



aktiv.

Rotberget 160, 2256 GRUE FINNSKOG

GRUE FINNSKOG / ROTBERGET



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 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: Knut Arne Gjems

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1870
BRA-i/BRA Total 196/727 kvm
Tomtstr.: 56764.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1212250071

Din småbruksdrøm?

Her kan du sikre deg en av de eldste finnegårdene på Finnskogen! Rotberget 160 er et sjarmerende småbruk bestående av våningshus, røykestue, og låve. Her har du 56 daa å boltre deg på, enten for deg med to eller fire bein. Ca. 36,9 daa er fulldyrka mark og egner seg godt for deg som drømmer om å ha hest på egen eiendom eller du kan forpakte bort. Er du opptatt av historie er dette plassen for deg: våningshuset er fra 1870 og i senere tid er tatt godt vare på utvendig. De andre bygningene på tunet er det bare fantasien og kreativiteten som setter grenser for hva du kan benytte til. Et stort pluss er den flotte utsikten dmot Rotbergsjøen, hvor du finner en flott sandstrand.

Merk deg dette:

- Sjarmerende og historisk våningshus fra 1870
- Fredfulle omgivelser på Rotberget
- Flott utsikt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	48
Andre vedlegg	50
Egenerklæring	51
Tilstandsrapport	81
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 531 m²

BRA totalt: 727 m²

TBA: 7 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 128 m² Gang, stuer, kjøkken, bad og soverom.

2. etasje

BRA-i: 68 m² Gang og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Fjøs/vognskjul

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 127 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m²

Treskerlåve m/sidebygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 179 m²

Stall låve m/sidebygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 79 m²

Kokstuen

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Vedskåle

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m²

Jordkjeller

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023". Det er flere kneloft som ikke er målbare grunnet lav takhøyde, men de har verdi som lagringsplass. Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer på soverom i andre etasje tilfredsstiller ikke dette på grunn av midtpost.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

56764.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 56,7 daa. Av disse utgjør fulldyrket jord ca. 36,9 daa, produktiv skog ca. 13 daa, annet markslag ca. 0,4 daa og bebyggt tun ca. 6,2 daa. Tunet er opparbeidet med hage og noe beplantning.

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

Beliggenhet

Med solrik og idyllisk beliggenhet i Rotberget, kun noen hundre meter fra Rotbergsjøen på Grue Finnskog finner du denne sjarmerende eiendommen. Eiendommen ligger fritt på en høyde i feltet, med flott utsikt mot sjøen. Finnskogen er som kjent spenningsgrenseland. Spenning og opplevelser får man ofte i form av aktiviteter. Her er det uendelig mange alternativer og et godt utbygget veinett for de som ønsker å forflytte seg til fots eller med sykkel. Landskapet er vakkert og varierende, og innbyr til et variert aktivitetstilbud.

Til Kongsvinger er det ca. 60 km, og kun i overkant av to timers kjøring fra Oslo. Rotbergsjøen er en innsjø med flotte hvite sandstrender og gode fiskemuligheter. Unike friluftsmuligheter både sommer og vinter. I sjøen er det abbor, ørret og gjedde. Årskort for fiske må kjøpes utenom. Det er mange vakre holmer og vikar som gir et ypperlig område for deg som liker å padle kajakk eller kano.

Finnskogleden er ca. 240 km lang og strekker seg fra Eidskog i sør opp til Søre Osen i Trysil i nord. Flotte turstier rett i nærheten. Det kjøres også opp skiløyper i området, både på norsk og svensk side av grensa.

Finnskogdagene arrangeres andre uka i juli på Svullrya, som du finner ca. 18 km fra eiendommen. Her kan du oppleve et blomstrende kulturarrangement knyttet rundt Finnskogen Kro og Motell. Det arrangeres fest med levende musikk, teater, boder og det serveres tradisjonsmat fra Finnskogen. Finnskogtoppen Helsesenter ligger kun 20 minutters kjøretur unna. Her er det spa, svømmebasseng, boblebad, sauna, matservering og massasje.

Det er kun en svipptur til Sverige og ca. 30 minutters kjøretur til Mattila blant annet. Det kjøres også opp skiløyper i området frem til Mattila.

Ved bedehuset lenger opp ligger Spikeren som er en flott tursti oppover i berget.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Jan Martin Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Jan Martin Rønning datert 05.06.2025 og landbrukstakst utført av Øystein Opås datert 17.06.2025 ved Øystein Opås takstforretning AS.

Enebolig oppført i 1870. Boligen har ringmur av betong. Boligen har takkonstruksjon av tømmeråser og takteking av metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Boligen er oppført av tømmer og veggene er utvendig kledd med stående bordkledning. Det er i hovedsak malte trevinduer enkle glass og varerammer, men enkelte vinduer er skiftet til malte trevinduer med 2-lags isolerglass, det er en malt 2-fløyet ytterdører og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt. Boligen har en sørvendt trapp med repos ved inngangsdør og et nordvendt overbygget inngangsparti.

Fjøs/vognskjul er oppført omkring 1862. Bygget på lave eldre natursteinsmurer, to høyder på de to fundamenter på hver side av overbygg på 33 m². Jordgulv i vognskjul og annen løsning i fjøs. Åpning inn til vognskjul, fjøs er ikke innvendig besiktiget. Yttervegger i tømmer, enkelte innsatte trevinduer med enkelt glass. Antatt flisisolasjon i himling over fjøs. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikk over stikklagt tekking. Mangler takrenner. Vognskjul på 50 m². Fjøs på 77 m². Store skjevheter og aldringsskader på bygget, begrenset verdi. Skjulte fuktskader må påregnes på nedre del av vegger.

Uthus, eldre laftebygg oppført omkring 1862 ved siden av fjøs/vognskjul som ligger på andre side av Rotbergsvegen på liten tomt. Laftebygget er fundamentert på natursteiner og det er lagt kavlegulv inne i bygget som har inngang via stedsbygget labankdør til rommet uten oppdeling. Stedsbygget åstak er tekket med bølgeblikkplater, mangelfullt med takrenner. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Noen skjevheter på bygget, enkelt vedlikeholdt.

Treskerlås m/sidebygg oppført omkring 1862, er reist på natursteinstuffer. Tømmervegger i to etasjer, plassbygde panelte dører til byggets begge etasjer og til sidebygget garasje i bindingsverk med utvendig kledning. Det er utvendig adkomst til kjørsel innvendig på tvers av bygget. Utvendig oppgradert kjørebru i tre fra steinmurt jordfot. Åstak er tekket med bølgeeternitt og to typer metallplater, mangler takrenner. Strenge krav ved bearbeiding av eternittplater. Mye synlige skader på tømmervegger. Grove tregulv i bygget. Bygget er kun egnet til enkel lagring. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget, svakt vedlikehold.

Stall låve m/sidebygg er oppført omkring 1862, oppsatt på natursteinfundament, med tømmervegger, sidebygget utedo i bindingsverk. Lave vegger er utsatt for råteskader. Enkle og to-fløyet dør til bygget. Utvendig kjørebri fra steinmurt brufot til trekjørsel siste del til innvendig kjørsel på tvers og nedkast til høygulv, under kjørsel er det anlagt stall med adkomst fra terreng under låvebri. Kavlegulv i del av stall, betonggulv i del av stall. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikk og tønneplater, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget har synlige råte og setningsskader, best egnet til enkel lagring.

Kokstuen oppført omkring 1862, oppsatt på natursteinfundament, med tømmervegger som har blitt utbedret med skifting av flere laft på bygget. Lave vegger er utsatt for råteskader. Stedsbygget labankdør og enkle sprossevinduer på bygget. Stort rom med stor grue i bygget, grovstøpte betonggulv i bygget, murt pipe over grue som er spekkmurt over yttertak. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater av nyere dato, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget er oppgradert senere år.

Vedskåle oppført omkring 1862, oppsatt på lave natursteinfundament. Yttervegger i laft med jordgulv, benyttes som vedskåle og er godt egnet til det. Enkel labankdør til bygget uten oppdeling. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikk plater. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget er noe oppgradert senere år.

Stabbur oppført omkring 1862, er oppsatt på natursteinfundament, med tømmervegger i hele byggets høyde, en vegg er utvendig panelt. Lave vegger er utsatt for råteskader. Stedsbygde labankdører ved inngang fra terreng. Grove tregulv på kraftige etasjeskiller i begge etasjer. To rom i hver av etasjene med innvendig stedsbygget trapp mellom etasjene. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater av nyere dato, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget er noe oppgradert senere år. Egnet til lagring.

Jordkjeller oppført omkring 1862, er murt opp av naturstein på nedre del av tunet, nedenfor stabbur. Enkelt bygget sperretak med bølgeblikk over del av bygget. Det er steinhvelv i jordkjeller, stort behov for oppgradering av gjødselkjelleren. Inngang fra enkel/ødelagt dør til innvendig rom. Enkelt bygg med begrenset utnyttelse, men egnet til sesonglagring av grønnsaker.

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

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper i trappeløpet. Inntrinn er smale i trappen.

- Vannpumpe og trykktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv ved døren ligger cirka 5 mm høyere enn sluket, og det er ikke lokalt fall rundt sluk. Dette var et krav på tidspunktet badet ble bygget.

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

- Taktekking: Det er påvist utetthet i undertaket av veggpapp, og pappen egner seg ikke som undertak. Taktekking er avsluttet på forkantbeslag mot nord, og avviket medfører økt risiko for fuktskader.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning er utlektet, men ikke krysslektet slik at luft fritt kan gå bak kledning. Avviket medfører økt risiko for kondensering bak kledning. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Omramming over vinduer er montert utenpå bordkledning og dette fører til at vann kan trenge inn mellom omramming og kledning. Det er ikke musesikring bak hjørnekasser.
- Takkonstruksjon/loft: Ender av takutstikk mot gesimser er ikke igjenkledd, og dette fører til adkomst for fugler og mus.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trekk bør forventes fra eldre trevinduer med vareramme.
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist slitasje i furugulv og tapet som har krøllet seg i hjørner.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Det er påvist løs puss på brannfast plate og riss i puss på pipe. Det er påvist merke etter sotvann under sotluke på bad.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er høy luftfuktighet i kjelleren, og det måles forhøyet fuktinnhold i stubbeloftet over kjelleren. Det vil si et fuktinnhold over 20 vektprosent som er en grense for når fuktskader kan oppstå og utvikle seg. Det var ingen synlige råteskader.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm. Det er påvist slitasje og skader på enkelte dører.
- Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist museavføring på kneloft og i kjeller.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.
- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Terrengforhold: Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Bad - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er ikke montert på sokkellist. Dette fører til at platebunn ikke er forseglet og plater kan trekke opp fukt hvis de utsettes for vannpåkjenning. Leverandørens monteringsanvisning er ikke fulgt.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet er ikke fagmessig utført ved at det ikke er overlapp mellom smøremembran på gulv og bunn av baderomsplater, og smøremembran er heller ikke påført opp på avløpsrør.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Sammendrag selgers egenerklæring:

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Restaurering

Tilleggs kommentar: Boligen restaurert i 2024. Skiftet tømmer i Røykstue/våningshus, skiftet kledning. Byttet vinduer og satt inn ny hoveddør og vinduer, glassdør i veranda.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, to stuer, kjøkken, bad og soverom.
2. etasje: Gang og to soverom

Eiendommen består også av fjøs/vognskjul, uthus, stall låve m/sidebygg, kokstuen, vedskåle, stabbur og jordkjeller.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Standard

Velkommen

Her møtes du til et sjarmerende tun helt for seg selv som det skal være på Finnskogen. Nyt utsikten eller bli med inn !

Stue

Her er det stue på stue; en for seg selv og en ved kjøkkenet, på hver sin side av entréen. Fra hovedstuen er det flott utsikt mot sjøen og områdene rundt deg.

Kjøkken

Kjøkkenet har en innredning i vinkel med lakkerte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er flere overskap og løsning med plass til frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom

Ett rom nede er blitt brukt som soverom, ellers er det 2 ekstra soverom i 2. etasje.

Bad

Badet har flislagt gulv med varmekabler og vegger med baderomsplater. Servant i innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin i rommet Mekanisk avtrekksvifte.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

På egen tomt.

Diverse

Eiendommen selges fult møblert, enkelte eiendeler vil bli fjernet av eier før salg.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2007, 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 2027.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp i hovedsak med vedfyring og panelovner i tillegg.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utover eiendomsskatten vil beregnes av kommunen ved eierskifte.

Eiendomsskatt

Kr 2 661

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 117, bruksnummer 57 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:

18.08.1972 - Dokumentnr: 2591 - Bestemmelse om vannrett: Eier av gnr. 117, bnr. 36 har rett til å hente vann fra kilden på eiendommen til gnr. 117, bnr. 23.

Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:36
Overført fra: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:23

22.12.2000 - Dokumentnr: 3180 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr. 117, bnr. 44 gitt
vegrett over gnr. 117, bnr. 23.
Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:44
Overført fra: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:23

03.10.2003 - Dokumentnr: 2472 - Elektriske kraftlinjer: Avtale om rettigheter og plikter
ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg.
Overført fra: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:23

20.04.2010 - Dokumentnr: 279514 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr. 117, bnr. 46 gis
veirett over gnr. 117, bnr. 23 slik veirett er etablert for gnr. 117, bnr. 45.
Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:46
Overført fra: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:23

20.04.2010 - Dokumentnr: 279514 - Bestemmelse om vannrett: Eier av gnr. 117, bnr. 46
gis tillatelse til opparbeidelse av brønn på gnr. 117, bnr. 23.
Rettighetshaver: Weldingh Birger
Overført fra: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:23

30.04.2019 - Dokumentnr: 486693 - Bestemmelse om vannledning: Eier av gnr. 117,
bnr. 23 git herved rett til husholdningsvann og vannledning fra vannkilde anvist på kart
til eiere av gnr. 117, bnr. 5.
Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:5
Overført fra: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:23

14.07.2021 - Dokumentnr: 871717 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr. 117, bnr. 53 har
rett til veg over gnr. 117, bnr. 23.
Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:53
Overført fra: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:23

14.07.2023 - Dokumentnr: 758948 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr. 117, bnr. 56 har
rett til veg over gnr. 117, bnr. 23.
Rettighetshaver: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:56
Overført fra: Knr:3417 Gnr:117 Bnr:23

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen har privat vann fra brønn med vannledning av plast.

Privat avløp med to septikkummer med overløp til grøft.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Vestgarden hyttegrenn gnr. 117, bnr. 6 og 17, fra 2012. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse, friluftsområde og privat vei.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse og Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR).

Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at vedskåle, uthus, kokstuen, stabbur, stall låve m/ sidebygg, treskerlåve m/sidebygg og våningshus er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Byggene kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/ påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Selger opplyser at siden våningshuset er et av de eldste finnegårdene kan man søke om støtte til restaurering, kjøper tar selv ansvar for å undersøke dette ytterligere og eventuelt sende søknad.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar og mindre enn 100 dekar totalt, men har mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene

og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 350 (Omkostninger totalt)
82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 685 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,2 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 23.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 14.900,-). 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, organisasjonsnummer 926645609
Kaffegata 9, 2270 Flisa

Salgsoppgavedato

30.07.2025

















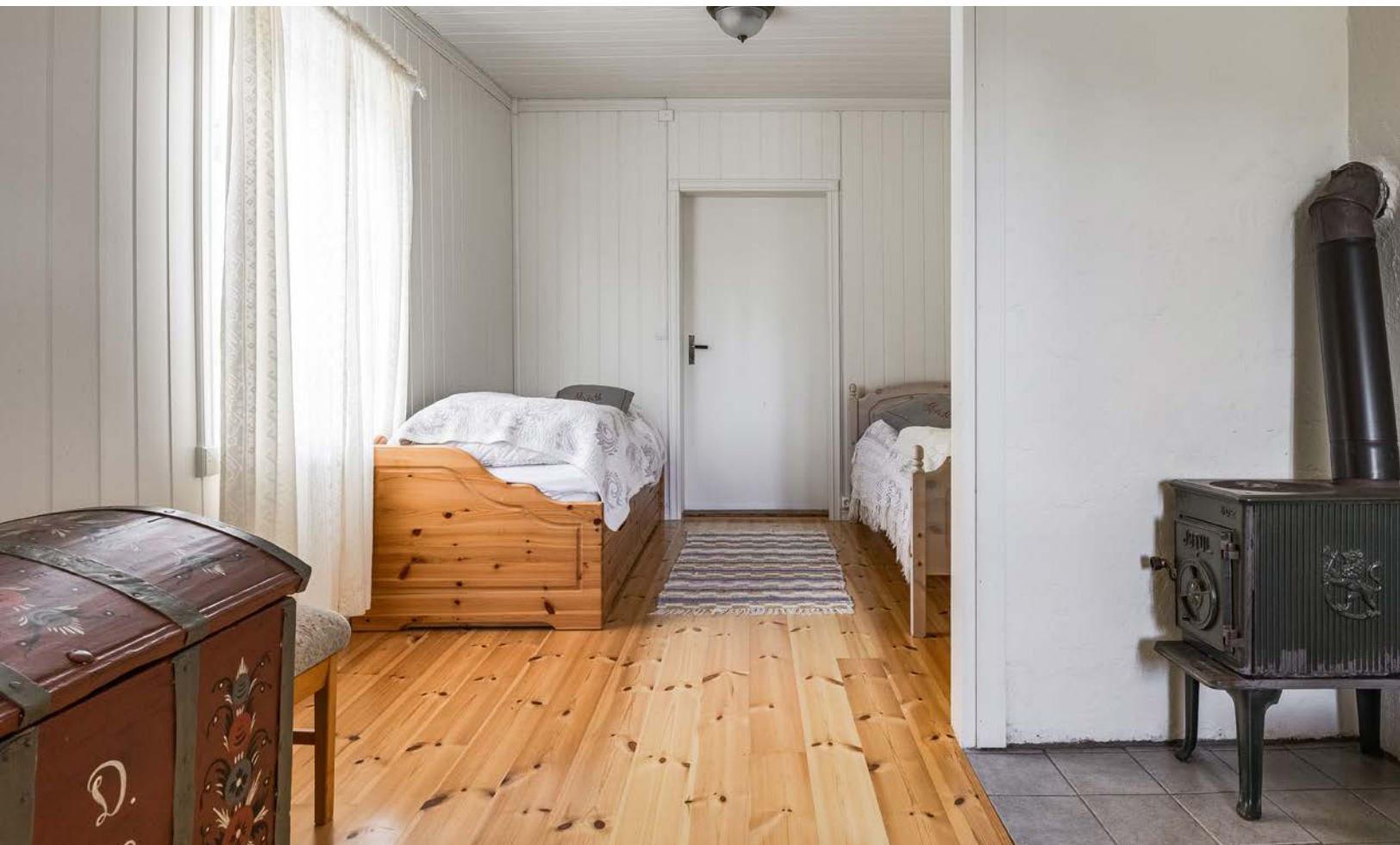
































Vedlegg



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.

Nabolagsprofil

Rotberget 160

Offentlig transport

🚏 Løvhaugsåa	7 min 🚶
Linje 767	8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 51 min 🚶

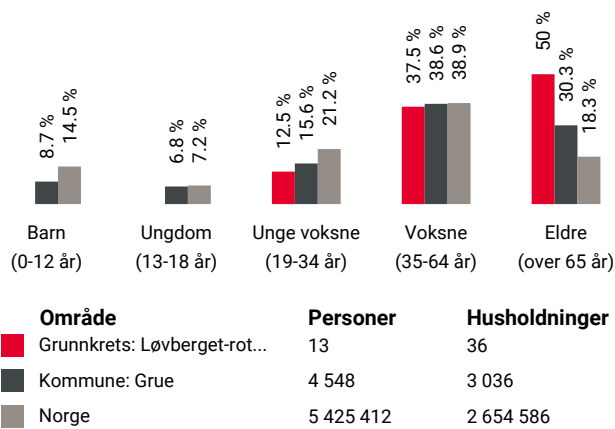
Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	35 min 🚶
332 elever, 22 klasser	42.9 km
Solør vgs avd. Flisa (nedlegges 2025)	37 min 🚶
250 elever	46.3 km
Solør vgs. avd. Våler	49 min 🚶

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	29%	54%
Separeert	14%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

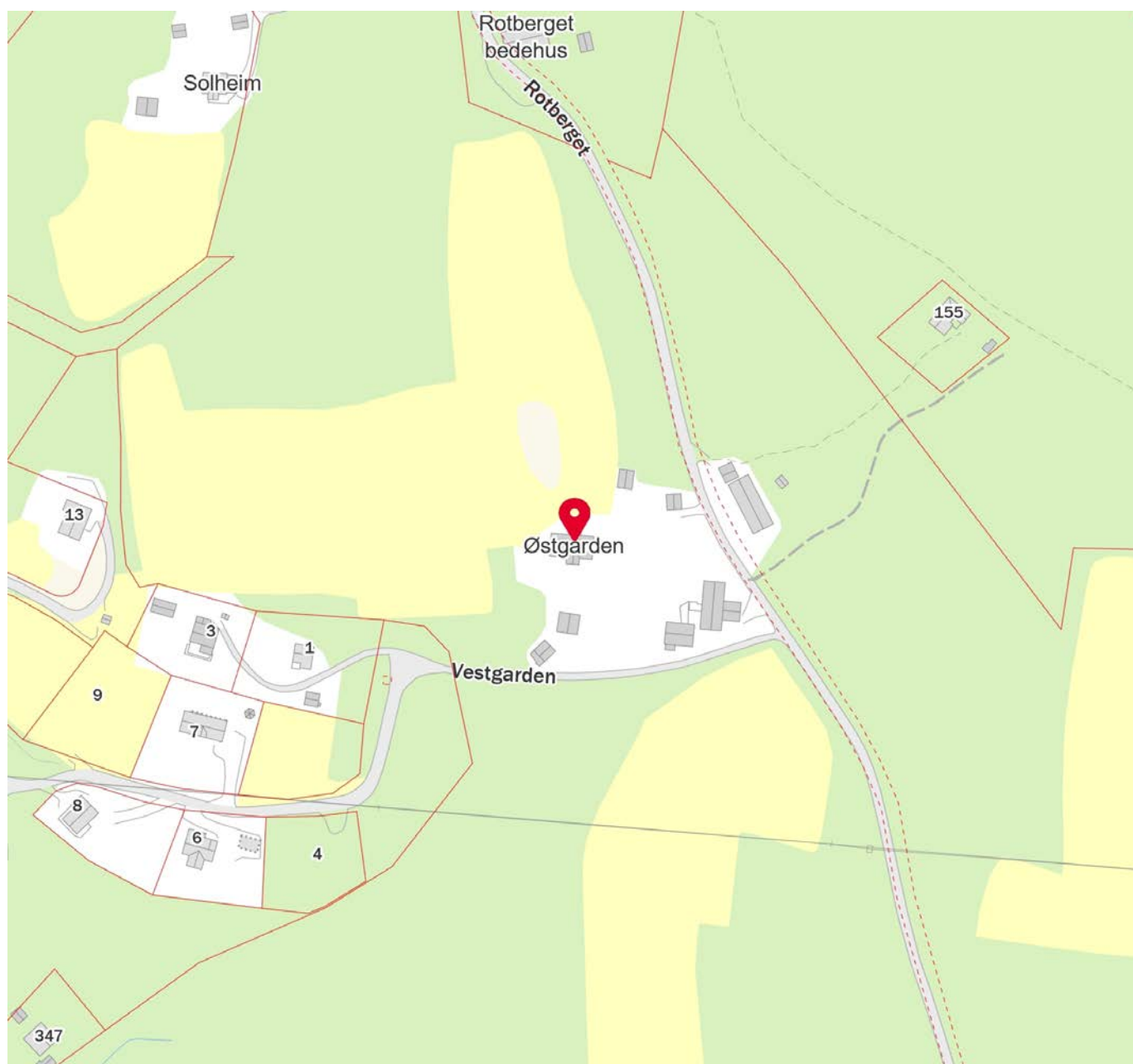
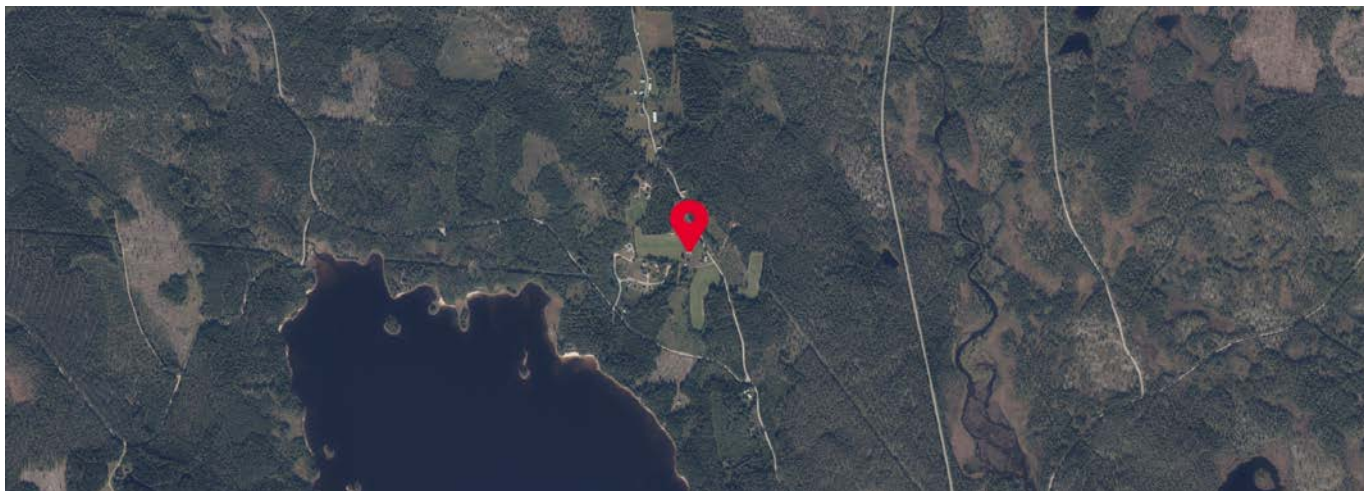
Svullrya barnehage avd. Solungen (2-3 ...)	16 min 🚶
3 barn	18.2 km

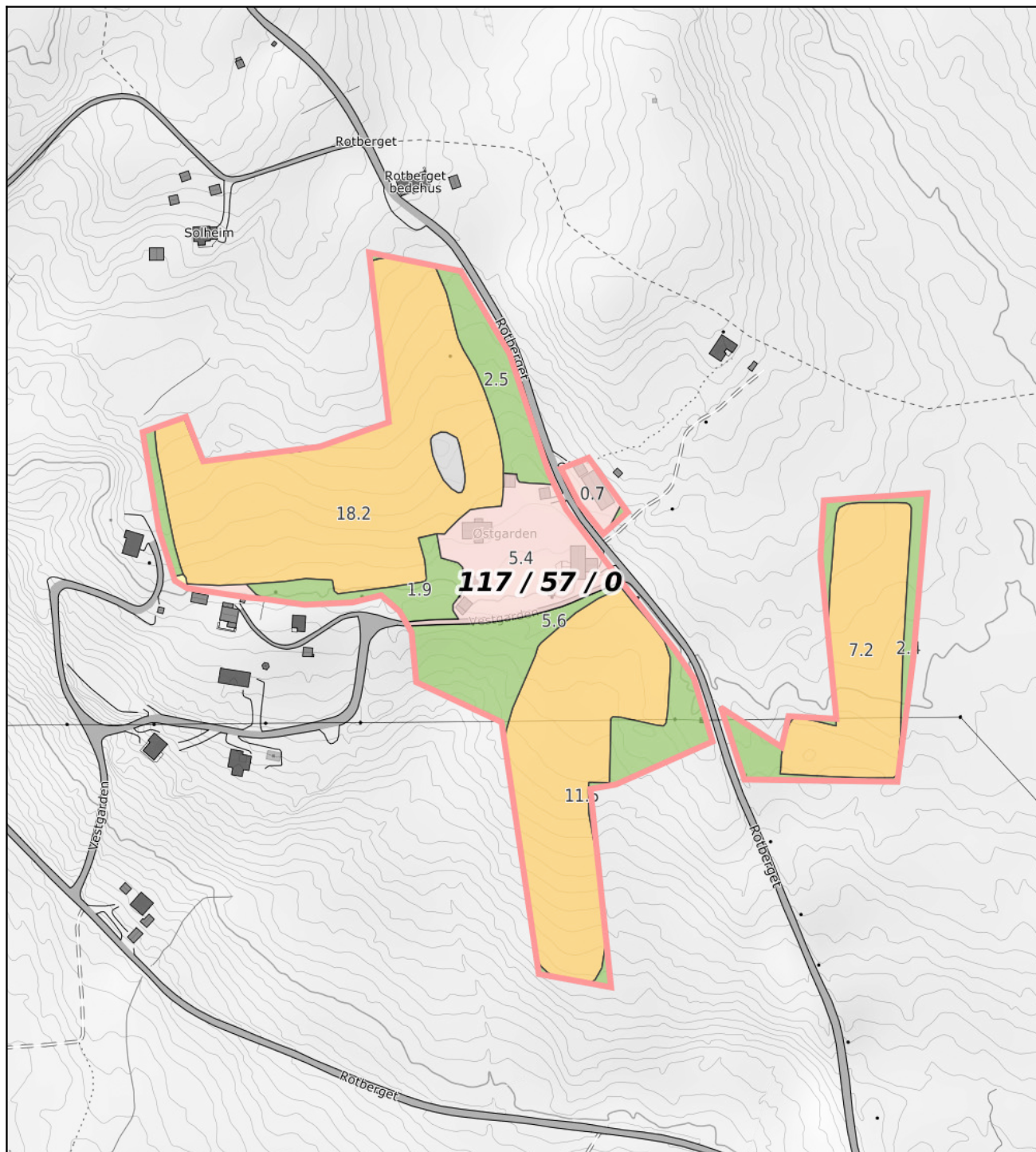
Dagligvare

Joker Grue Finnskog	15 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	17.9 km

Sport

⚽ Svullrya barne skole	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	18.2 km





0 20 40 60m

Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 20.06.2025 11:16

Eiendomsdata verifisert: 20.06.2025 11:16

GÅRDSKART 3417-117/57/0

Tilknyttede grunneiendommer:
117/57/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	36.9	
	0.0	
	0.0	36.9
	13.0	13.0
	0.4	
	6.2	6.6
	0.0	0.0
	56.5	56.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212250071	

Selger 1 navn
Knut Arne Gjems

Gateadresse	
Rotberget 160	

Poststed	Postnr
GRUE FINNSKOG	2256

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1212250071

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Restaurering

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1212250071

Tilleggs kommentar

Boligen restaurert i 2024. Skiftet tømmer i Røykstue/våningshus, skiftet kledning. Byttet vinduer og satt inn ny hoveddør og vinduer, glassdør i veranda.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Arne Gjems	a0bc1758f7763dac1339f2 2d2e7129abb2d9e3c7	30.07.2025 05:54:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1212250071

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Rotberget 160, 2256 GRUE FINNSKOG



GRUE kommune



gnr. 117, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 09.07.2025

Oppdragsnr.: 21034-1056

Referansenummer: UP2744

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

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

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av tømmeråser og takteking av metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Boligen er oppført av tømmer og veggene er utvendig kledd med stående bordkledning. Det er i hovedsak malte trevinduer enkle glass og varerammer, men enkelte vinduer er skiftet til malte trevinduer med 2-lags isolerglass, det er en malt 2-fløyet ytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt. Boligen har en sørvendt trapp med repos ved inngangsdør og et nordvendt overbygget inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består av malte og lakkerte furugulv og gulvbelegg. Boligen har to mursteinspiper med flere ildsteder tilknyttet i begge etasjer. Kjeller under kjøkken har gulv og vegger av betong, og himling av stubbeloft. Det er en innvendig vinkeltrapp med tette opptrinn og gulvteppe i inntrinn. Boligen har i hovedsak malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger av baderomsplater og pusset mur og himling av malt panel av trefiber. Det har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte og tilluft via borede hull i dørbladet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over de fleste benkeskap og løsning med avsatt plass til hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler. Boligen har en vannpumpe, trykktank og varmtvannstank i kjeller. Det åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskap med jordfeilautomater er plassert i gang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har ringmur av betong. Eiendommen har en slakt skrånende tomt. Det er privat vann og avløp via brønn og to septiktanker med overløp til grøft.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

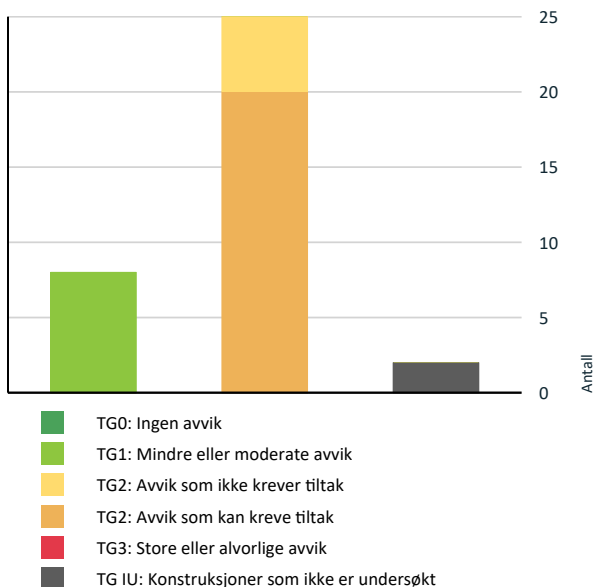
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

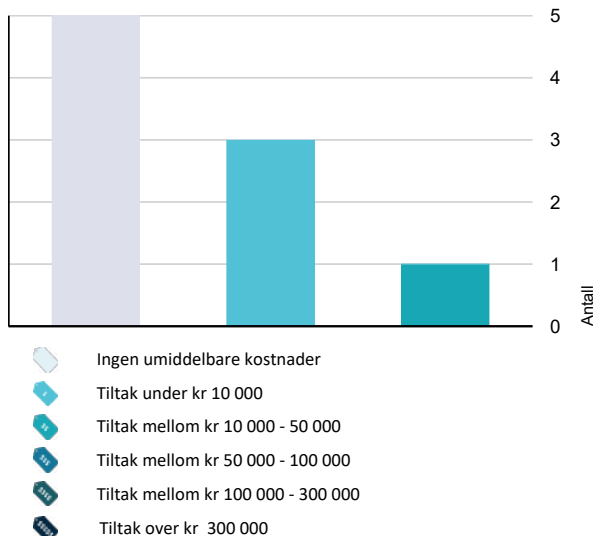
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkljeller [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	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 > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannpumpe og trykktank	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1870

Standard

Normal boligstandard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2010	Pusset opp kjøkken, stue og soverom i første etasje.
2010	Pusset opp badet.
2024	Etterisolert vegger og skiftet kledning
2024	Skiftet to vinduer og balkongdør

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak er av armert plast og veggpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist utetthet i undertaket av veggpapp, og pappen egner seg ikke som undertak.
Taktekking er avsluttet på forkantbeslag mot nord, og avviket medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertakets funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann eller kondens ned fra tak uten å føre til skader. Hvis det oppstår lekkasjer i taktekingen vil dette potensielt renne inn i boligen.
Avviket angående tekkingens avslutning mot nord kan utbedres ved å sikre at forkantbeslagets oppkant på taket er tilstrekkelig høy slik at slagregn ikke kan komme inn.

Tilstandsrapport



Tekkingen er avsluttet på forkantbeslag.



Utett undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er to heltrukne pipebeslag over tak, to takstiger for feier og snøfangere av metall mot nord. Det er montert et beslag i nedre del av vegg som leder vann over ringmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere der dette mangler, men det vil være naturlig å gjøre da taktekking skiftes ut.



Mangelfull bortledning av takvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført av tømmer og veggene er utvendig kledd med stående bordkledning. Boligen ble etterisolert og kledd i 2023-2025, og det er opplyst at råteskader ble utbedret i nedre del av vegger.

Vurdering av avvik:

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

Kledning er utlektet, men ikke krysslektet slik at luft fritt kan gå bak kledning. Avviket medfører økt risiko for kondensering bak kledning. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Omramming over vinduer er montert utenpå bordkledning og dette fører til at vann kan trenge inn mellom omramming og kledning. Det er ikke musesikring bak hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre umiddelbare, enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men forholdet bør følges med på. Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett. Det bør monteres vannbrett over vinduer som felles inn i kledningen, eventuelt at det slisses inn et beslag i kledningen som leder vann over omramming. Musesikring bør monteres.

Tilstandsrapport



Omramming er montert utenpå kledning.



Omramming er ført helt ned til vannbrett.



Kledning er utlektet, men det er ikke lufting bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har takkonstruksjon av tømmeråser understøttet av gavlvegger og innvendige bærevegger. Tidligere undertak av stående bord med over og underliggere har i hovedsak blitt fjernet, men enkelte underliggere har blitt beholdt for sammenbinding av tømmeråser og understøttelse av ny utlekting for takteking. I tømmeråser og gammelt undertak vil man finne spor etter eldre fuktskader, og dette har mest sannsynlig oppstått før takteking ble skiftet.

Det er inspeksjonsmulighet for loft over flathimling på den østre delen via luke i himling.

Det er inspeksjonsmuligheter i kneloftene.

Det er begrenset lufting av loft, og hvis loftet skal etterisolerers må lufting forbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ender av takutstikk mot gesimser er ikke igjenkledd, og dette fører til adkomst for fugler og mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ender bør kles igjen.



Ende av takutstikk er ikke igjenkledd.



Ende av takutstikk er ikke igjenkledd.

TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med enkle glass og vareramme, men enkelte vinduer er skiftet til malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Trekk bør forventes fra eldre trevinduer med vareramme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av vinduer.

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



Eksempel på værslitt vindu.

TG 1 Dører

Boligen har en malt 2-fløyet hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og utenpåliggende sprosser. Dører er fra 2024.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt trapp med repos ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har et nordvendt overbygget inngangsparti på 7 m² fra 2018 med terrassegulv ved hovedytterdør. Rekkverket er for lavt iht. dagens krav, men høyde over terreng utløser ikke krav til rekkverk.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av furugulv og gulvbelegg, vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater, og himlinger er kledd med trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist slitasje i furugulv og tapet som har krøllet seg i hjørner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

En del overflater er modne for vedlikehold og omfang kan styres etter kjøpers ønsker.



Bildet viser et eksempel på slitasje på gulv.



Tapet har krøllet seg i hjørne.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper med flere ildsteder tilknyttet i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det er påvist løs puss på brannfast plate og riss i puss på pipe.

Det er påvist merker etter sotvann under sotluke på bad.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Løs puss og riss kan utbedres ved vedlikehold.

Regnavdekning bør kontrolleres på pipe mot øst da det er rennemerker etter sotvann under sotluke.



Bildet viser løs puss på brannfast plate.



Bildet viser riss i puss.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under kjøkken har gulv og vegger av betong, og himling av stubbeloft. Hulltaking er ikke foretatt da vegger og gulv er av betong. Det er tilgang til kjelleren via trapp fra luke i kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er høy luftfuktighet i kjelleren, og det måles forhøyet fuktinnhold i stubbeloftet over kjelleren. Det vil si et fuktinnhold over 20 vektprosent som er en grense for når fuktskader kan oppstå og utvikle seg. Det var ingen synlige råteskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Luftfuktigheten bør senkes i kjelleren, og dette kan gjøres ved å forbedre ventilasjonen.



Bildet viser fuktmåling i gulvbjelke.

Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under store deler av boligen uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

Boligen har en innvendig vinkeltrapp med tette opptrinn og gulvteppe i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper i trappeløpet.

Inntrinn er smale i trappen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om å ettermontere håndløper i trappen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Boligen har i hovedsak malte slette dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

Det er påvist slitasje og skader på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Slitasje og skader bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser slitasje på dørterskel, og dette er et tegn på justeringsbehov.



Bildet viser slitasje på dør.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på kneloft og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å sikre konstruksjoner mot skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble bygget men byggt teknisk forskrift fra 1997, utgave 2007 var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger av baderomsplater og pusset mur, og himling av malt panel av mdf.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert på sokkellist. Dette fører til at platebunn ikke er forseglet og plater kan trekke opp fukt hvis de utsettes for vannpåkjenning. Leverandørens monteringsanvisning er ikke fulgt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring så lenge tett dusjkabinett benyttes.

Tilstandsrapport



Bildet viser at baderomsplater ikke er montert på sokkellist, og at det ikke er vanntett overgang mellom gulv og vegg.



Bildet viser at baderomsplater ikke er montert på sokkellist, og det er høydeforskjell på plater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv ved døren ligger cirka 5 mm høyere enn sluket, og det er ikke lokalt fall rundt sluk. Dette var et krav på tidspunktet badet ble bygget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes, og avløpet må holdes åpent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig slukmansjett ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tettesjiktet er ikke fagmessig utført ved at det ikke er overlapp mellom smøremembran på gulv og bunn av baderomsplater, og smøremembran er heller ikke påført opp på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avviket angående overlapp mellom smøremembran og baderomsplater fører til at badet ikke tåler vannpåkjenning. Tett dusjkabinett må derfor fortsatt benyttes.



Bildet viser plastsluk, og at det er synlig slukmansjett ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via borede hull i dørbildet.

1. ETASJE > BAD

TG IJ Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner da våtsonen vender mot kjøkkeninnredning og yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over de fleste benkeskap og løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast (rør i rør). Samlestokk og stoppekran er plassert i kjeller.

Årstall: 1870

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Det er ikke observert stakeluke i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har et eldre sluk i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannpumpe og trykktank

Boligen har en vannpumpe og trykktank i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

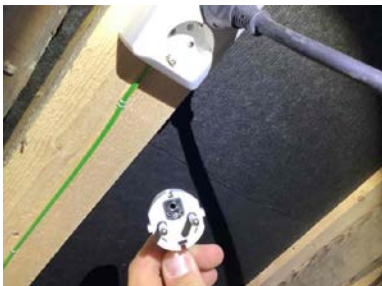
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern fra 2015 er plassert i gang i andre etasje.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår, men det er montert en fuksperre på vegg mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Da boligen kun har krypkjeller og en enkel grovkjeller som består av åpne murkonstruksjoner vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.
Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng.
Tilstanden må følges med på.



Bildet viser et eksempel på utvendig sprekk i ringmuren.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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



Bildet viser at det ikke er tilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med to septikkummer med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for utvendig vann- og avløpsledning.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank

Eiendommen har to septikummer av betong med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

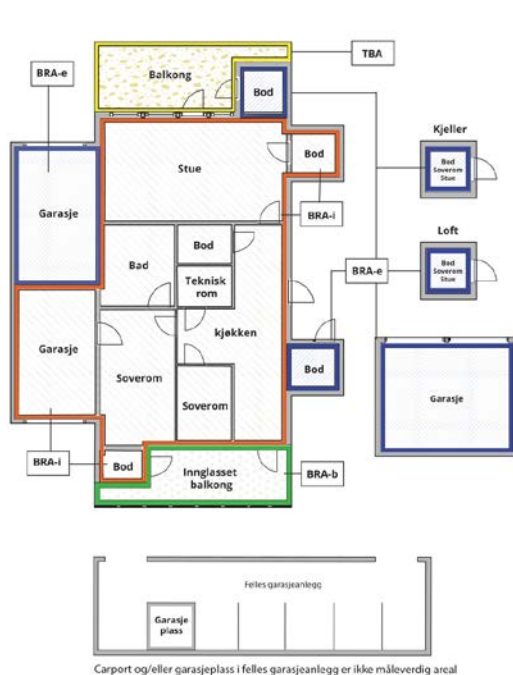
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	68			68	
1. Etasje	128			128	7
SUM	196				7
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Stue 2, Soverom		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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

Det er flere kneloft som ikke er målbare grunnet lav takhøyde, men de har verdi som lagringsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst om utførende.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer på soverom i andre etasje tilfredsstiller ikke dette på grunn av midtpost.

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	196	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Knut Arne Gjems	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	117	57		0	56764.9 m ²	Kartverket	Eiet
Adresse							
Rotberget 160							
Hjemmelshaver							
Gjems Knut Arne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rotberget med utsikt til Rotbergsjøen. Eiendommen ligger blandt spredt boligbebyggelse og skogsarealer cirka 18 km øst for tettstedet Svullrya og cirka 43 km fra Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Rotberget som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNFR-område (landbruks-, natur- frilufts- og reindriftsområder) i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er slakt skrånende og opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er to heftelser på eiendommen i form av festekontrakter fra 1952 og 1968, og begge varer i 99 år.
Det er 8 heftelser på eiendommen i form av vegretter, vannretter og rett til elektriske kraftlinjer.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	09.07.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Følgere til gjennomsyn for oppmålingsforretning	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forrige landbrukstakst	02.06.2022		Gjennomgått		Nei
Vedtak angående fradeling	11.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2022	
2	25.08.2022	
3	09.07.2025	
4	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

VERDITAKST

OVER

SMÅBRUKET.

Østgaarden, Rotberget 160, 2256 Grue Finnskog.

Gnr. 117 Bnr. 57

i

Grue Kommune.



Befaringsdato: 05.06.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Verditakst.



På oppdrag fra hjemmelshaver Knut Arne Gjems, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen, Østgaarden, Gnr. 117 Bnr.57 i Grue kommune med bygninger og øvrig areal. Taksten har kommet istand i forbindelse med salg av utskilt del av opprinnelig eiendom, vedlagt kart som viser de tre teiger. Taksten skal også kunne danne grunnlag som sikkerhet for belåning/pant i forbindelse med overdragelsen. Besiktigelsen fant sted 05.06.2025 sammen med Knut Arne Gjems, som gav meg tilgang til samtlige omtalte bygg og opplysninger om eiendommens arealer og bygninger og dens historikk. For opplysninger om våningshuset henvises til utarbeidet tilstandsrapport. 7 av byggene på tunet er SEFRAK -registrert.

Hjemmelshavere er: Knut Arne Gjems, Holbergsvegen 71, 2280 Gjesåsen.
Takst sendt digitalt til: gjems@naturogeiendom.no

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over de tre utskilte areal, følger vedlagt.
- Forsikringspolise fra Fremtind, forsikringsnummer 7286482 og 7286741, fullverdi forsikring på våningshus og to øvrige bygg, første risiko dekning på andre bygg, ny eier bør foreta gjennomgang.
- Eieforhold hentet med utskrift fra Grunnboka.
- Tidligere avholdt takst fra Otto Sveen
- Utarbeidet rapport fra Hans Johnsson.

Eiendommen er utifra dets areal konsesjonspliktig ved salg, eiendommen er vurdert etter gjeldende lover for landbrukseiendommer som er underlagt konsesjonslovenes bestemmelser. Det er hensyntatt rundskriv fra departementet på lovendringer og grunnlag for verdsettelsen. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommens landbruksareal ligger fordelt på flere areal ved tunet og noe skogareal i ytterkant av dette. Bebyggelsen med de fleste bygg ligger samlet på begge sider av adkomstvegen. Eiendommen ligger i Rotberget, nordøst for Rotbergsjøen på Grue Finnskog. Avkjøring fra Finnskogvegen, ca. 1,6 km. Det er ca. 43 km til Kirkenær som er kommunesentrum. Ikke noe kollektivt tilbud i området. Det er 18 km til Svullrya som er nærmeste sentrum.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens areal er beregnet til følgende: (Må sees på som omtrentlige.)

Dyrket mark og beiter.	36 daa.
Annet areal, uproduktivt, gårdstun, myr og veger.	14 daa.
Totalt produktivt skogareal.	7 daa.
<u>Totalt areal</u>	<u>57 daa.</u>

Eksakt oppmålt areal for de tre teiger er 56725 m².

Eiendommens bebyggelse:

Våningshus, 152 m², byggeår 1862, oppgradert 2010 og 2024.

Fjøs/vognskjul, 77 + 50 m², byggeår ca. 1862.

Uthus, 27 m², byggeår ca. 1862.

Treskelåve m/ sidebygg, 179 m², byggeår ca. 1862.

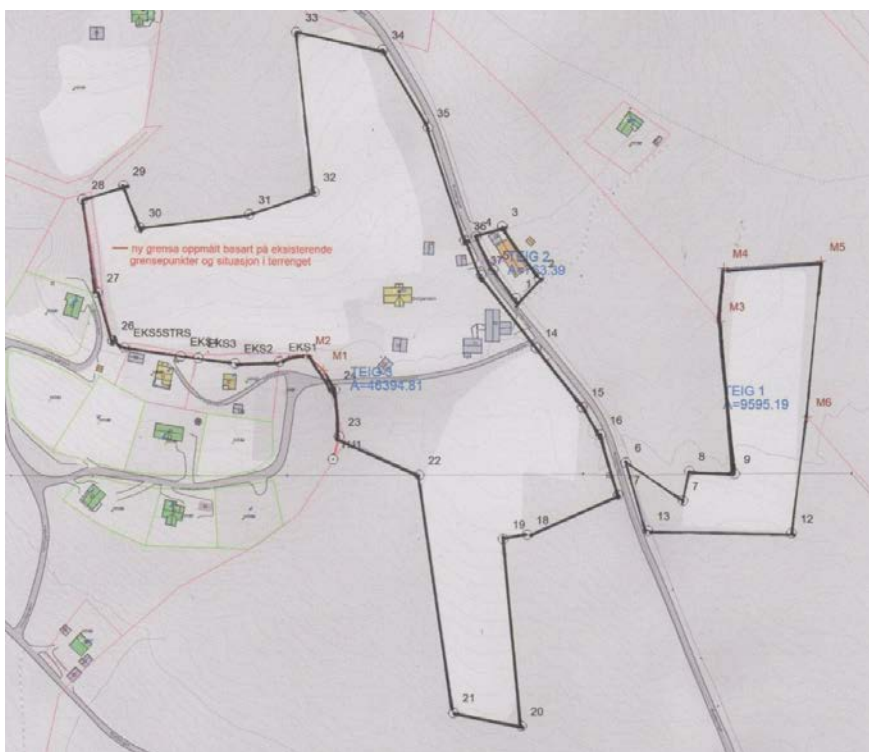
Stall låve m/ sidebygget do, 79 m², byggeår ca. 1862.

Kokstuen, 25 m², byggeår ca. 1862, noe oppdatert 2024.

Vedskåle, 30 m², byggeår ca. 1862.

Stabbur, 49 m², byggeår ca. 1862.

Jordkjeller, 15 m², (innvendig oppmålt) byggeår ca. 1862.



Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens areal.



Våningshuset.

Huset er bygget med støpt gulv i kjeller og yttervegger i betong og gamle gråsteinsmurer er pusset og pålagt toppbeslag opp mot trevegg. Gangbygg for trapp til annen etasje og takoverbygg ved hovedinngang. Det er bjelkelag mellom etasjene, deler med mineralull isolasjon. Yttervegger i loft med utvendig og innvendig kledning, trappegang i bindingsverk alt med enhetlig utvendig stående kledning, ny behandlet, yttervegger er utvendig etterisolert. Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og profilerte metallplater, metalltakrenner med nedløp på begge sider. Det er montert snøfangere på adkomstsider.

Trevinduer i forskjellig størrelse, mange utskiftet med isolerglass og noen eldre med enkelt glass og varevinduer.

Kompakt to fags hovedinngangsdør med malt overflate og utgangsdør til hage med glassfelt. Innvendig malte speildører og noen glatte malte, flere utførelser.

Forskjellige gulvoverflater med tregulv, fliser eller belegg. Innvendig plate- eller panelkledning på vegger og himlinger, flere overflateløsninger. Flere rom er oppgradert.

Kjeller med adkomst fra lem i kjøkkengulv, ikke måleverdig grunnet takhøyde.

Hovedplan er innredet med entre/gang, kjøkken med romslig spisestue, våtrom, trapperom/hageutgang, stuer og soverom. BRA på 128 m².

Annen etasje er innredet med trapperom, gang og to soverom. Også ikke måleverdig korareal på dette plan. BRA på 68 m².

Våtrom i første etasje er innredet med dusjkabinett, servant og klosett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Stort kjøkken er innredet med treinnredning med speilfronter. Integrerte elektrisk komponenter i rommet. Det er montert vedovn i rommet og romslig spise plass.

Det er stedstilpassede garderobeskap med stang og hyller på flere rom.

Huset har kombinert oppvarming med elektrisk kraft og vedfyring, flere vedovner.

Huset har to piper som vedovner er tilknyttet, pipene er helbeslått over yttertak.

Elektrisk opplegg fra oppgradert sikringsskap med automatsikringer i annen etasje.

I hovedsak åpent anlegg frem til lys, teknisk opplegg og kontakter, samt utvendig.

Huset fremstår som godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning, for ytterligere opplysninger henvises til utarbeidet tilstandsrapport.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Byggepris settes til kr.5.700.000, - nedskrevet med 70 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 1.710.000, -



Fjøs/vognskjul.

Huset er bygget på lave eldre natursteinsmurer, to høyder på de to fundamenter på hver side av overbygg på 33 m². Jordgulv i vognskjul og annen løsning i fjøs. Åpning inn til vognskjul, fjøs er ikke innvendig besiktiget. Yttervegger i tømmer, enkelte innsatte trevinduer med enkelt glass. Antatt flisisolasjon i himling over fjøs.

Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikk over stikklagt tekking. Mangler takrenner.

Vognskjul på 50 m². Fjøs på 77 m².

Store skjevheter og aldringsskader på bygget, begrenset verdi. Skjulte fuktskader må påregnes på nedre del av vegger.



Uthus.

Eldre laftebygg ved siden av fjøs/vognskjul som ligger på andre side av Rotbergsvegen på liten tomt. Läftebygget er fundamentert på natursteiner og det er lagt kavlegulv inne i bygget som har inngang via stedsbygget labankdør til rommet uten oppdeling. Stedsbygget åstak er tekket med bølgeblikkplater, mangelfullt med takrenner. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Noen skjevheter på bygget, enkelt vedlikeholdt.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Treskerlåve m/sidebygg.

Bygget er reist på natursteinstufter. Tømmervegger i to etasjer, plassbygde panelte dører til byggets begge etasjer og til sidebygget garasje i bindingsverk med utvendig kledning. Det er utvendig adkomst til kjørsel innvendig på tvers av bygget. Utvendig oppgradert kjørebri i tre fra steinmurt jordfot. Åstak er tekket med bølgeeternitt og to typer metallplater, mangler takrenner. Strengt krav ved bearbeiding av eternittplater. Mye synlige skader på tømmervegger. Grove tregulv i bygget. Bygget er kun egnet til enkel lagring. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget, svakt vedlikehold.



Stall låve m/ sidebygg.

Bygget er oppsatt på natursteinfundament, med tømmervegger, sidebygget utedo i bindingsverk. Lave vegger er utsatt for råteskader. Enkle og to-fløyet dør til bygget. Utvendig kjørebri fra steinmurt brufot til trekjørsel siste del til innvendig kjørsel på tvers og nedkast til høygolv, under kjørsel er det anlagt stall med adkomst fra terreng under låvebri. Kavlegolv i del av stall, betonggolv i del av stall. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikk og tønneplater, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget har synlige råte og setningsskader, best egnet til enkel lagring.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Kokstuen.

Bygget er oppsatt på natursteinfundament, med tømmervegger som har blitt utbedret med skifting av flere laft på bygget. Lave vegger er utsatt for råteskader. Stedsbygget labankdør og enkle sprossevinduer på bygget. Stort rom med stor grue i bygget, grovstøpte betonggulv i bygget, murt pipe over grue som er spekkmurt over yttertak. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater av nyere dato, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget er oppgradert senere år.



Vedskåle.

Bygget er oppsatt på lave natursteinfundament. Yttervegger i laft med jordgulv, benyttes som vedskåle og er godt egnet til det. Enkel labankdør til bygget uten oppdeling. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikk plater. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget er noe oppgradert senere år.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Stabbur.

Bygget er oppsatt på natursteinfundament, med tømmervegger i hele byggets høyde, en vegg er utvendig panelt. Lave vegger er utsatt for råteskader. Stedsbygde labankdører ved inngang fra terreng. Grove tregulv på kraftige etasjeskillere i begge etasjer. To rom i hver av etasjene med innvendig stedsbygget trapp mellom etasjene. Stedsbygget sperretak er tekket med profilerte metallplater av nyere dato, mangler takrenner. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Bygget er noe oppgradert senere år. Egnet til lagring.



Jordkjeller

Jordkjeller er murt opp av naturstein på nedre del av tunet, nedenfor stabbur. Enkelt bygget sperretak med bølgeblikk over del av bygget. Det er steinhvelv i jordkjeller, stort behov for oppgradering av gjødselkjelleren. Inngang fra enkel/ødelagt dør til innvendig rom. Enkelt bygg med begrenset utnyttelse, men egnet til sesonglagring av grønnsaker.

Skogareal.

Skogen er så lite areal at det er mest å forstå som vedskog for eiendommen og med enkelte innslag av sagstokker til bygningsvedlikehold. I all hovedsak i middels til høy bonitet. Beliggende inntil og mellom landbruksareal.

Dyrket mark.

Arealene ligger samlet fordelt på flere teiger rundt tunet med bebyggelse, store deler er skrånende og deler av arealet er lite arrondert for maskindrift, det er mye hjørner og trangt for dagens store redskap. Arealene er best egnet til gras produksjon, behov for drenering er ikke foretatt av takstmann.

Samlet oversikt over eiendommen.

Foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter, takstvurdering må bygge på en totalvurdering, slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling.

Hovedbygninger er vurdert/verdsatt etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris med hensyn tatt til brukbarhet.

Øvrige bygninger er samlet vurdert grunnet tilstand og mulig nytte for eiendommen.

Våningshus.	1.710.000,-
Kokstuen.	150.000,-
Stabbur.	150.000,-
Øvrige bygninger, samlet vurdert grunnet brukbarhet.	300.000,-
Landbruksareal og beiter 36 daa a 5000,-	180.000,-
Skogareal, annet areal og opparbeidet tunareal.	150.000,-
<u>Totalt.</u>	<u>2.640.000,-</u>

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Østgarden, Gnr.117 Bnr.57 i Grue kommune er småbruk med en eldre og stor husmasse som er lite tilrettelagt for dagens maskiner og landbruksdrift og enkelte bygg med svakt vedlikehold.

Før en budgivning/kjøp anbefales en kjøper en gjennomgang med bygninger sammen med bygningskyndig.

Eiendommens tun er svakt skrånende mellom bygningene, og enkelt opparbeidet med tun og enkel beplantning. Enkelt istandsatte adkomstveger inn på tomten.

Solrik og usjenert beliggenhet i Rotberget i sydvest hellende terreng på nordøst siden av Rotbergsjøen i et typisk bygde-område med småbruk, spredt boligbygging og nyere hyttefelt. Eiendommen består av tre deler, se vedlagt kartverk. Våningshuset er tilknyttet brønn, ukjent kapasitet. Våningshuset er tilknyttet privat kloakkanlegg, oppgradering er påregnelig.

Bygningene ligger med en passende avstand rundt tunet med en åpen og solrik beliggenhet. Takstmann har vurdert eiendommen etter konsesjonslovens bestemmelser med hensyn til istandsetting og brukbarhet. Stedet er best egnet til enkelt dyrehold etter tilpasning av bygninger.

Eiendommen er belagt med boplikt som ett punkt for godkjent fradeling av skogarealet.

Taksten er endret med korrigering av bruksnummer etter ferdig behandling i kommunen.

Eiendommens salgsverdi etter konsesjonslovens regler settes til avrundet kr.2.650.000,-

Kirkenær 17.06.2025



Øystein Opås
Takstingeniør.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rotberget 160
2256 GRUE FINNSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre