



aktiv.

Granstien 16, 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 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 850,-
Total ink omk.: Kr 2 153 850,-
Selger: Karl Johan Røsholt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 166/205 kvm
Tomtstr.: 1000.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 79
Gnr. 37, bnr. 132
Oppdragsnr.: 1212250022

Familiebolig m/ tre soverom og flott utsikt i Bergesiden på hjørnetomt

Granstien 16 er en enebolig med fin beliggenhet innerst i blindvei i Bergesiden på etablert boligfelt ca. 3 km fra Kirkenær sentrim. Her bor du en svipptur unna sentrum med utvalg av butikker, barnehage og skoler. Eiendommen består av enebolig fra 1980 og halvpart av garasje. Eneboligen er romslig med blant annet tre soverom, to bad, vaskerom, romslig stue og kjellerstue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til sør-vestvendt terrasse med noe takoverbygg og fin utsikt utover nærområdet. Gjennomgående har boligen en standard fra byggeår så med noen grep vil du kunne forme boligen slik du selv ønsker. Om du kunne tenke deg en familiebolig i Bergesiden bør du ta en titt på denne.

- Merk deg dette:
- Fin famliebolig med tre soverom
 - Halvpart av dobbel garasje
 - Hjørnetomt
 - Flott utsikt



Innhold

Velkommen2

Plantegning23

Om eiendommen28

Tilstandsrapport40

Egenerklæring82

Nabolagsprofil87

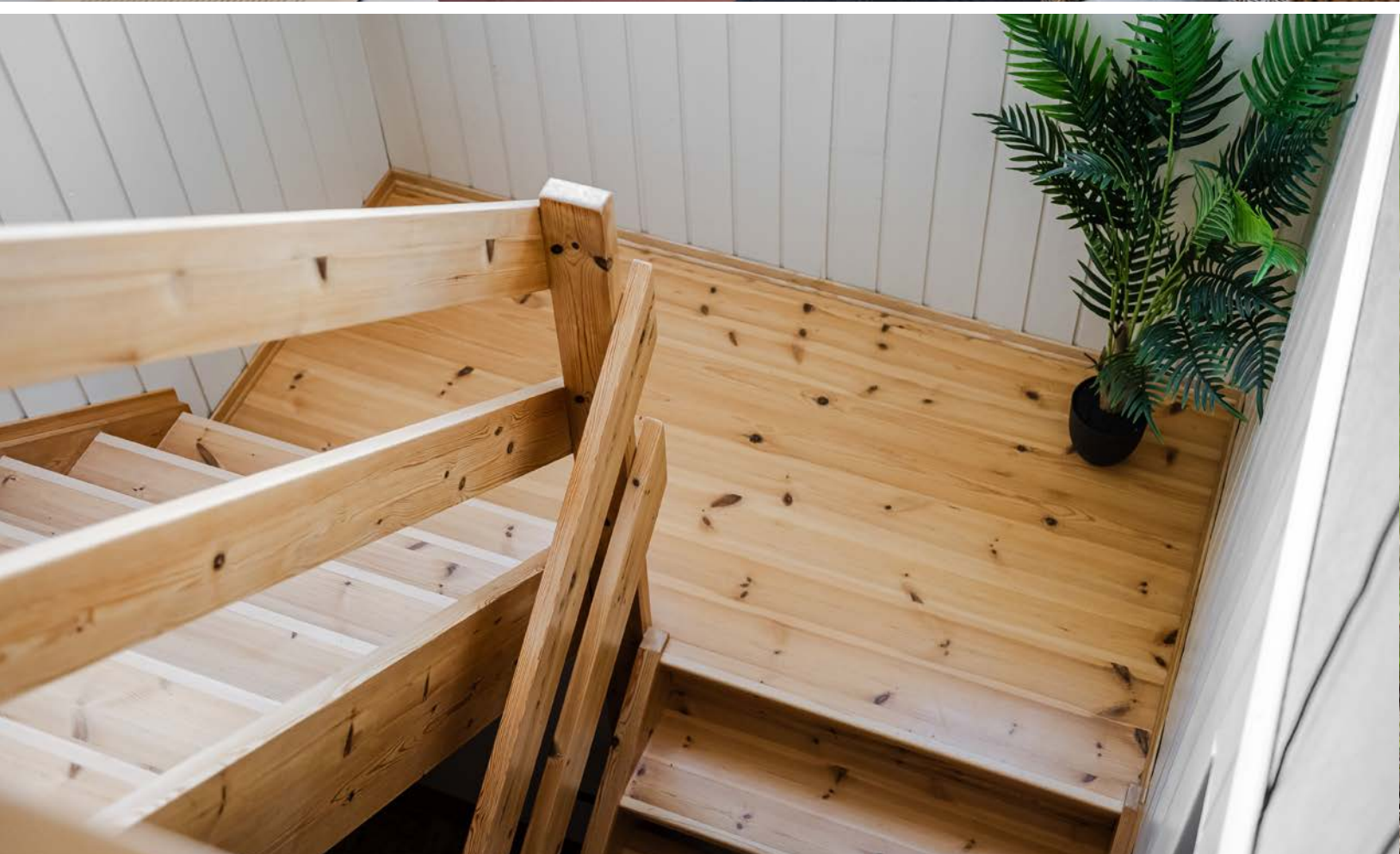
Forbrukerinformasjon93

Budskjema94

VELKOMMEN
Her møtes du til en hyggelig inngangsparti
hvor du tar deg inn i boligen via et lite
vindfang og deretter til et trapperom som
leder deg til alle sokkelrommene.









STUE
Opp trappa finner du stuen som har flott utsikt. Det er også peisestue i sokkeletasjen.



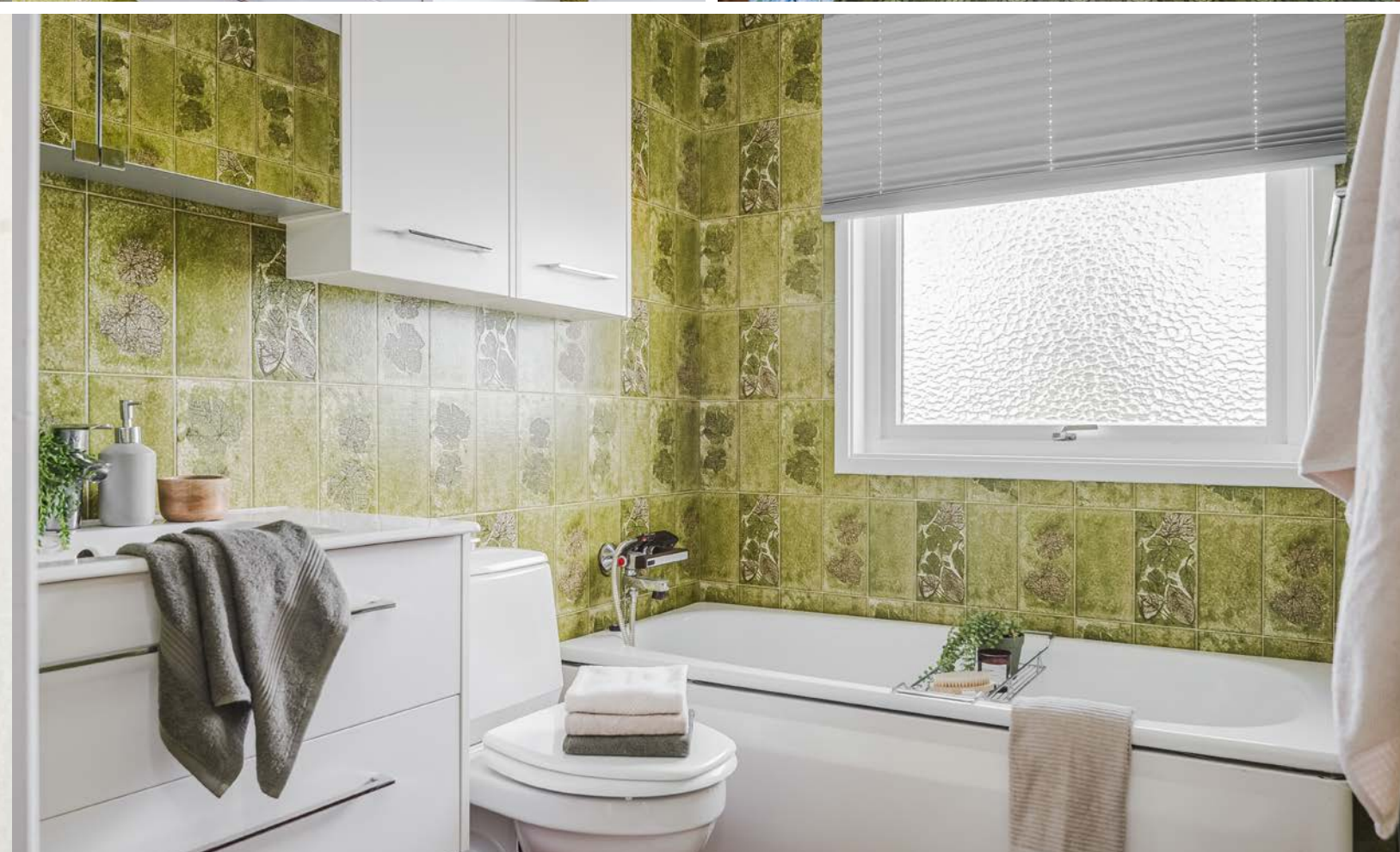
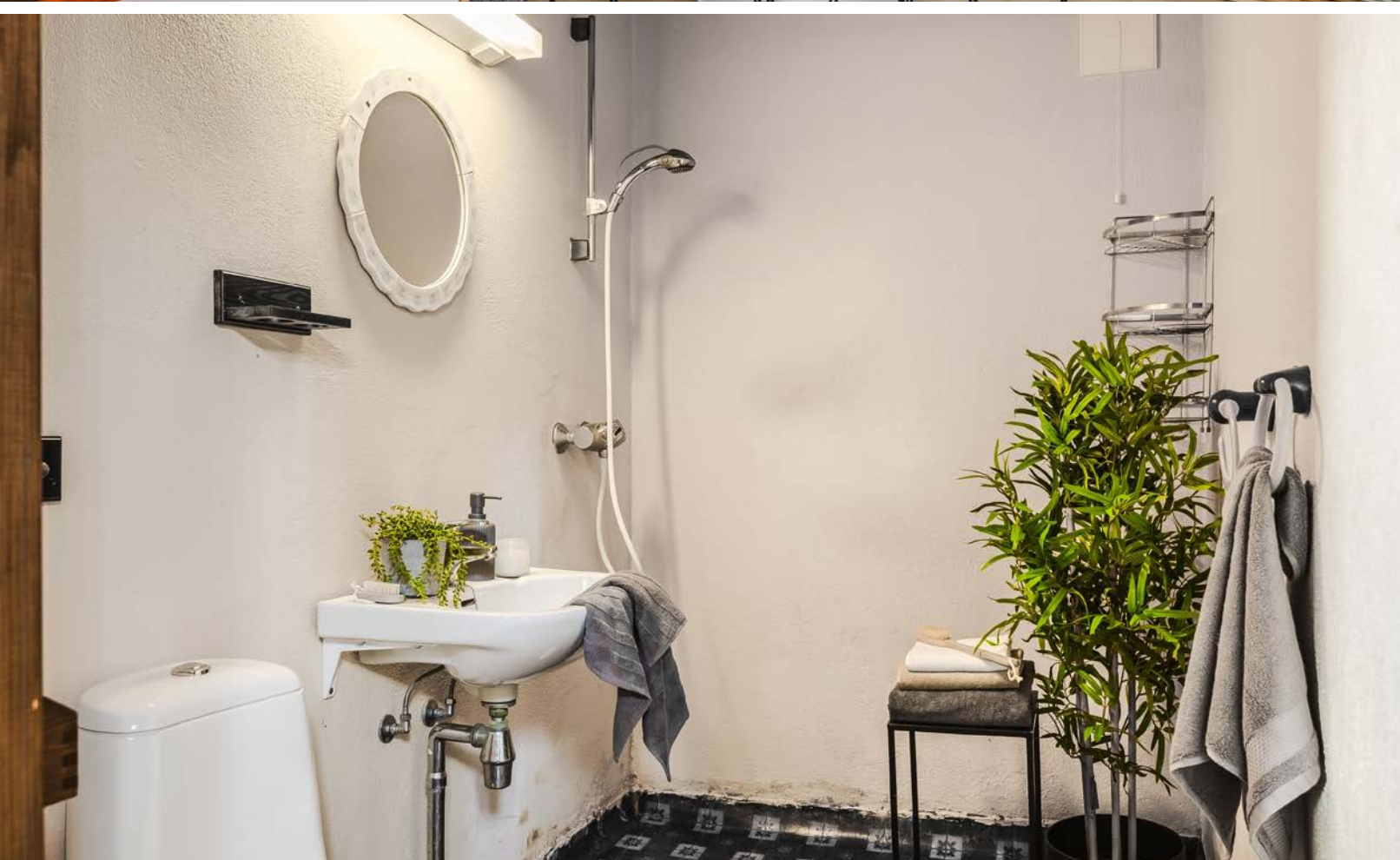
Det er utgang til terrasse med noe takoverbygg. Her sitter du helt for deg selv.





KJØKKEN

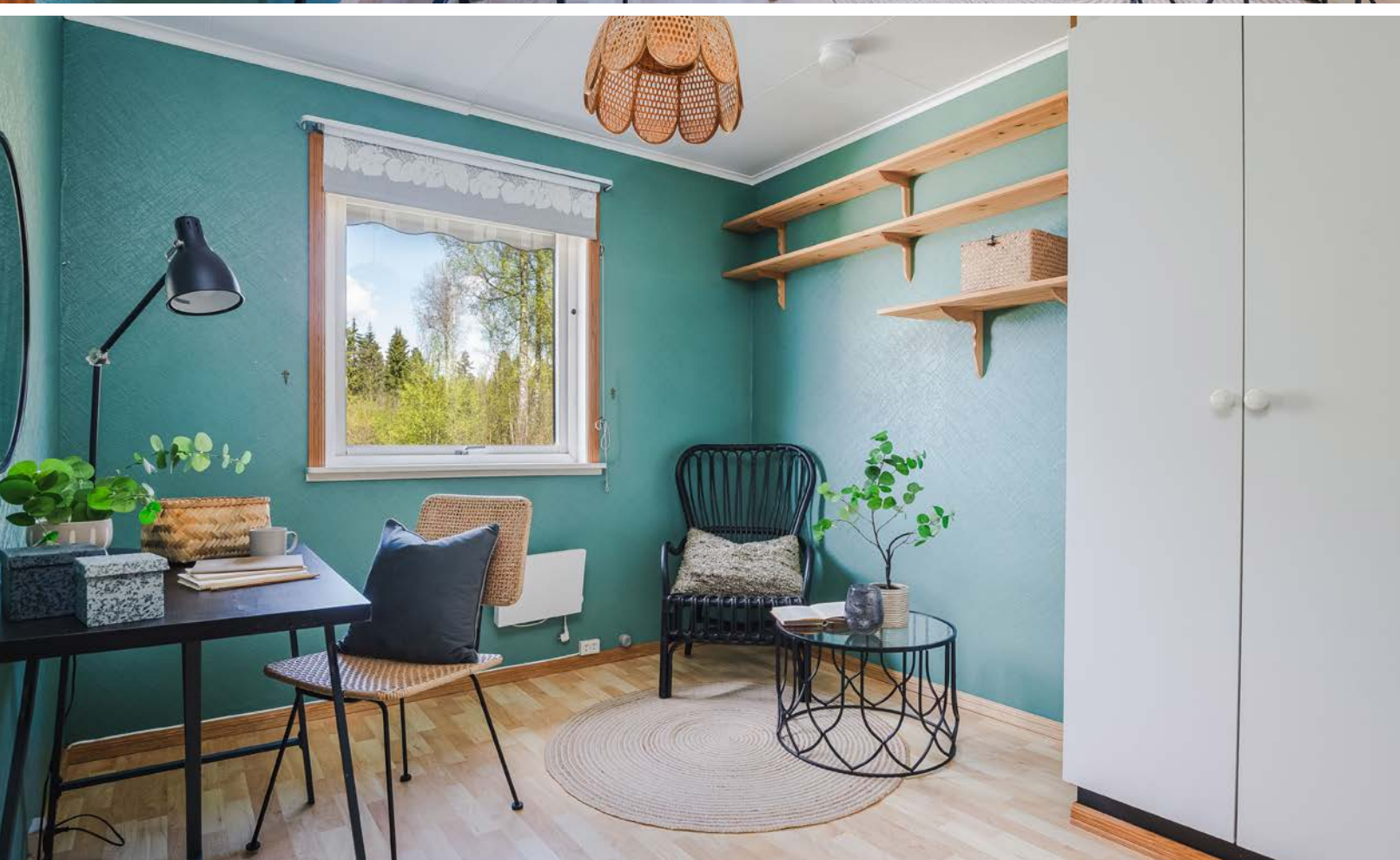
Kjøkkenet går i vinkel og har en vinkelinnredning fra byggeår. Det er også spiseplass i rommet. Plass for frittstående hvitevarer.





SOVEROM
 Ett soverom finner du i sokkeletasjen og de to andre i hovedplanet. Hovedsoverommet har utgang til luftebalkong.







Plantegning

1. etasje



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.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 205 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Entré, gang, kontor, stue, bad, soverom og tre bodrom.1. etasje

BRA-i: 82 m² Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Sokkeletasje er innredet annerledes enn det som vises på byggetegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1000.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt bestående av to matrikler i Grue kommune. Gnr./bnr. 37/132 er ubebygget med areal på ca. 130

m² med naturtomt. Gnr./bnr. 29/79 er bebygd og opparbeidet med hage med plen rundt boligen med beplantning, gruset innkjøring og hellelagt område foran inngangspartiet.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen med gnr./bnr. 29/79 registrert med et beregnet areal på 870,3 m² og et oppgitt areal på 848 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Her bor du skjermet til i et familievennlig og etablert boligområde med ca. 3 km fra barnehage, barneskole med idrettsplass og til Kirkenær sentrum med butikker og flere servicetilbud. Idrettshallen har tilknytning til kommunens sentralidrettsanlegg hvor det er mye aktivitet for barn og unge. Det finnes ca. 160 lag og foreninger i kommunen så her er det tilbud til de fleste.

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 gå en tur i rolige omgivelser eller ta fram sykkel 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/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anders Austad ved Øystein Opås takstforretning AS.

Enebolig oppført i 1980. Boligen er hovedsakelig bygget på fjell. Drenering fra byggeår. Takvann ledes ned i bakken. Fuktsperre på vegger med klemt avslutning, hovedsakelig avsluttet under terrreng. Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmurer/kjellervegger av blokker av lettklinker. Grunnmurer er pusset og malt utvendig over terrreng. Taktekking med shingel, lagt for ca. ti år siden. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk, isolert med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Det er lufting bak overligger og

musesikring med lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Det er lagt gulv på midtre del av loft. Ventilering av loft med ventil i gavlspisser og spalter i gesimser. Vindu av tre med isolerglass fra byggeår, med unntak av tre vinduer over trapp som ble skiftet i 2023. Entredør av tre med isolerglass fra 2018. Verandadør av tre med isolerglass fra byggeår. Verandadør på bakside av tre med isolerglass fra byggeår. Balkongdør av tre med isolerglass fra byggeår. Det er skiftet glass i en verandadør i 2023.

Garasje oppført i 1980. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur av blokker av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer lagt på dragere. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med shingel. Takrenner og nedløpsrør av plast. Vindu av tre med enkelt glass. Vippeport av tre. Innvendige er deler av vegger kledd med trepanel, resten med åpne konstruksjoner. Bygget har innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus oppført i 1998. Bygget har grunnmur av lettklinker. Gulvkonstruksjon av tre, vegger av bindingsverk og takkonstruksjonen takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med shingel. Takrenner og nedløpsrør av plast. Dører av tre. Vindu av tre med enkelt glass og vareramme. Bygget er delt inn i tre soner. Vedskjul med jordbakke og åpne konstruksjoner. Redskapsbod med impregneret tregulv og åpne konstruksjoner. Isolert rom med gulvbelegg, trepanel på vegger og trepanel i himling. Bygget har innlagt strøm med opplegg til lys og stikkontakter.

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

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

- Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er frostspreng på alle taknedløp.
- Veggkonstruksjon: Stedvis falming, slitasje og oppsprekking i kledningsbord.
- Vinduer: Vinduer nærmer seg forventet brukstid. Det er stedvis slitasje på vinduer, ikke i stor grad.
- Dører: Veranda- og balkongdører nærmer seg forventet brukstid. Verandadør: Noe slitasje og merker. Balkongdør: Dør har slitasje, mest utvendig. Dørblad tar i karm. Verandadør bakside: Det er noen merker på overflater.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Luftebalkong: Slitasje på overflater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Veranda: Det er skjevheter på gulvkonstruksjon. Noe misfarging og slitasje på overflater. Råte i rekkverkskledning på ett sted. Veranda bakside: Det er skjevhet på konstruksjonen og slitasje på overflater. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Pipe og ildsted: Ildsteder har passert halvparten av forventet brukstid. Det er opplyst at peis har vært lite i bruk.

- Rom under terreng: Murvegger mot terreng er skjult av gjenstander på nederste deler. Det er stedvis rift i tapet og bølger i teppe. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet veggkonstruksjon mot terreng uten at forhøyede fuktverdier ble avdekket. Det advares på generelt grunnlag om at utforede veggkonstruksjoner mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råtekader.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Stedvis noe slitasje og merker.
- Bad 1. etasje - Overflater vegger og himling: Helhetlige overflater. Tapet begynner stedvis å løsne i overgang mot gulvbelegg.
- Bad 1. etasje - Overflater gulv: Det er registrert knirk i gulvet. Gulvbelegg begynner noen steder å miste vedheft til underlag i oppbrett.
- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet har passert forventet brukstid for våtrom. Gulvbelegg og tapet løsner stedvis fra underlag. Det er glippe i skjøt i hjørne i dusj.
- Bad 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning: Badekar og toalett nærmer seg forventet brukstid.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning er funksjonell, men det er stedvis noe slitasje på overflater.
- Kjøkken - Avtrekk: Avtrekksvifte nærmer seg forventet brukstid.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Halvparten av forventet brukstid er passert.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Det er fremlagt en el-kontroll hvor det ikke er registrert avvik på bolighuset. Det er registrert ett avvik på sidebygning. TG gis automatisk iht. NS 3600 da det ikke foreligger samsvarserklæring for arbeider utført etter 1.1.1999.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Stedvis svinnsprekker i overflater, spesielt under vinduer. Oppsprekking og utgliding i skjøt til grunnmur for veranda. Avskaling av maling på baksiden.
- Forstøtningsmurer: Det er tegn til at det har vært noe bevegelse utover.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- 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 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Bad sokkeletasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegg løsner fra underlag rundt sluk og stedvis noen andre steder. Det er tegn på at det har vært slitasje og avskaling på vegger over gulvbelegg i dusjsonen, fuger er skiftet ut.

Innredninger nærmer seg forventet brukstid.

- Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. 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. Mye av overflater er tildekket på befaring. Tapet løsner stedvis ned mot gulv. Innredninger nærmer seg forventet brukstid.

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 bemerket følgende:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Gulvbelegg løsner fra underlag ved sluk og noen andre steder.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Skiftet klosett på bad nede. Servantinnredning skifte på bad i 1. etasje i 2020 Skiftet kraner overalt. Arbeid utført av Bademiljø YC Amundrud. Arve Welding VVS. Moland Namnå

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Like etter at vi flyttet inn kom det noen kraftige regnskyll, og det rant inn vann ved pipa. Det ble tettet ved å ordne på takbelegget ved pipa og tette med asfalt. Siden det har jeg kontrollert hvert år at det er tett.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. En bakplate i ovnen hadde sprukket og vi fikk pålegg av feieren om å skifte den eller ovnen. Vi fikk tak i denne plata hos Aasen handel og skiftet den ut (Noen år siden)

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det er mus i uthuset nesten hver høst. Setter opp feller. I hovedhuset har vi ikke observert mus eller muselort Tomta ligger i skogkanten og de første åra vi bodde der, var det en del maur som krøp overalt. men vi fant ut at ved å holde graset vekk fra murene. og strø med maurpulver holdt de seg borte. Men det er umulig å holde tomta fri for maur. Foran inngangspartiet har vi hellelagt platting. Der er det svært ofte små maur som vi holder i sjakk med maurmidler.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Satt inn flere kontaktpunkter i flere rom. Det ble gjort på 80-tallet. Strøm til bad i 1. etasje. Satt inn varmepumpe. Strøm til markise. Arbeid utført av Kirkenær Elektro. El-tjenester as.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Full el-sjekk utført i 2025 (El-tjenester AS

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad. La nytt tak av shingel oppå det gamle belegget ca 2007. Egeninnsats/dugnad.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Etter noen år fikk vi lov til å omgjøre det store rommet i underetasjen til peisstue.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei. Husker ikke. men tror det

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/ krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Uthuset er bygget nær grensene for eiendommen og har en klausul om å måtte flyttes eller rives dersom byggefeltet skal utvides i fremtiden.

Er det foretatt radonmåling?Ja. Jeg bestilte og utførte radon målinger selv i 2016. Resultatet lå under tiltaksgrensen, men jeg finner ikke svaret fra firmaet. År 2016. Verdi vet ikke.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom. Sokkeletasje: Entré, gang, kontor, stue, bad, soverom og tre bodrom.

Eiendommen består også av halvpert av dobbel garasje og uthus.

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
Granstien 16 er en enebolig med fin beliggenhet innerst i blindvei i Bergesiden på etablert boligfelt ca. 3 km fra Kirkenær sentrum. Her bor du en svipptur unna sentrum med utvalg av butikker, barnehage og skoler. Eiendommen består av enebolig fra 1980 og halvpert av garasje. Eneboligen er romslig med blant annet tre soverom, to bad, vaskerom, romslig stue og kjellerstue og kjøkken.

Fra stuen er det utgang til sør-vestvendt terrasse med noe takoverbygg og fin utsikt utover nærområdet. Gjennomgående har boligen en standard fra byggeår så med noen grep vil du kunne forme boligen slik du selv ønsker. Om du kunne tenke deg en familiebolig i Bergesiden bør du ta en titt på denne.

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 på eiendommen.

Parkering
I halvpert av dobbel garasje eller på egen tomt.

Radonmåling
Selger opplyser at det er foretatt radonmåling i 2016 og at verdi var under tiltaksgrensen, men finner ikke igjen dokumentasjon på dette.

Diverse

Eiendommen vaskes ikke ytterligere før overtagelse.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, 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 2041. Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

- Vedovn.
- Varmepumpe.
- Panelovner på enkelte rom.
- Varmekabler på bad og i trapperom.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 28 152

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 22.152,- for 2024. I disse inngikk 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 5 258

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 457 728

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 830 910

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 79 i Grue kommune.Gårdsnummer 37, bruksnummer 132 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:

23.01.1957 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om veg: Gjaldt hovedvei som kom forbi eiendommen. Overført fra: Knr:3417 Gnr:37 Bnr:132

13.04.1981 - Dokumentnr: 1258 - Jordskifte: Grensegangssak. Overført fra: Knr:3417 Gnr:37 Bnr:132

23.09.2002 - Dokumentnr: 2273 - Bestemmelse om veg for Øverbyveien. Overført fra: Knr:3417 Gnr:37 Bnr:132

10.03.2004 - Dokumentnr: 653 - Jordskifte: JORDSKIFTESAK NR 32/1991 SLUTTET 13 05 1996 OG ANKESAK NR. 9/1996H SLUTTET 24 02 1999. Overført fra: Knr:3417 Gnr:37 Bnr:132

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg i 1981.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er peisestue definert som hobbyrom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. . Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). .

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. 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 offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Bergesiden, fra 1978. Reguleringsformål for eiendommen er boliger, kjørevei og gangvei.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at store deler av uthuset ligger utenfor tomtegrensen på område regulert til fotgjengerfelt og gangvei. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (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))

53 850 (Omkostninger totalt)

69 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 169 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 172 550 (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 53 850

Betalingsbetingelser

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

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,4 % 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), markedspakke (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

02.05.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Granstien 16, 2260 KIRKENÆR
GRUE kommune
gnr. 29,37, bnr. 79,132, snr. 0,0

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 29.03.2024 Rapportdato: 20.02.2025 Oppdragsnr.: 20580-1466 Referansenummer: MN4432
Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

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



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

TILSTANDSGRAD 2, 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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking med shingel, lagt for ca. ti år siden. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk, isolert med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Det er lagt gulv på midtre del av loft. Ventilering av loft med ventil i gavlspisser og spalter i gesimser. Vindu av tre med isolerglass fra byggeår, med unntak av tre vinduer over trapp som ble skiftet i 2023. Entredør av tre med isolerglass fra 2018. Verandadør av tre med isolerglass fra byggeår. Verandadør på bakside av tre med isolerglass fra byggeår. Balkongdør av tre med isolerglass fra byggeår. Det er skiftet glass i en verandadør i 2023. Utkraget luftebalkong mot vest bygget i trekonstruksjoner. Veranda er fundamentert med liggende stokker som er impregneret og lagt direkte på terreng. Verandaen er bygget i trekonstruksjoner med rekkverk og er delvis takoverbygget med spalteledning i himling. Veranda på bakside med trapp. Enkelt fundamentert med trestolper ned i bakken. Bygget i trekonstruksjoner.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat på gulv, tapet og paneler på vegger og takessplater i himlinger. Pipe av elementer av lettklinker. Peis med innsats i kjellerstue. Brannmur i kjellerstue av tegl. Vedovn i stue med glassplate på gulv. Overflater i sokkeletasje bestående av gulv med gulvbelegg, teppe og laminat, tapet og trepanel på vegger og trepanel i himlinger. Det er stedvis oppforet tregulv og stedvis gulvbelegning lagt direkte på betong. Noe enklere overflater på bodrom. Det er stedvis utforede vegger mot terreng. Trapp av tre i lakkert furu med rekkverk mot rommet. Innvendige dører med slette finerfronter.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i sokkeletasje
Gulvbelegg med oppbrett på vegger, malte murvegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med dusjing rett på vegger , toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk har klemring i tilslutning til gulvbelegg. Mekanisk avtrekk fra sentral vifte. Tilluft til rommet etter standard ved byggeår.

Vaskerom
Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, tapet på vegger og takessplater i himling. Innredet med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra sentral vifte. Oppvarming med stråleovn på vegg. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Flatt gulv i rommet. Hulltaking er ikke utført da det ikke er tilkomst til bakside av våtsone på vegg.

Bad
Bad fra byggeår.Tapet på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg på gulv. Fall på gulv på ca. 1:100. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badekar, toalett og servantinnredning. Servantinnredning ble skiftet i 2020. Mekanisk avtrekk fra sentral vifte. Tilluft iht. løsning fra byggeår.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vanninntak med måler i rom ved kontor. Vannrør av kobber fra byggeår. Avløpsrør og bunnledning av plast fra byggeår. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2012. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2004, Koblet direkte til strøm i sikringsskap. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap fra byggeår med ny innmat med automatisk hovedbryter og jordfeilsautomater. Bryter for varmtvannsbereder i sikringsskap. Varmekabler i gulv på bad og i gang i sokkeletasjen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen er hovedsakelig bygget på fjell. Drenering fra byggeår. Takvann ledes ned i bakken. Fuktsperre på vegger med klemt avslutning, hovedsakelig avsluttet under terreng. Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmur/kjellervegger av blokker av lettklinker. Grunnmur er pusset og malt utvendig over terreng. Det er noe varierende terrengforhold rundt boligen, men hovedsakelig med fall på terreng bort fra bygget. Stikkledninger fra byggeår.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	205 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sokkeletasje er innredet annerledes enn det som vises på byggetegning.

Garasje

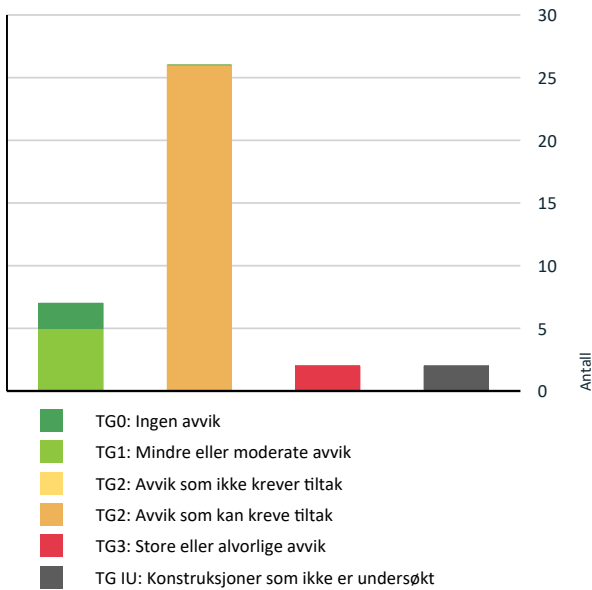
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

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

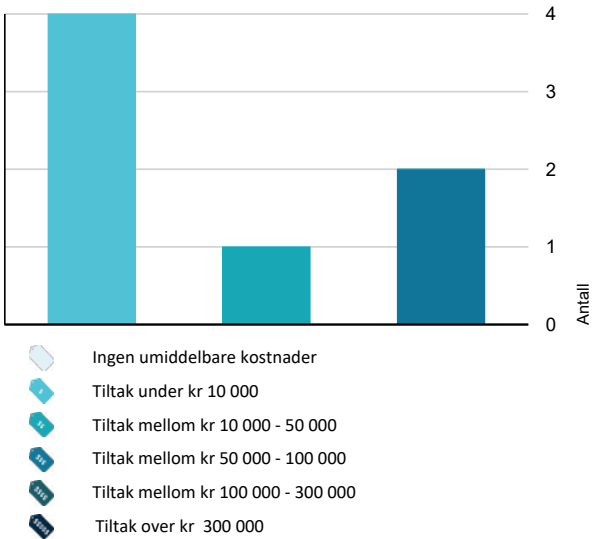
Sammendrag av boligens tilstand

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. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. 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. Rapport er utstedt på nytt i februar 2025 etter at det ble utført el-kontroll på boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Standard
Normal boligstandard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for oppgraderinger i tiden som kommer.

Tilbygg / modernisering

2010	Lagt ny shingel på tak. Årstall er ca.
2018	Skiftet entredør.
2023	Skiftet tre smale vinduer over trapp og skiftet glass i verandadør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med shingel, lagt for ca. ti år siden.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rengjøring av takflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Overgangsbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er frostspreng på alle taknedløp.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Eksempel på frostspreng på taknedløp.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk, isolert med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis falming, slitasje og oppsprekking i kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak utover normalt vedlikehold, men behov for utskifting av kledningsbord må påregnes på sikt.



Eksempel på oppsprekking i kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Det er lagt gulv på midtre del av loft. Ventilering av loft med ventil i gavlspisser og spalter i gesimser.

Det er noe skjevhet på takflaten. Loft er inispisert fra luke, da det er mye gjenstander på loft. Det er ikke tegn på misfarging på overflater på loft.

Vinduer

Vindu av tre med isolerglass fra byggeår, med unntak av tre vinduer over trapp som er fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer nærmer seg forventet brukstid. Det er stedvis slitasje på vinduer, ikke i stor grad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass fra 2018. Verandadør av tre med isolerglass fra byggeår. Verandadør på bakside av tre med isolerglass fra byggeår. Balkongdør av tre med isolerglass fra byggeår. Det er skiftet glass i en verandadør i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda- og balkongdører nærmer seg forventet brukstid.

Verandadør: Noe slitasje og merker.

Balkongdør: Dør har slitasje, mest utvendig. Dørblad tar i karm.

Verandadør bakside: Det er noen merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Justering/tilpasning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget luftbalkong mot vest bygget i trekonstruksjoner.

Veranda er fundamentert med liggende stokker som er impregneret og lagt direkte på terreng. Verandaen er bygget i trekonstruksjoner med rekkverk og er delvis takoverbygget med spaltekledning i himling.

Veranda på bakside med trapp. Enkelt fundamentert med trestolper ned i bakken. Bygget i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Luftbalkong: Slitasje på overflater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Veranda: Det er skjevheter på gulvkonstruksjon. Noe misfarging og slitasje på overflater. Råte i rekkverkskledning på ett sted.

Veranda bakside: Det er skjevhet på konstruksjonen og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av overflater.

Utskifting av kledning med råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i rekkverkskledning.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med laminat på gulv, tapet og paneler på vegger og takessplater i himlinger.

Det er stedvis knirk i gulv. Normal slitasje ut fra alder. Stedvis slitasje på strietapet.

Garderobeskap med dekkplater plassert inntil mot yttervegg. Dette medfører fare for skjult fuktskade som følge av kondensering.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er opplyst at det er foretatt radonmåling i boligen i 2016 og at resultater viste resultater under tiltaksgrensen.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer av lettklinker. Peis med innsats i kjellerstue. Brannmur i kjellerstue av tegl. Vedovn i stue med glassplate på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsteder har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er opplyst at peis har vært lite i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv med gulvbelegg, teppe og laminat, tapet og trepanel på vegger og trepanel i himlinger. Det er stedvis oppforet tregulv og stedvis gulvbelegning lagt direkte på betong. Noe enklere overflater på bodrom. Det er stedvis utforede vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murvegger mot terreng er skjult av gjenstander på nederste deler.

Det er stedvis rift i tapet og bølger i teppe.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet veggkonstruksjon mot terreng uten at forhøyede fuktverdier ble avdekket. Det advares på generelt grunnlag om at utforede veggkonstruksjoner mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule fukt- og råtekader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater er modne for oppussing.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre i lakkert furu med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette finerfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.



Eksempel på slitasje.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, malte murvegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med dusjing rett på vegger , toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk har klemring i tilslutning til gulvbelegg. Mekanisk avtrekk fra sentral vifte. Tilluft til rommet etter standard ved byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg løsner fra underlag rundt sluk og stedvis noen andre steder.

Det er tegn på at det har vært slitasje og avskaling på vegger over gulvbelegg i dusjsone, fuger er skiftet ut.

Innredninger nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk med klemring.



SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, tapet på vegger og takessplater i himling. Innredet med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra sentral vifte. Oppvarming med stråleovn på vegg. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Flatt gulv i rommet.

Vurdering av avvik:

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

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.

Mye av overflater er tildekket på befaring.

Tapet løsner stedvis ned mot gulv.

Innredninger nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk med klemring.



Eksempel på tapet som løsner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er tilkomst til bakside av våtsone på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Helhetlige overflater. Tapet begynner stedvis å løsne i overgang mot gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv. Fall på gulv på ca. 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Gulvbelegg begynner noen steder å miste vedheft til underlag i oppbrett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har passert forventet brukstid for våtrom.

Gulvbelegg og tapet løsner stedvis fra underlag.

Det er glippe i skjøt i hjørne i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsegling av glipe i hjørne.

Det bør planlegges med renovering av rommet i løpet av de nærmeste årene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, toalett og servantinnredning. Servantinnredningen ble skiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badekar og toalett nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra sentral vifte. Tilluft iht. løsning fra byggeår.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette laminerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er funksjonell, men det er stedvis noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler i rom ved kontor. Vannrør av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og bunnledning av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2004, Koblet direkte til strøm i sikringsskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap fra byggeår med ny innmat med automatisk hovedbryter og jordfeilsautomater. Bryter for varmtvannsbereder i sikringsskap. Varmekabler i gulv på bad og i gang i sokkeletasjen.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er fremlagt en el-kontroll hvor det ikke er registrert avvik på bolighuset. Det er registrert ett avvik på sidebygning. TG gis automatisk iht. NS 3600 da det ikke foreligger samsvarserklæring for arbeider utført etter 1.1.1999.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukker i boligen.

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

Nei

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er hovedsakelig bygget på fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Takvann ledes ned i bakken. Fuktsperre på vegger med klemt avslutning, hovedsakelig avsluttet under terrreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen nærmer seg forventet brukstid og det bør planlegges med utskifting av denne i tiden som kommer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmurer/kjellervegger av blokker av lettklinker. Grunnmurer er pusset og malt utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis svinnsprekker i overflater, spesielt under vinduer. Oppsprekking og utgliding i skjøt til grunnmur for veranda. Avskaling av maling på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak for grunnmur til veranda, emn dette kan oppstå på sikt. Vedlikehold av overflater.



Sprekk og utgliding ved veranda.



Eksempel på avskaling.

TG 2 Forstøtningsmurer

Noen mindre støttemurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til at det har vært noe bevegelse utover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Det er noe varierende terrengforhold rundt boligen, men hovedsakelig med fall på terreng bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur av blokker av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer lagt på dragere. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med shingel. Takrenner og nedløpsrør av plast. Vindu av tre med enkelt glass. Vippeport av tre. Innvendige er deler av vegger kledd med trepanel, resten med åpne konstruksjoner. Bygget har innlagt strøm.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1998

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bygget har grunnmur av lettklinker. Gulvkonstruksjon av tre, vegger av bindingsverk og takkonstruksjonen takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med shingel. Takrenner og nedløpsrør av plast. Dører av tre. Vindu av tre med enkelt glass og vareramme.
Bygget er delt inn i tre soner. Vedskjul med jordbakke og åpne konstruksjoner. Redskapsbod med impregnert tregulv og åpne konstruksjoner. Isolert rom med gulvbelegg, trepanelnpå vegger og trepanel i himling. Bygget har innlagt strøm med opplegg til lys og stikkontakter.

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 166 m²/166 m² Enebolig: 2 Bad, Entré, 2 Gang, Kontor, 3 Soverom, 2 Stuer, 3 Bod, Kjøkken, Vaskerom Andre bygg: Garasje, Uthus Bruksareal andre bygg: 39 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 2 100 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 400 000 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 2 100 000 Konklusjon markedsverdi 2 100 000

Markedsvurdering
Bolit som i det vesentlige er original fra byggeår. For mange en attraktiv beliggenhet innerst i blindveg og med rikelig utsikt i retning vest. Markedsprisen er satt etter sammenligning med sammenlignbare omsetninger og bruk av parametre for blant annet størrelse, opparbeidelse, alder, sidebygninger og generell standard og tilstand. Det er blant annet sammenlignet med:

Lyngvegen 7, bygget i 1994, 134 m2, solgt i 2022 for kr 2.600.000,- Ca. Kr 19.400,-/ m2 p-rom

Mosevegen 6, bygget i 1984, 217 m2, solgt i 2021 for kr 2.000.000,- Ca. kr 9.200,-/ m2 p-rom

Furustien 10, bygget i 1985, 159 m2, solgt i 2020 for kr 1.400.000,- Ca. kr 8.800,-/m2 p-rom

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.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		3 000 000
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		70 000
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		3 190 000
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 markdstilpasning for beliggenhet.			
Normal tomteverdi	Kr.		200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		200 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		3 400 000

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

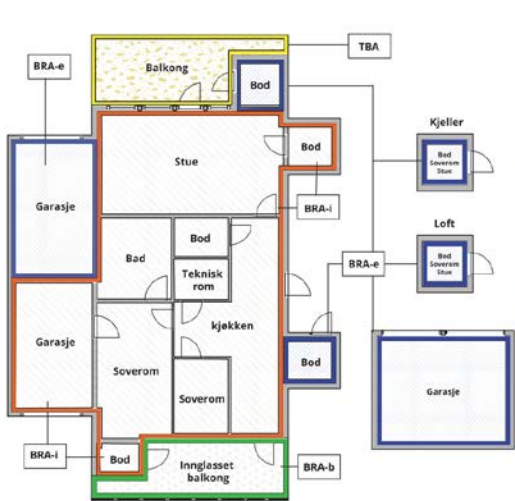
Hva er måleverdig areal?

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.

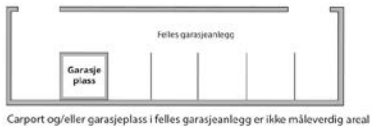
Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Sokkeletasje	84			84	
1. etasje	82			82	
SUM	166				
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Bad, Entré, Gang, Kontor, Soverom, Stue, Bod 1, Bod 2, Bod 3		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Vaskerom, Gang, Stue, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Areal etter oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Sokkeletasje er innredet annerledes enn det som vises på byggetegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate på kontor.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		24		24	
SUM		24			

SUM BRA	24
---------	----

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Areal er anslått.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	15
Garasje	0	24
Uthus	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.3.2024	Anders Austad	Takstingeniør
29.9.2023	Anders Austad	Takstingeniør
	Karl Johan Røsholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	29	79		0	870.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Granstien 16							
Hjemmelshaver							
Røsholt Karl Johan							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	37	132		0	130.3 m²	Kartverket	Eiet
Adresse							
Hjemmelshaver							
Karl Johan Røsholt							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på boligfeltet Bergesiden sør for Kirkenær. Omgivelsene består av skogsarealer og småhusbebyggelse. Til Kirkenær sentrum er det ca. 3 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Granstien.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset biloppstillingsplass ved garasje og gangbane opp til entre. Hellelagt område foran entre. Hage med plen rundt boligen. Beplantning med bed, trær og busker.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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:

ii) **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.

iii) **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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring 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 funksjonsprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

EL Tjenester AS

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklaering/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/MN4432>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Bolig

Granstien 16, 2260 Kirkenær

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 400 del 6-62

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 10.02.2025

ID 1217058

Kunde:	Karl Johan Røsholt
Kontroll utført av:	Tommy Mikkelsen
Kontrollforetak:	EL Tjenester AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	1	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	1	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvís sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Anlegget er godt vedlikeholdt og innmat i sikringsskap er byttet til moderne jordfeil automater. Noe trangt inn til hovedsikringer, men vegg kan flyttes.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

EL Tjenester AS
post@eltjenester.as
[62948790](tel:62948790)
Bruksvegen 23 , 2260 Kirkenær

Sertifiseringsnr: 804.16-5345
Utløpsdato: 27.08.2025

IK ansvarlig: Tommy Mikkelsen
tommy@eltjenester.as
[45617181](tel:45617181)

Kunde

Karl Johan Røsholt
Karl Johan Røsholt
karljr53@hotmail.com
[48293018](tel:48293018)

Granstien 16
2260 Kirkenær

Ansvarlig person hos kunden:
Karl Røsås
karljr53@hotmail.com
[48293018](tel:48293018)
Stilling: eier

Om rapporten

Kontroll dato: 10.02.2025
Neste kontroll: 10.02.2030

Sted: Granstien 16 , 2260 Kirkenær
Gårds- og bruksnummer: 29/79

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: eneboli og garasje
Forsikring: Tryg

Kontrollør

Tommy Mikkelsen
tommy@eltjenester.as
[45617181](tel:45617181)

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring
405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804.15-6346 og 804.20-0069
Utløpsdato: 28.02.2027

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: 804.13-3566
Utløpsdato: 15.06.2027

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1980

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C
Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Flir
Type: E96
Serienummer: 90200312
Termisk oppløsning: 640×480
Termisk følsomhet: 40
Linsen: 25
Siste kalibreringsdato: 15.05.2023

TG2

Åpent el-avvik

ID 1217388 - [L] Utelampe

Kommentar

Lampe er tilkoblet med bevegelig ledning.



Bilde 1 Utelampe på bevegelig ledning plugg i stikk.

Paragrafer

FEL § 36 og 37. Egenskaper. Tilkopling med bevegelig ledning
Det var benyttet skjøteledning i installasjon som ikke er egnet til bruk for formålet

Lokasjon	Prisestimat
Utehus	2000.-

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Avvik opprettet Avvik lukket
10.02.2025 -

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK <i>Kommentar: 1k2pmin 400A</i>
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 32,5Mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK <i>Kommentar: Elektrode koblet til under sikringsskap.</i>
j. Jording og utjevning installasjon	OK
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) <i>Kommentar: Sektor alarm</i>
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Det er ikke fremvis samsvarserklæring på utskifting sikringsskap og installasjon nyere en 1998.-</i>

t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	OK
--	----

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt

mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand

det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Solør

Oppdragsnr.

1212250022

Selger 1 navn

Karl Johan Røsholt

Gateadresse

Granstien 16

Poststed

KIRKENÆR

Postnr

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

1980

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

44

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

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

Gulvbelegg løsner fra underlag ved sluk og noen andre steder

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet klosett på bad nede. Servantinnredning skifte på bad i 1. etasje i 2020 Skiftet kraner overalt.

Arbeid utført av

Bademiljø YC Amundrud. Arve Welding VVS. Moland Namnå

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Like etter at vi flyttet inn kom det noen kraftige regnskyll, og det rant inn vann ved pipa. Det ble tettet ved å ordne på takbelegget ved pipa og tette med asfalt. Siden det har jeg kontrollert hvert år at det er tett.

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

En bakplate i ovnen hadde sprukket og vi fikk pålegg av feieren om å skifte den eller ovnen. Vi fikk tak i denne plata hos Aasen handel og skiftet den ut (Noen år siden)

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er mus i uthuset nesten hver høst. Setter opp feller. I hovedhuset har vi ikke observert mus eller muselort Tomta ligger i skogkanten og de første åra vi bodde der, var det en del maur som krøp overalt. men vi fant ut at ved å holde graset vekk fra murene. og strø med maurpulver holdt de seg borte. Men det er umulig å holde tomta fri for maur. Foran inngangspartiet har vi hellelagt platting. Der er det svært ofte små maur som vi holder i sjakk med maurmidler.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn flere kontaktpunkter i flere rom. Det ble gjort på 80-tallet. Strøm til bad i 1. etasje. Satt inn varmepumpe. Strøm til markise.

Arbeid utført av

Kirkenær Elektro. El-tjenester 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

Beskrivelse

Full el-sjekk utført i 2025 (El-tjenester AS)

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

La nytt tak av shingel oppå det gamle belegget ca 2007. Egeninnsats/dugnad

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

Beskrivelse

Etter noen år fikk vi lov til å omgjøre det store rommet i underetasjen til peisstue.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Husker ikke. men tror det

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

Beskrivelse

Uthuset er bygget nær grensene for eiendommen og har en klausul om å måtte flyttes eller rives dersom byggefeltet skal utvides i fremtiden.

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Jeg bestilte og utførte radon målinger selv i 2016. Resultatet lå under tiltaksgrensen, men jeg finner ikke svaret fra firmaet.

21.1

Radonmåling

Ar

2016

Verdi

vet ikke

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1212250022

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1212250022

Initialer selger: KJR

3

84

Initialer selger: KJR

4

85

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Johan Røsholt	014292f2f7995b70054faf472fb1b7fa7525ec23	30.04.2025 19:59:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212250022

- 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>

Granstien 16

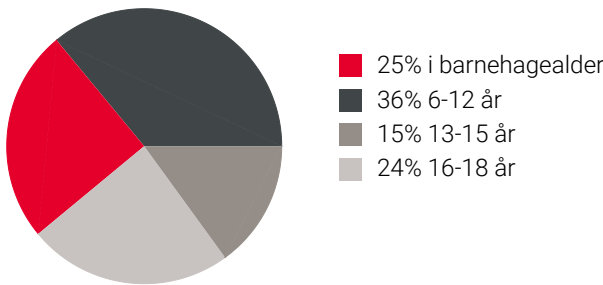
Offentlig transport

Bergesida boligfelt Linje 767, 770	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 349 elever, 24 klasser	5 min 3.1 km
Solør vgs. avd. Flisa 250 elever	22 min 21.8 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	35 min 36.7 km

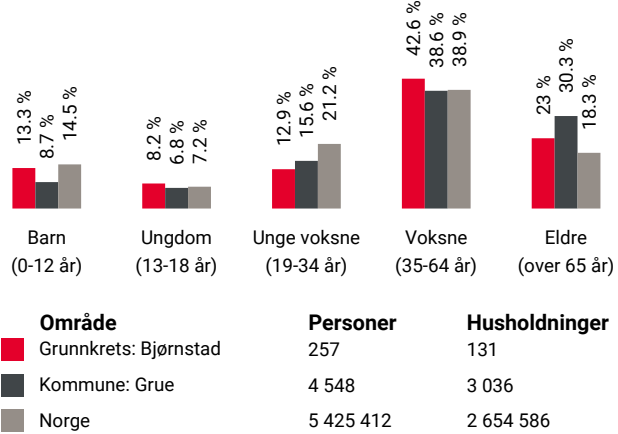
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Solungen barnehage (0-5 år) 55 barn	4 min 2.4 km
Tjura barnehage (0-5 år) 67 barn	6 min 2.9 km
Mosogn barnehage (0-5 år) 34 barn	15 min 14.2 km

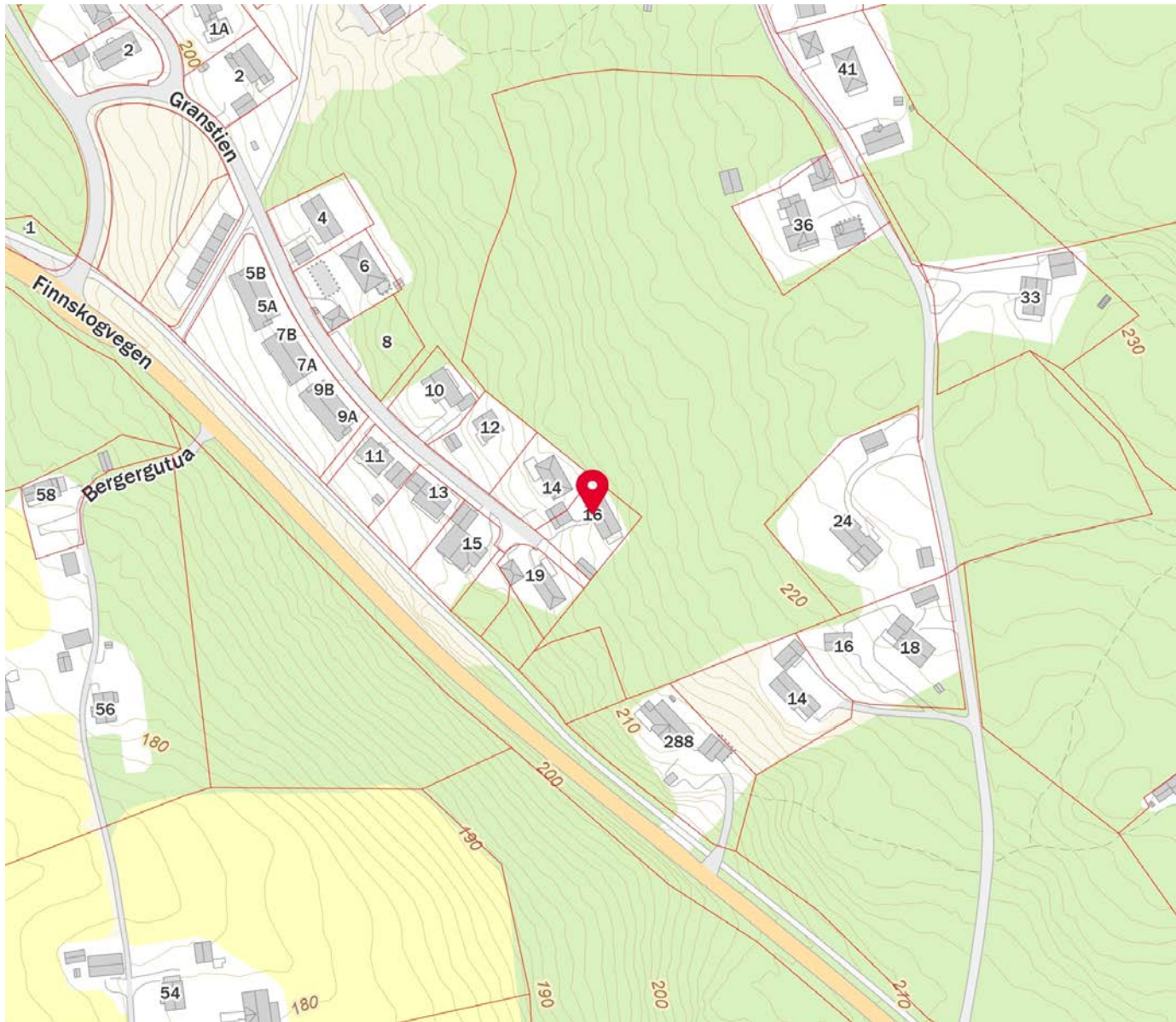
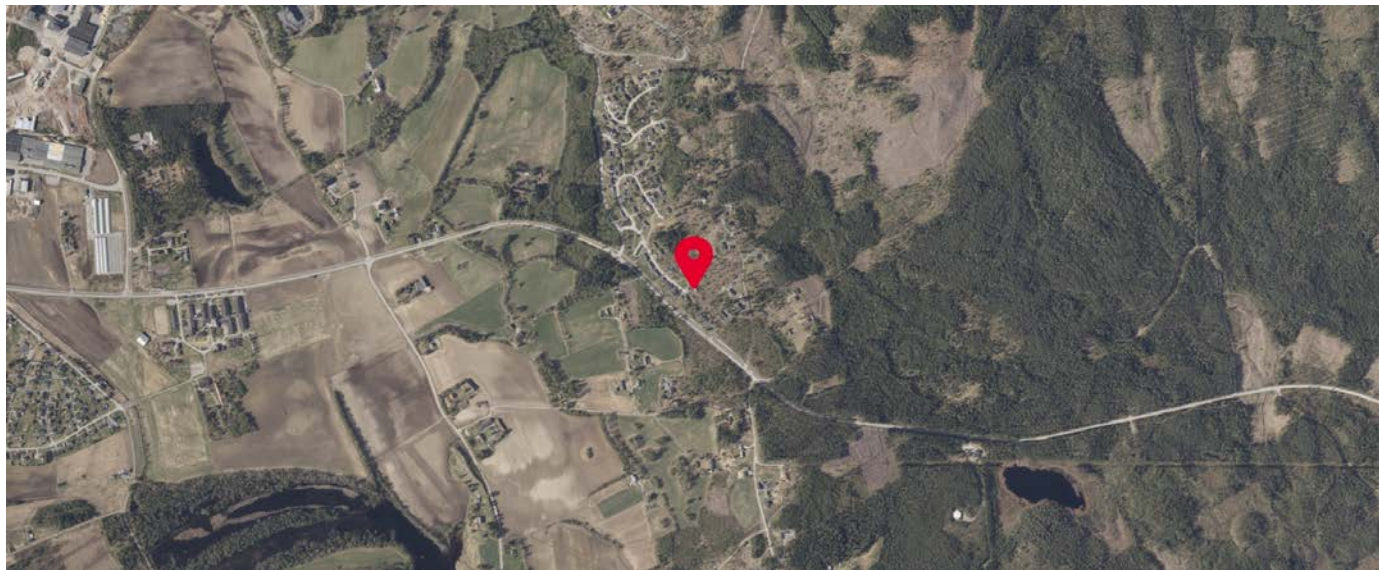
Dagligvare

Coop Extra Kirkenær	6 min
Kiwi Kirkenær	6 min

Sport

Grue stadion Ballspill, fotball	4 min 2.7 km
Gruehallen Aktivitetshall	4 min 2.8 km
Gym i gata	5 min
Victus Treningssenter	21 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Solør kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Solør kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 avvike 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.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Granstien 16
2260 KIRKENÆR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Solør
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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

