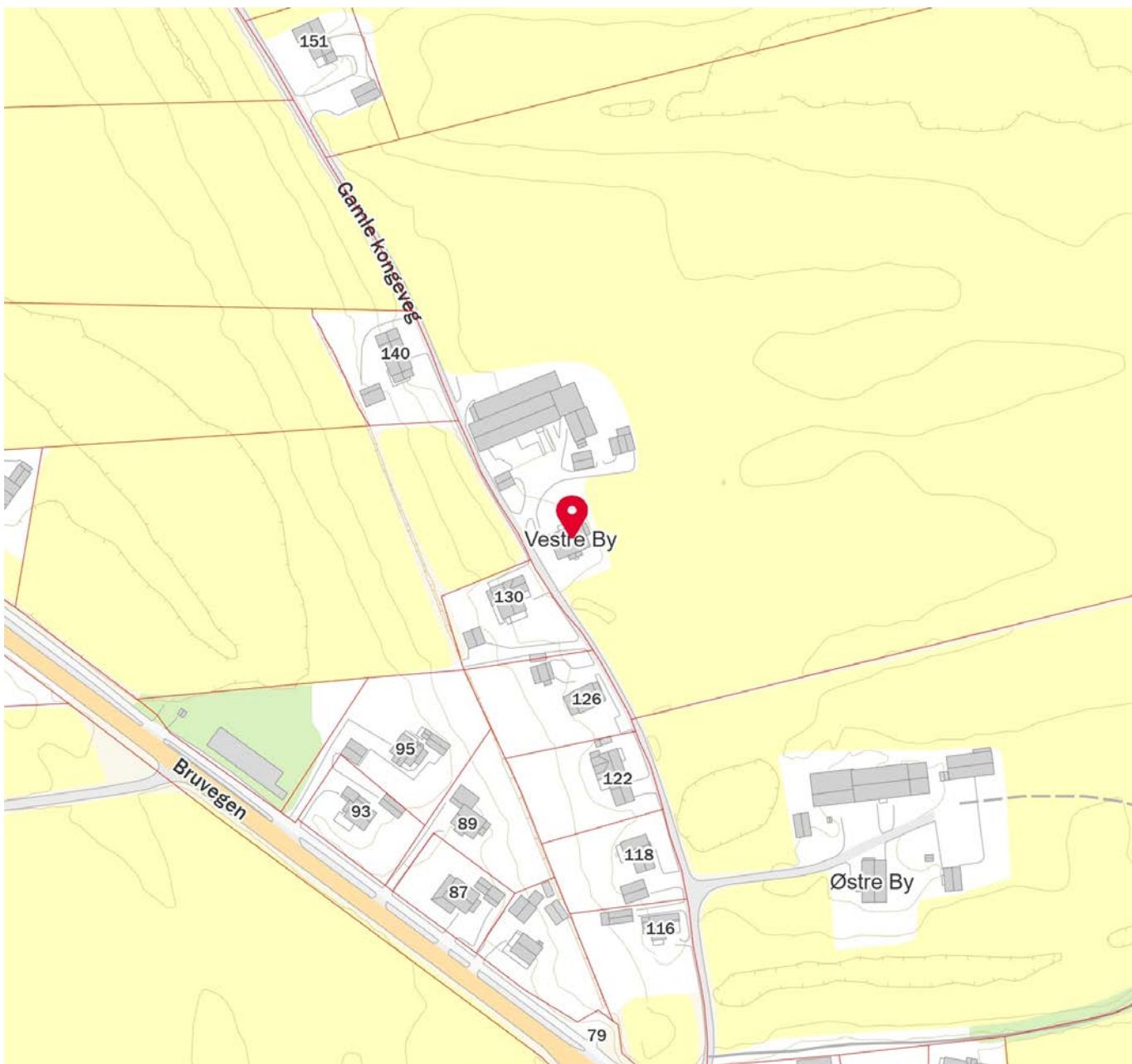
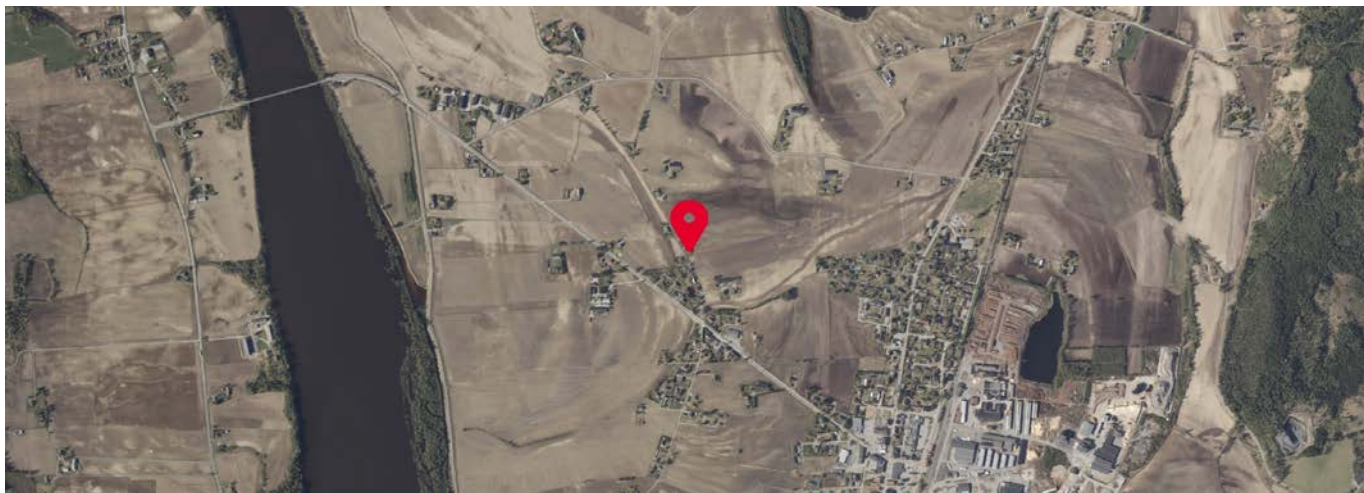
Kirkenær

Grue kommune

Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212250038	
Selger 1 navn	
Ole Bredvold	
Gateadresse	
Gamle kongeveg 131	
Poststed	Postnr
KIRKENÆR	2260
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	6879077

Document reference: 1212250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

bad 2 etg, er ikke feil/lekkasje på det. men ville ikke tatt det i bruk uten og montert dusjkapinet. på grun av alder.

Initialer selger: OB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rør og strøm er langt opp av firmar. Snekring gjort av familie medlem, med snekker bakgrunn.

Arbeid utført av

Rørlegger odd eierholen as og el-tenster as.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad 1, etg vart laget fra bunden av i 2016 eller 2017 av forgre eier. Så nytt sluk og gulvbelegg våtromsplater på veg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Veit ikke om det er drenert rundt kjeller. Men tviler på grun av kjellers alder. Kan være noe rått i visse perioder av året. Kommet inn litt vann en gang under ekstremvært (Hans) som jeg veit om.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan se ut som det har veit en liten lekkasje rundt pipe, men ser ut som føre takvart byttet og piphatermontert rundt år 2000 vart ikke målt fukt på stedene under tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkken/dagligstue pippe skal være oppgradert med pipeforny for en del år siden i følge forgre eier. Pipe i stue. Har ikke vært i bruk på mange år. Så bør sjekkes opp før bruk

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På et så gamet hus er vel skjelden alle gulv helt rette. Noe sprekker i mur fins,

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deller av tak i kjeller burde kanskje vert byttet. noe vart byttet når bad vart bygd over. Har aldri bod på endomen, men forgeeier. Opplyste om at det har skjedd dem har tatt mus i felle i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dem la opp støm til bad 1 etg og byttet inmat i sikringsskapet når bad vart bygd 2016/2017

Arbeid utført av

El-tenster as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg kjøpte endomen i 2021 av mormor, for å dille fra jord og skog. å selge huset vidre, Så har aldri bod på eiendommen, men opplyst det jeg slev har sett/ hørt av henne. ho bode i huset til fram til ho fikk leilighet i 2024. taket på huset vart byttet rundt år 2000

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ole bredvold	c773ddb1ee72daa3b324aeb 46eed0788f3c8427a	23.04.2025 21:23:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212250038

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle kongeveg 131, 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 16, bnr. 196

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 1166 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 21034-1209

Referansenummer: SW1472

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning
Uavhengig Takstingeniør
jan.martin@opastakst.no
476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av sperretak og takteking av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av hvitt metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i andre etasje.

Det er en lakkert hovedytterdør med sidefelt med glassfelt, en malt tredør til kjøkkeninngang og to malte balkongdører i tre med glassfelt.

Boligen har to nordvendte balkonger, en i hver etasje og en sørvendt innglasset balkong.

Det er to enkle tretrapper til dører mot nord, og en støpt trapp til sørvendt innglasset balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av furugulv og gulvbelegg, og vegger og himlinger er kledd med malt trepanel.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

Det er to mursteinspiper der pipen ved kjøkkenet har nyere røykrør.

Det er flere tilknyttede ildsteder i første og andre etasje, og sotluker er plassert i kjeller.

Det er en kjeller under deler av boligen med adkomst via lem i kjøkkengulv og krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under resten av boligen.

Boligen har en malt tretrapp mellom første og andre etasje med tette opptrinn og vinylbelegg i inntrinn.

Det er malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med speilskap, toalett, veggmontert dusjbatteri med dusjforheng og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling tilkoblet avløpsluftung på loft, og tilluft via spalte under dør.

Badet i andre etasje har vinylbelegg med elektriske varmekabler og støpejernsluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servant, veggmontert dusjbatteri med oppheng for dusjforheng, veggmontert varmeovn og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning på en vegg med malte slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredningen og et flislågt felt mellom benkeplate og overskap. Det er avsatt plass til komfyr på kjøkkenet og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt himling. Det har toalett, servant og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) og avløpsrør av støpejern og av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

Boligen har en trykktank i kjeller.

Det er en servant og en utslagsvask på kjøkkenet.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nyere jordfeilautomater plassert i gang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ringmur og grunnmur av betong og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en tilnærmet flat, noe kupert tomt.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	1166 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

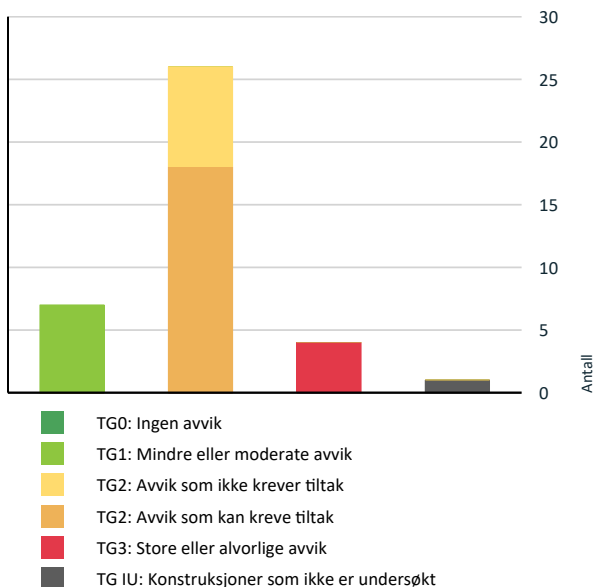
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

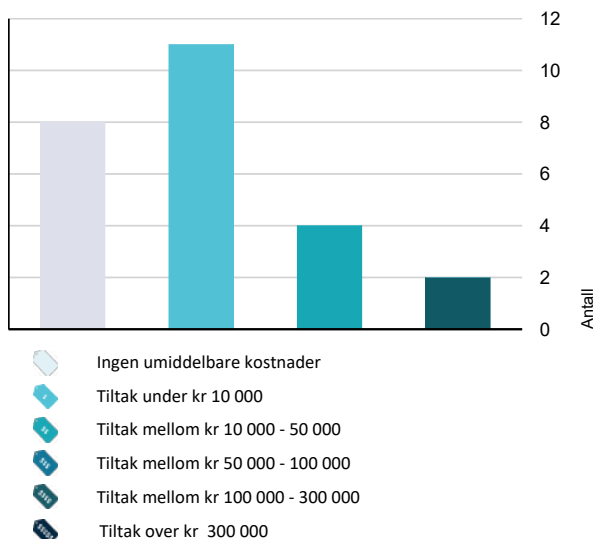
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomlestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1928

Kommentar

Iht. tidligere landbrukstakst

Standard

Noe enkel boligstandard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

2018

Bygget bad i første etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av betongtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av hvitt metall. Det er to pipehatter og to luftehatter over tak, og takstige til en pipe for feier. Det er snøfangere på deler av taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Bordkledning er værslitt, og maling sprekker opp og løsner.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Bordkledningen må enten gjennomgå krevende vedlikehold, eller skiftes ut. Hvis bordkledning skal skiftes ut bør boligen samtidig etterisoleres. Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser at det ikke er lufting bak bordkledningen.



Bildet viser at maling sprekker opp og løsner.



Bildet viser at omramming rundt vindu er ført helt ned til vannbrett.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av sperretak kledd med bakhon. Det er adkomst til loft via trapp.

Loftet er isolert med flis på himling mot innredede rom.

Det er utført sporadiske fuktmålinger på befaringsdagen, og det måles tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder rundt piper, og det er ukjent om dette har oppstått før taktekking og pipebeslag ble skiftet, eller om det er en pågående lekkasje ved spesielle værforhold.

Det er ingen ventilering av loft, men dette har ikke ført til skader til nå da det er en åpen, uisolert takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftet må undersøkes ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage eventuelle lekkasjer.

Hvis loftet skal innredes eller isoleres må ventilering eller montering av diffusjonsåpent undertak utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bildet viser eksempel på fuktskjolder rundt pipe.

TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er svært værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat gjelder utvendig vedlikehold og utskifting av punkterte / sprukne glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildene viser eksempler på værslitte vinduer.



TG 2 Dører

Boligen har en lakkert hovedytterdør med sidefelt med glassfelt, en malt tredør til kjøkkeninngang og to malte balkongdører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører er værslitte, og maling sprekker opp og løsner.

En balkongdør er av en alder der punktering av glass plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører er modne for vedlikehold, evt. utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildene viser eksempler på værslitte dører og maling som sprekker opp.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to nordvendte balkonger, en i hver etasje. Første etasje har støpt dekke opplagret på støpte rør, andre etasje har trebjelkelag opplagret på vegg og trestolper med papptekking og tregulv, og det er rekkverk av utskårne rekkverksbord. Det er en sørvendt innglasset balkong oppført med trebjelkelag opplagret på vegg og ringmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er glippe mellom støpt dekke og yttervegg.
Det er påvis spredte råteskader i rekkverksbord.

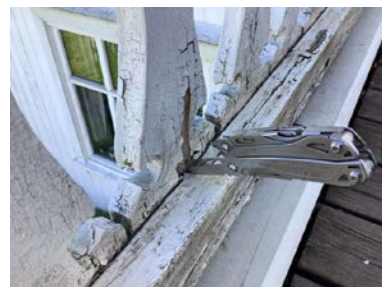
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det kan med fordel senkes ned en metallrist i glippe mellom støpt dekke og yttervegg.
Råteskadede rekkverksbord må skiftes ut.



Bildet viser glippe mellom støpt dekke og vegg.



Bildet viser eksempel på råteskadet rekkverksbord.

Utvendige trapper

Boligen har to enkle tretrapper med håndløper på begge sider til dører mot nord, og en støpt trapp til sørvendt innglasset balkong med håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av furugulv og gulvbelegg.

Tilstandsrapport

Vegger og himlinger er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige, men umoderne overflater og det er påvist enkelte avvik som:

Slitasje og skader på gulv.

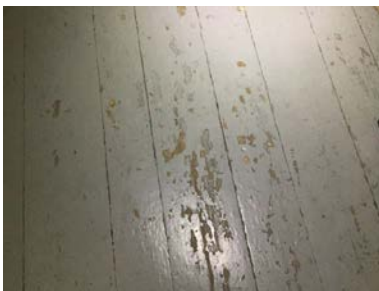
Løst og sprukket maling på vegger.

Løst gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste innvendige overflater er modne for oppussing og omfang kan styres av egne ønsker.



Bildet viser eksempel på slitasje på gulv.



Bildet viser løs maling.



Bildet viser løst gulvbelegg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist råteskader i kjellerhimling, og da kan det ikke utelukkes skader i bjelkelaget. Deler av to gulvbjelker ble observert mellom råteskadet himling på befaringsdagen, og det ble ikke påvist råteskader i bjelker i disse områdene.

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.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Et eventuelt skadeomfang må undersøkes i bjelkelaget, og kostnadsestimatet gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser råteskadet kellerhimling, og stikktaking i frisk gulvbjelke.

Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper der pipen ved kjøkkenet har nyere røykrør. Det er flere tilknyttede ildsteder i første og andre etasje, og sotluker er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av en pipes forventede brukstid har passert.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Riss og sprekker i pipe bør utbedres ved vedlikehold.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg for en pipe. Hvis nytt røykrør monteres i den siste pipen så vil sannsynligvis avviket angående utilgjengelig pipevange fjernes, ettersom tre andre sider er tilgjengelige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

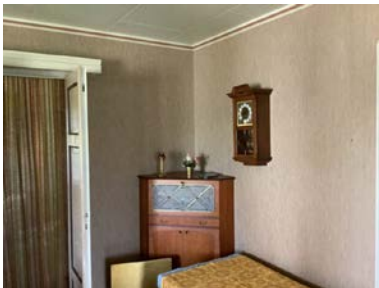
Tilstandsrapport



Bildet viser eksempel på sprekk i pipe.



Bildet viser at det mangler ildfast plate på gulv foran ildsted.



Bildet viser at pipevange ikke er synlig da denne er plassert bak avbildet vegg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er en kjeller under deler av boligen med adkomst via lem i kjøkkengulv. Kjelleren har jorddekke og murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er høy luftfuktighet i kjelleren og det måles skadelig fuktinnhold i kjellerhimling. Det er påvist råteskadet kjellerhimling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftfuktigheten må senkes, og dette kan enten gjøres ved å montere en avfukter eller ved å forbedre ventilasjonen. Råteskadet himling må rives for å undersøke et eventuelt skadeomfang i bjelkelaget, og ny himling må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser at det måles skadelig fuktinnhold i himling.



Bildet viser råteskadet himling.

TG IU Kryp kjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under store deler av boligen. Det er ikke adkomstmulighet, men det observeres flere ventiler i ringmuren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra tilstand i kjeller anbefales det å etablere adkomst til kryp kjeller, og dette kan gjøres fra kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp mellom første og andre etasje med tette opptrinn og vinylbelegg i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører.

2-fløyet dør fra spisestue er igjen kledd på baksiden ettersom badet er plassert bak denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm, og er vanskelige å stenge.

Det er påvist noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser eksempel på slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet har vinylbelegg med elektriske varmekabler og støpejernsluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det har servant, veggmontert dusjbatteri med oppheng for dusjforheng, veggmontert varmeovn og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

Gulvet er tilnærmet flatt, men sluk ligger cirka 5 mm lavere enn gulv ved dør. Det er en vanntett oppkant på cirka 40 mm ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vinylbelegget er sannsynligvis skadet og derfor forsøkt tettet med fugemasse / tettemiddel.

Det er utette hjørner i vinylbelegget.

Rommet har bare naturlig ventilasjon.

Forventet brukstid har passert for støpejernsluk, tettesjikt og sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser støpejernsluk og at det kan se ut til å være påført tettemasse rundt sluket.



Bildet viser utett hjørne i vinylbelegget.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Vegg er isolert med flis, og fuktmåling ble derfor utført på baksiden av utboret panel.



Bildet viser fuktmåling på baksiden av panel, og at vegg er isolert med flis.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2017 mens byggeteknisk forskrift fra 2010 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert på sokkellist og dette fører til at baderomsplater kan trekke opp fukt. Leverandørens monteringsanvisning er ikke fulgt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det vil ikke være mulig å utbedre avviket uten å rive / demontere baderomsplater, så det anbefales at et tett dusjkabinett monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser at baderomsplater ikke er montert på sokkellist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:50 fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

Baderomsplater er feilmontert og dette medfører at vegger ikke er bygget for vannpåkjenning. Det er ingen synlige skader som følge av avviket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett dusjkabinett bør som tidligere nevnt monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser plastsluk og at vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med speilskap, toalett og veggmontert dusjbatteri med dusjforheng.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1. TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling tilkoblet lufterør fra kjøkkenventilator på loft, og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt i spisestue.



Bildet viser hulltaking og at det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning på en vegg med malte slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredningen og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Det er avsatt plass til komfyr på kjøkkenet, og det er en tilstøtende matbod med plass til kjøleskap. Det er en tilknyttet kjøkkenovn.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er påvist løs kantlist på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Bildet viser løs kantlist på benkeplate.



Bildet viser enkel kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt himling. Det har toalett, servant og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for sanitærinstallasjoner.
Rommet fremstår som umoderne.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet er modent for oppussing, og omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) fra 2017.
Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Deler av rørstrekkene er isolerte, og de isolerte rørene er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Aldersavviket gjelder kobberrørene.
Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes bare til jordgulvet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Dette kan være ved å montere lekkasjesikring i en beholder under enden av varerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og av plast.
Stakeluker er plassert i kjeller, og avløpslufting ledes over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

Aldersavviket gjelder bare enkelte rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Boligen har en trykktank i kjeller.
Trykktanken bør monteres på vegg.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Andre VVS-installasjoner - 2

Det er en servant og en utslagsvask på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nyere jordfeilautomater plassert i gang i andre etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja I selgers eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør 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?

Ja Store deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og forbedring av ventilasjonen være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på ringmur og grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Ringmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.



Bildene viser sprekkdannelser i ringmuren.



Bildet viser eksempel på utvendig skråriss.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat, noe kupert tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser at det ikke er tilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår

1930

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, og det er hentet fra tidligere landbrukstakst

Beskrivelse

Bryggerhus oppført med ringmur og grunnmur av betong med støpt dekke.

Vegger er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon av sperretak med undertak av stikketak og takteking av betongtakstein.

Innvendige overflater består av tregulv, og vegger og himling er kledd med panel.

Det er et vindu for lysinnslipp, et eldre ildsted tilknyttet stålppe og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Det er en matkjeller under deler av bygget med potetluke i ringmur og adkomst via lem i gulv.

Det er adkomst til loft via luke i gavl.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

1920

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, og det er hentet fra tidligere landbrukstakst

Beskrivelse

Låve i hovedsak punktfundamentert på terreng med både støpt dekke, jorddekke, tregulv. Det er en liten kjeller under deler av bygget og en stor gjødselkjeller under fjøsdelen.

Vegger av mur og bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjon av sperretak med undertak av stikketak og takteking av betongtakstein og metallplater.

Første etasje består av biloppstillingsplass, to eldre fjøsrom og flere bodrom for lagring.

Det er adkomst til andre etasje via kjørsel, og andre etasjen består av et stort rom som er egnet for lagring.

Låven er tilbygget mot nord og øst med lagringsareal og biloppstillingsplasser. Deler er stolpebygg uten omsluttende vegger, og dette er ikke målbart areal.

Det er mursteinspipe med tilknyttet ildsted i en del.

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

Tilbygg / modernisering

1939 Tilbygg

Utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard til byggets bruk

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Utedo oppført med støpt plate på mark med vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og sperretak med takteking av teglstein.

Innvendige overflater består av gulvbelegg og vegger og himlinger er kledd med panel.

Bygget har to små vinduer for lysinnslipp og det er inndelt i to utedoer, der et rom har plass til to, og det er et rom for lagring- og fjerning av avfall.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1820

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, og det er hentet fra tidligere landbrukstakst

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Stabbur punktfundamentert på betongtufter med trebjelkelag og tregulv, vegger av tømmer og takkonstruksjon av åser kledd med bordkledning og tekket med teglstein og metallplater.

Det er lagringsareal med lav takhøyde i begge etasjer.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1958

Standard

Enkel garasjestandard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, og det er hentet fra tidligere landbrukstakst

Beskrivelse

Garasje for små biler oppført på støpt plate på mark med vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og sannsynligvis sperretak med takteking av metallplater.

Innvendige overflater er kledd med kledningsbord, det er to doble labankdører, vindu for lysinnslipp og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Det er en tilbygget carport.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

236 m²/228 m²

Enebolig: 2 Gang, Toalettrom, 5 Bod, 3 Soverom, 2 Bad, Vindfang, Kjøkken, 3 Stuer, Spisestue, Innglasset balkong

Andre bygg: Bryggerhus, Låve, Utedo, Stabbur, Garasje

Bruksareal andre bygg: 930 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Det er en typisk småbrukseiendom med fradelt jord- og skogareal. Denne markedsverdien settes før kommunen foretar grensejustering etter fradeling, og selger opplyser at 4316 m2 skal følge eiendommen, og dette omfatter alle bygningene på tunet.

Eiendommen er relativt stor, og det er et etterslep på vedlikehold på samtlige bygninger. Ut fra type eiendom så ligger den sentralt til på Kirkenær, og bør være attraktiv for personer som ønsker å bo på en gård med god plass til for eksempel dyrehold.

Eiendommen ligger i et område med svært få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for relativt tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Vurderingen av markedsprisen tar, ihht. retningslinjer, ikke høyde for budrunder, pristopper og kunstig lave priser og skal gjenspeile hva undertegnede mener at flere ville vært villige til å betale for eiendommen i dag slik den fremstår på befaringsdagen.

Det er også sammenliknet med følgende eiendommer

Vestre Solørveg 1485, 129 m2, solgt i 2022 for kr. 1 300 000,-

Vestre Solørveg 1285, 230 m2, solgt i 2022 for kr. 2 100 000,-

Monsrudvegen 121, 110 m2, solgt i 2021 for kr. 1 320 000,-

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamle kongeveg 73 ,2260 KIRKENÆR 128 m² 1954 4 sov	20-06-2023	1 900 000	2 050 000		2 050 000	16 016
2 Reiaregutua 15 ,2260 KIRKENÆR 129 m² 1958 3 sov	28-06-2023	1 600 000	1 790 000		1 790 000	13 876
3 Bruvegen 114 ,2260 KIRKENÆR 153 m² 1962 3 sov	22-11-2020	1 900 000	1 900 000		1 900 000	12 418
4 Gamle kongeveg 82 ,2260 KIRKENÆR 128 m² 1952 3 sov	19-09-2023	1 750 000	1 550 000		1 550 000	12 109
5 Prestgardsgutua 138 ,2260 KIRKENÆR 139 m² 1950 4 sov	12-06-2024	1 500 000	1 450 000		1 450 000	10 432
6 Reiaregutua 11 ,2260 KIRKENÆR 127 m² 1955 4 sov	03-11-2022	1 600 000	1 300 000		1 300 000	10 236
7 Prestgardsgutua 110 ,2260 KIRKENÆR 135 m² 1957 3 sov	09-03-2021	1 400 000	1 350 000		1 350 000	10 000
8 Gamle kongeveg 92 ,2260 KIRKENÆR 195 m² 1920 4 sov	29-03-2023	1 600 000	1 450 000		1 450 000	7 436

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, estimert	Kr.	10 000
Årlig vedlikehold, bolig	Kr.	59 000
Årlig vedlikehold, sidebygninger	Kr.	50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	119 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 300 000

Bryggerhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Bryggerhus	Kr.	60 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 11 530 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	1 150 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	20 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	60 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 680 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

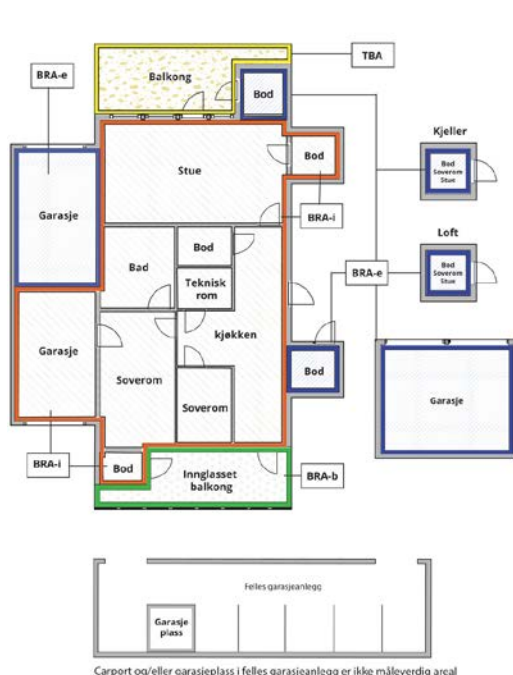
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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	97			97	
1. Etasje	103		8	111	
Kjeller	28			28	
SUM	228		8		
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Toalettrom, Bod, Bod 2, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, Kjøkken, Bod, Stue, Spisestue, Stue 2, Stue 3, Gang, Bad		Innlasset balkong
Kjeller	Bod, Bod 2		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer tilfredsstill ikke krav til sikker rømning da fri bredde skal være minimum 50 cm.

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
Kjeller		7		7	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje		326		326	
1. Etasje		398		398	
Kjeller		124		124	
SUM		848			
SUM BRA	848				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Bod	
1. Etasje		Garasje, Bod, Bod 2, Fjøs, Bod 3, Bod 4, Fjøs, Hønsehus	
Kjeller		Bod, Gjødsekkjeller	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Rom under kjørsel er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Deler av tilbygget stolpebygg er ikke målbart areal da det ikke er omsluttende vegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er mange rom, enkelte med målbart areal og enkelte uten.

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo, Utedo, Rom for avfall	

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		15		15	
Etasje		7		7	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Loft har skråtak, og deler av loft er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Grunnet skjevheter er bare deler av første etasje målbart areal som følge av lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skjevheter, og bare deler av bygget som har målbart areal.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Carport har ikke omsluttende vegger og er derfor ikke målbart areal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	72
Bryggerhus	0	27
Låve	0	0
Utedo	0	6
Stabbur	0	22
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Ole Bredvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	16	196		0	4214.3 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Gamle kongeveg 131

Hjemmelshaver

Bredvold Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 1 km vest for Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra Gamle Kongeveg som er en privat vei. Fra fylkesvegen er det cirka 250 m til eiendommen, og veivedlikeholdet deles med naboer.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNR-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) med stedbunden næring i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt pent opparbeidet med plen, diverse bed, trær og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 10 tinglyste heftelser på eiendommen pr. 25.06.2024. Rekvirent opplyser at jord- og skogarealer er fradelt eiendommen, og det er dermed ukjent hvor mange av disse heftelsene som vil påvirke kjøper av eiendommen.

Heftelsene gjelder: 3 utskiftinger fra 1928, 1931, 1977, 3 angående elektriske kraftlinjer fra 1935, 1954 og 1976, 1 avtale fra 1958 angående fordeling av kostnader forbundet med kanalisering av Gruetjernet, 1 avtale fra 1967 angående fordeling av kostnader forbundet med kanalisering i Byergrenda, 1 avtale fra 1987 om drift av D E, og 1 jordleieavtale fra 2017 med 10 års varighet.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere landbrukstakst	04.11.2021		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.06.2024		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	25.06.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.06.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2024	
2	07.04.2025	
3	30.04.2025	
4	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SW1472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle kongeveg 131
2260 KIRKENÆR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre