

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, a large green lawn is surrounded by a dense forest of tall, thin trees. On the lawn, there are two red houses with white trim and dark roofs, and two black barns. A small stream or path runs through the property. In the background, a large body of water (a lake or fjord) is visible, surrounded by forested hills. The sky is clear and blue.

aktiv.

Tjuravegen 673 og 675, 2260 KIRKENÆR

FRYSJØEN/KIRKENÆR



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 850,-
Total ink omk.: Kr 2 358 850,-
Selger: Sten Holmsen v/ Ole Martinsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 221/354 kvm
Tomtstr.: 51800 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1212250095

Din nye drømme plass?

Vi har gleden av å presentere denne flotte drømme plassen av en fritidseiendom ved Frysjøen i Grue kommune. Eiendommen ligger landlig og idyllisk til med skogen og dens ro som nærmeste nabo.

Den ligger kun ca. 10 minutter i bil fra Kirkenær sentrum, ca. 33 minutter fra Kongsvinger og i underkant av et par timer fra Oslo. Eiendommen har en tomt på ca. 51,8 daa med ca. 38,3 daa skog, 9,5 daa annet markslag og et bebygd tun på ca. 4 daa. Den største og eldste hytten er bygd i 1919 og tilbygd i 2007, og består av bl.a. kjøkken, stue, tre soverom og bad. Den minste er bygd i 1998 og har stue, kjøkken, to soverom og bad. Hyttene har en ivaretatt og god standard.

Merk deg dette:

- To hytter, låve og stabbur
- Skjermet og koselig tun
- Umiddelbar nærhet til flott natur
- Ca. to timer fra Oslo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	54
Nabolagsprofil	56
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	124
Andre vedlegg	127
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 221 m²

BRA - e: 133 m²

BRA totalt: 354 m²

TBA: 15 m²

Fritidsbolig oppført i 1919

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 120 m² Hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, bad og soverom.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Fritidsbolig oppført i 1998

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 8 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 50 m² Stue/kjøkken, bad, to soverom og toalettrom.

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 109 m² Redskapslager, tidligere fjøs, boder og høyloft.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Tre boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tegning viser ikke rommenes bruk i andre etasje.

Kjeller under deler av stue er ikke vist på tegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

51 800 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 51,8 daa. Av disse utgjør skog ca. 38,3 daa, annet markslag ca. 9,5 daa og bebyggd tun ca. 4 daa. Tunet er opparbeidet med plen og enkel beplantning, og deler består av villniss.

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

Denne idylliske plassen ligger fint til i terrenget med utsikt mot Frysjøen. Det er nærhet til naturen med skog og vann rett utenfor døra, samt gode muligheter for mange friluftaktiviteter i kort radius fra eiendommen. Eiendommen ligger i nærhet til flotte turområder som gjør området attraktivt for både store og små. Her kan du gå turer i rolige omgivelser eller ta fram sykkelen, benytte deg av gruslagte vegene i nærområdet eller skiløyper på vinterstid. I kort avstand fra eiendommen ligger også flere sjøer.

Fra eiendommen er det kun ca. 10 minutter i bil til nærmeste sentrum som er Kirkenær og ca. 33 minutter i bil til Kongsvinger med byfasiliteter, servicetilbud, sjukehus og et stort utvalg av forretninger.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Jan Martin Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Fritidsbolig oppført i 1919 og tilbygd i 2007. Opprinnelig del er oppført på natursteinsmur, mens tilbygg er oppført på ringmur av lettklinkerblokker. Det er drenering med synlig fuktsperre på ringmur på tilbygg. Fritidsboligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takteking av rød betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er av metall. Vegger er av malt tømmerkonstruksjon. Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassrute og en 2-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Det er en sørvendt treplatting inntil overbygget inngangsparti. Fritidsboligen har en støpt trapp til inngangspartiet og en enkel, bred tretrapp til balkongdør.

Fritidsbolig oppført i 1993. Fritidsboligen har ringmur av lettklinkerblokker, og drenering fra byggeår med stedvis synlig fuktsperre på ringmur. Det er en skrånende tomt rundt fritidsboligen. Fritidsboligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak opplagret på takåser med takteking av rød betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av malt tømmerkonstruksjon. Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, og en malt hovedytterdør med glassrute. Det er et overbygget inngangsparti med terrassegulv og stedsbygde sittebenker. Fritidsboligen har en enkel tretrapp med fire trinn til inngangspartiet.

Låve med ukjent byggeår. Punktfundamentert på terreng med grovt tregulv og vegger av tømmerkonstruksjon. Takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak med undertak av stikketak og takteking av sort betongtakstein. Det er en tilbygget del oppført med grovstøpt betonggulv og ringmur av betong. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjonen er av stedsbygget sperretak med undertak av eternittplater og takteking av sort betongtakstein. Det er en liten låvebru til et høyloft, men det er ikke målbart areal under høyloft. Bygget er derfor oppmålt som en etasje. Det er ført vannledning og strøm til tilbygg.

Stabbur med ukjent byggeår. Punktfundamentert på steiner på terreng med tregulv. Vegger er av tømmerkonstruksjon og takkonstruksjon av tømmeråser med undertak av stikketak og takteking av sort betongtakstein. Bygget er inndelt i gang og to bodrom. Det er en enkel labankdør til bygget, og innlagt strøm til lys via jordkabel.

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

Fritidsbolig oppført i 1919:

- 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. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder og misfarging i taktro, og dette skyldes sannsynligvis kondens i vinterhalvåret. Det er ikke lufting i skråtak.
- Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er sprukket glass i balkongdør.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er terrassebord med råteskader, og knekte terrassebord.
- Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
- Andre utvendige forhold: Det er et grevlinghi i krypkjelleren under fritidsboligen. Det er skadedyr i omramming over kjøkkenvindu mot sør, sannsynligvis flaggermus.
- Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er flere rift i tapet i andre etasje. Undergulv under gulvbelegg på kjøkkenet er fuktskadet, og dette påvirker gulvbelegget.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.
- 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 passert på pipe. Det er utilfredsstillende størrelse på ildfast plate foran ildsted i andre etasje da det anbefales at dette skal dekke minimum 30 cm forbi ilegg.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i terskel og en dør lar seg ikke stenge.
- Andre innvendige forhold: Det er påvist avføring på loft, sannsynligvis fra flaggermus og mus. Det ble observert en sovende flaggermus på kne loft mot nord.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjeller under kjøkken uten sluk eller lekkasjesikring.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Det er nylig foretatt en el-kontroll på eiendommen, og det ble til sammen gitt 9 avvik med TG2. Avvikene bør lukkes.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Fuktsperre på tilbygg har løsnet fra tettelist.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Gråvannskum: 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.
- Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet. Glassvegg som skjerming for vannsprut i dusjhjørnet er ikke et forhåndsakseptert tettesjikt.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Bad 2 - Overflater vegger og himling: Rommet er lite, og kun med dusjforheng. Døren er derfor plassert i den definerte våtsonen. Det er påvist bølger i tapet.
- Bad 2 - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.
- Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Bad 2 - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Fritidsbolig oppført i 1993:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- 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. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Vinduer: Vinduene er vedlikeholdt over år, men vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dør tar i terskel.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er råteskadet håndløper på inngangspartiet.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Dette er i form av saltutslag.

Det måles stedvis skadelig fuktinnhold i himling og dette skyldes høy luftfuktighet i kjelleren, sannsynligvis som følge av at lufteventiler er tettet med isolasjon.

- Kryp kjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det måles stedvis mer enn 20 vektprosent fuktinnhold i treverk. Dette er definert som skadelig fuktinnhold der fuktskader kan oppstå og utvikle seg. Det var ingen synlige fuktskader i kryp kjelleren.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i terskel.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til benkeskap på kjøkken.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Avvik angående el-tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det er en anbefaling.
- Elektrisk anlegg: Det er nylig foretatt en el-kontroll på eiendommen, og det ble til sammen gitt 9 avvik med TG2. Avvikene bør lukkes.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- 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.
- Andre tomteforhold: Terrassegulvet er værslitt. Det er betydelig svikt i gulvet. Enkelte terrassebord har sprukket og enkelte er skadet.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Dusjkabinettet mangler dusjbatteri.
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Fritidsbolig oppført i 1919:

- Veggkonstruksjon: Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Deler av ringmur av naturstein har fall inn mot tømmer, og dette har ført til spredte råteskader i bunnen av bunnstokk da vann renner mot stokk. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det er påvist råteskader i flere tømmerstokker og enkelte enkle utbedringer mot sør-øst.

- Andre utvendige forhold: Bærende trestolpe er råteskadet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist råteskader i gulvbjelker under kjøkken og stue, og råteskadene påvirker bæreevne. Det observeres også flyvehull etter insekter. Undergulv er fuktskadet på kjøkken, og dette holdes kun oppe av gulvbelegget. Ved fuktindikasjon på befaringsdagen er det fuktutslag i gulvet på kjøkken.
- Kryp kjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det påvises råteskader i bjelker og tidligere sopputvikling i etasjeskillet under kjøkkenet, men det måles tørt på befaringsdagen. Det måles skadelig fuktinnhold i bjelkelag på tilbygg, men det er ingen synlige fuktskader. Et fuktinnhold i treverk over 20 vektprosent er definert som et skadelig fuktinnhold der fuktskader kan oppstå og utvikle seg.
- Bad - Tettesjikt på tømmervegg: Det er ikke tettesjikt på tømmervegger.

Fritidsbolig oppført i 1993:

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Iht. gjeldende forskrift skal rekkverk monteres der det er større høydeforskjell en 0,5 m.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er rift i vinylbelegg i hjørne, og dette fører til funksjonssvikt ved at belegget er utett. Vegger har ikke tettesjikt. Det er uegnede materialer i våtsonen over servant.
- Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Vifte er defekt.

Det er også utført el-sjekk av EL Tjenester AS den 29.08.2025. Det ble i denne anmerket følgende (TG2):

- Nippel: Hull i tavle må tettes. Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.
- Isolasjonsmotstand: Lav isolasjonsmotstand på kurs 7. Elektrisk utstyr hadde for lav isolasjons motstand i forhold til referansenivået installasjonen er bygget fra. Bilde og bildekommentar beskriver hva og hvor dette gjelder.
- Overspenningsvern: Mangler tilkoblet jord på overspenning.
- Stikk ved skap: Det er montert ujordet stikk ved ledende sikringskap. Stikk bør byttes til jordet stikk.

Før året 1999 var det tillatt med ujordet stikkontakter og annet ujordet elektrisk utstyr i tørre rom (Rom med isolerte golv og vegger). Man kunne også ha jordet stikk og utstyr i samme rom men da skulle det være så lang avstand at det var usannsynlig at man kunne ta på jordet og ujordet utstyr samtidig. Dette ble satt en grense på 2 meter eller 1,25 meter om det var en hindring i mellom feks kjøkkenøy. På bildet vi legger med er det for kort avstand mellom jordet og ujordet materiell og derfor er avvik opprettet.

- Detektorer: Alder og levetid på batteri bør vurderes.
- Kurssikring: Kurs 7 må byttes. Sikring ble slått ned for å finne jordfeil. Etter det vil den ikke stå oppe. Mekanisk feil og må byttes.
- Installasjon: Bryter i yttergang har store utsparringer og bør byttes. Det ligger også pmh kabel til innbruddsalarm. Kabel er ikke ment for fast installasjon . Alarm er defekt og kan fjernes og bryter byttes. Se punkt over.
- Kursfortegnelse: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og mangelfull. Instruks for jordfeilbrytere og overspenningsvern mangler.
- Div. installasjon: Ledning henger løs i kjeller under kjøkken. Mangler en letti ved stikk. Kjøkkenvindu. Yttergang. Utsparringer i boks. Bør byttes. Bryter har sprekk og stor utsparring. Bør byttes.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges via fullmektig. Fullmektigen har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Fullmektig har tilføyd tilleggskommentar i skjema:

Kjøkkengulv i hovedhuset er dårlig. Delvis råttent ved oppvaskmaskin. Musefeller ute. Eiendommen er taksert, samt at det er foretatt el-kontroll. Det foreligger flere mangler totalt.

Innhold

Fritidsbolig oppført i 1919:

1. etasje: Hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, bad og soverom.
2. etasje: Gang og to soverom.

Fritidsbolig oppført i 1998:

1. etasje: Stue/kjøkken, bad, to soverom, og toalettrom.
- Kjeller: Bod.

Eiendommen består også av låve og stabbur.

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

Fritidsbolig oppført i 1919 over to etasjer

Velkommen

Du møtes et overbygd inngangsparti hvor det er benker og platting på utsiden. Gangen er lys og her er det god plass til ytterklær og sko.

Kjøkken

Separat og koselig kjøkken med gulmalt innredning. Kjøkkeninnredning i vinkel med malte, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning og et flislagt benkerygg. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, lite kjøleskap og komfyr. Ved vinduet er det sittebenk og plass til kjøkkenbord.

Stue

Stuen er romslig og lun med god plass til flere sittegrupper. Midt i rommet er det peis og vedovn som sørger for jevn og god varme. Fra stuen er det utgang til hagen og platting som ligger mellom hyttene.

Soverom

Det er tre soverom i hyttene, ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Rommene har fin størrelse med plass til det man trenger som seng, nattbord og oppbevaringsmøbel.

Bad

I hytta er det to bad. Ett mindre bad ved entréen med våtromstapet på veggene og vinylbelegg på gulvet. Dusjrommet har servant og veggmontert dusjbatteri med dusjforheng.

Hovedbadet er bygget omkring 2007 med flislagt gulv med varmekabler og vegger med flis og tømmer. Badet har servant med innfelt speilskap, dusjhjørne med glassvegg og glassbyggerstein, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Fritidsbolig oppført i 1998 over en etasje

Velkommen

Her møtes du også av et overbygd inngangsparti hvor det er sittebenker på hver side. På innsiden av inngangsdøren er det plass til å kunne henge fra seg ytterjakka og sette fra seg skoene.

Stue og kjøkken

Lys og trivelig stue med fint lysinnslipp fra flere kanter. Her kan du møblere med sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen som skaper en sosial romløsning. Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning. Løsning med integrert koketopp og avsatt plass til lite kjøleskap.

Soverom

To soverom hvor det er plass til senger og skap.

Bad og toalettrom

Badet er fra byggeår med trepanel på veggene og belegg på gulvet. Badet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Fra badet er det adkomst til toalettrom på innsiden hvor det snurrede.

Innbo og løsøre

Selges med møbler som står der på visning.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fritidsbolig oppført i 1919:

- Varmekabler på hovedbadet.
- Vedovn og peis i stuen med oljebrenner i 1. etasje.
- Kombinert vedovn og oljebrenner i 2. etasje.

Fritidsbolig oppført i 1998:

- Vedovn i stuen.

Eiendommen har en nedgravd oljetank, sannsynligvis av stål. Det er en oljeløfter på kneloft, og kombinerte vedovner og oljebrennere i begge etasjer. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 300 000

Kommunale avgifter

Kr 11 893

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 11.983,- for 2025. I disse inngår eiendomsskatt, hytterenovasjon samt slam. Det må påregnes at feieavgift også vil påløpe. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 6 308

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 655 321

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, 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:

3417/37/57:

24.03.1942 - Dokumentnr: 540 - Erklæring/avtale. Gjaldt tidligere eier og forkjøpsrett som er slettet.

VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av planløsning for 1. etasje og fasade for den eldste og største hytta. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av planløsning og fasade for den minste hytta. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. På den minste hytta er det utgangsdør fra døren på tegningene, denne fremkommer ikke på dagens fasade.

Det er ikke mottatt byggetegninger av 2. etasje på den eldste og største hytta. 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.

Eiendommen er i matrikkelen regulert til fritidseiendom. Megler har vært i dialog med kommunen vedrørende bruksendring fra fritidseiendom til bolig. Vi anbefaler at ny eier kontakter kommunen og kommunen har også selv opplyst om at de krever søknad og vurderer den deretter når/om det skulle være aktuelt for ny eier å søke bruksendring. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Deler av veivedlikeholdet deles med nabo og grunneiere.

Privat vann fra brønn. Det er en vannpumpe med trykktank fra 2019 plassert i kjeller under kjøkken på den største hytta. Den minste hytta har vann fra opprinnelig fritidsbolig med vannledning av plast.

Privat avløp. Den største hytta har en tett septiktank av glassfiber fra cirka 2007. Gråvannskum håndterer avløpsvann fra kjøkken. Den minste hytta har en to-kamret gråvannskum av betong med overløp til terreng. Det er ikke kloakktank, så fritidsboligen har snurredo med fire kammer.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter 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 kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det foreligger begrensninger ved korttidsutleie for eierseksjoner. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en bruksenhet.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at den eldste og største hytta og låven er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

58 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 358 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 374 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 377 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 850

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 7,5 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 23.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.09.2025





















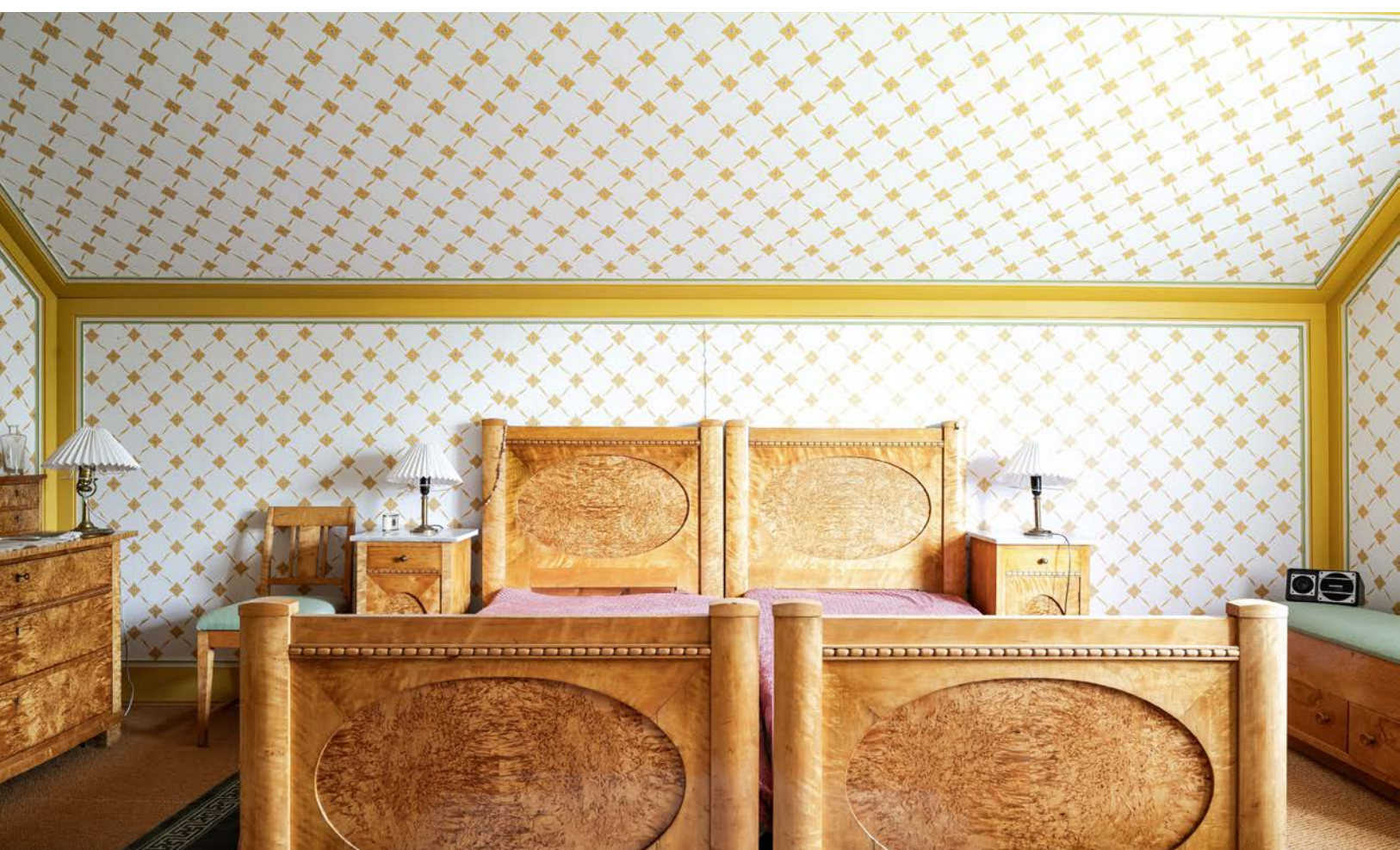


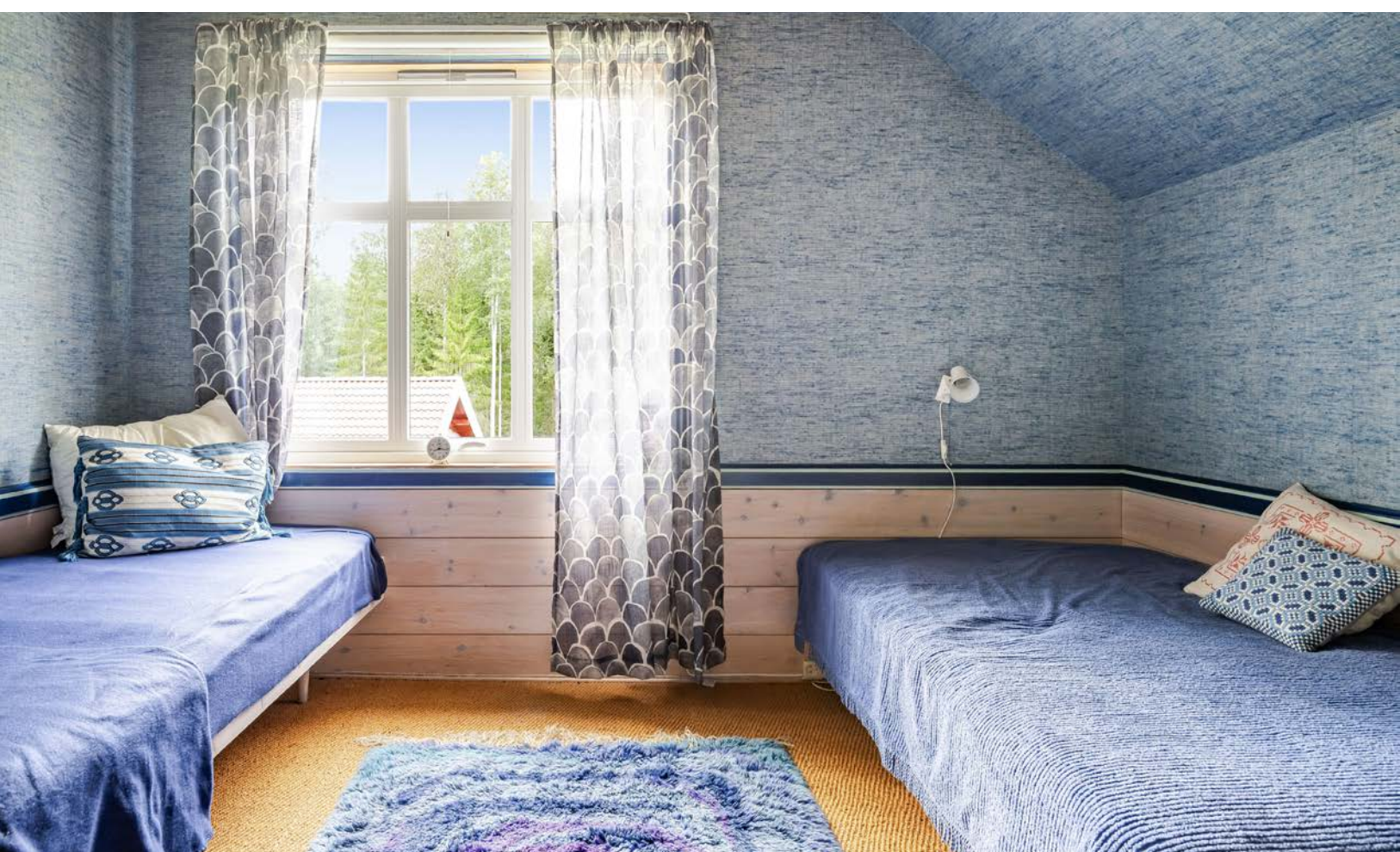










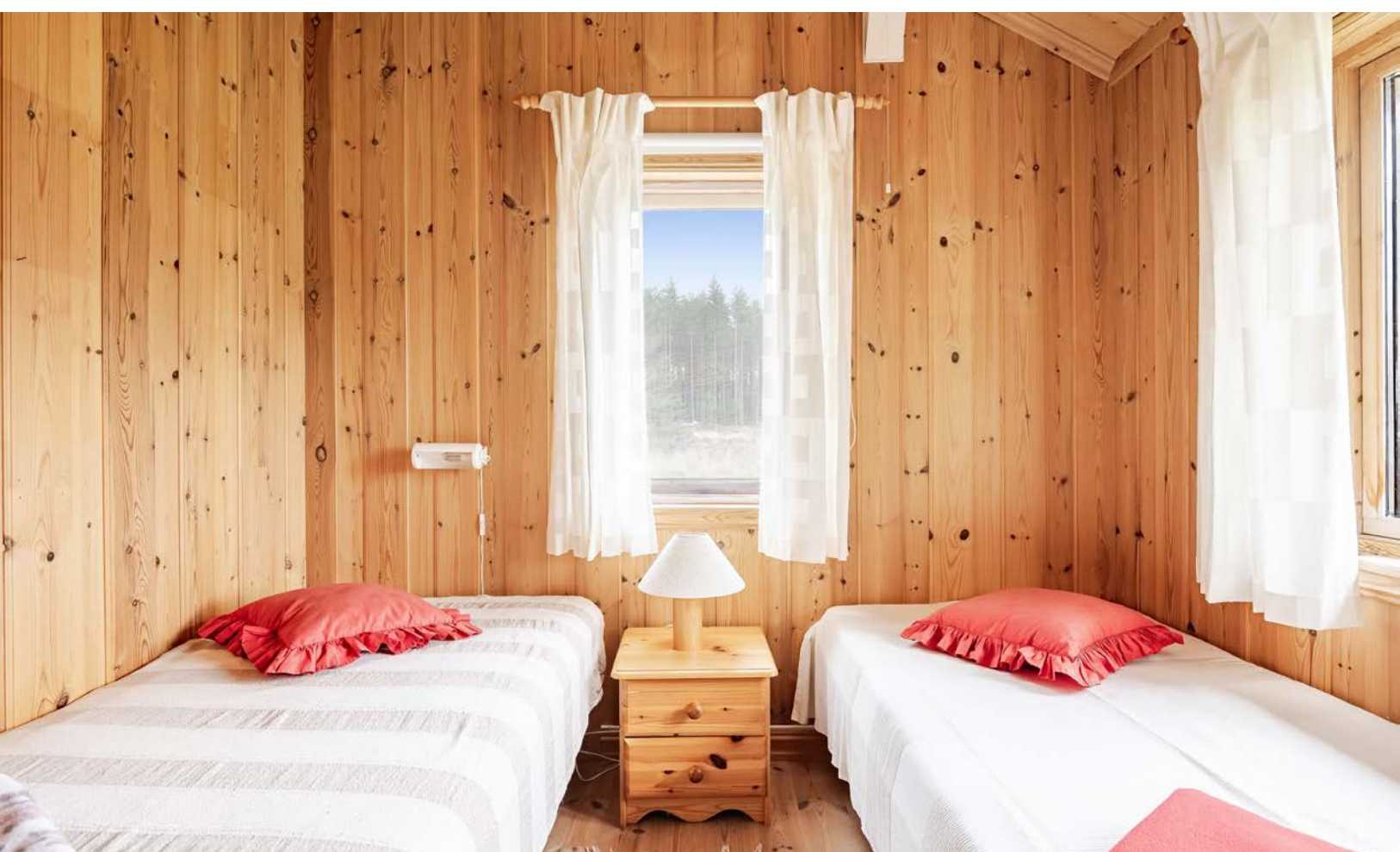












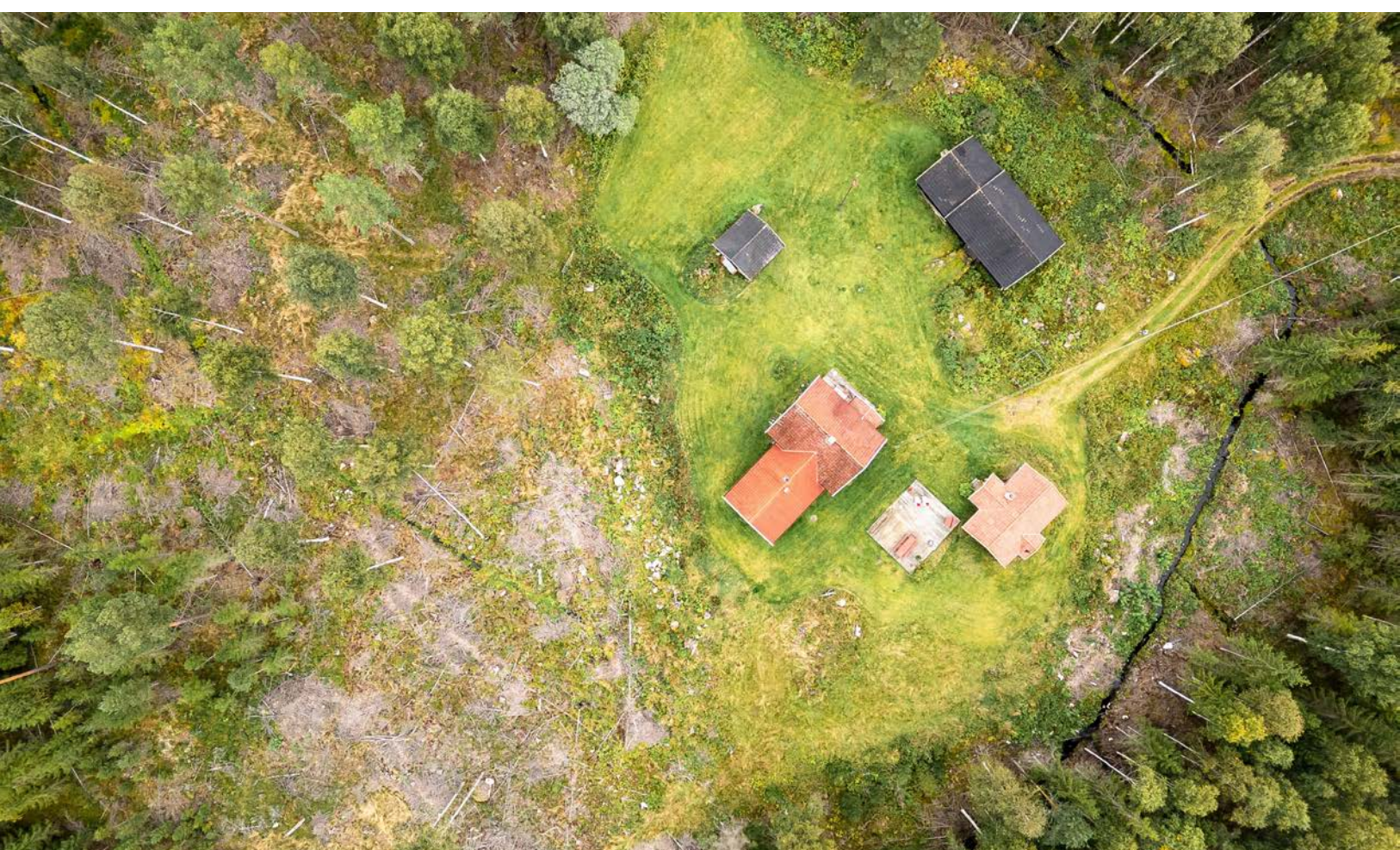














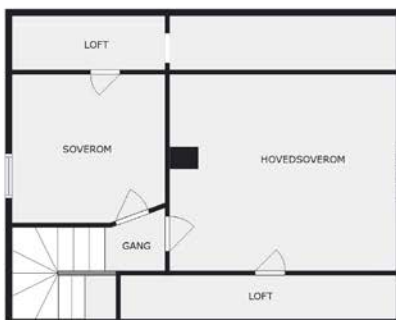
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



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.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tjuravegen 673

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 32 min 🚗
🚋 Opåsvegen Linje 770	3 min 🚗 3.8 km
🚋 Tjura Linje 770	4 min 🚗 4.4 km

Avstand til byer

Kongsvinger	33 min 🚗
Elverum	1 t 1 min 🚗
Hamar	1 t 27 min 🚗
Jessheim	1 t 27 min 🚗
Oslo	1 t 52 min 🚗

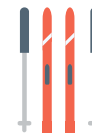
Ladepunkt for el-bil

🚗 Skaslien Gjestgiveri	8 min 🚗
🚗 Kople Gruetorget Kirkenær	8 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.8 km
- 119 km preparert løype innenfor 15 km



Aktiviteter

Finnskogtoppen Spa & Velværehotell	23 min 🚗
------------------------------------	----------

Sport

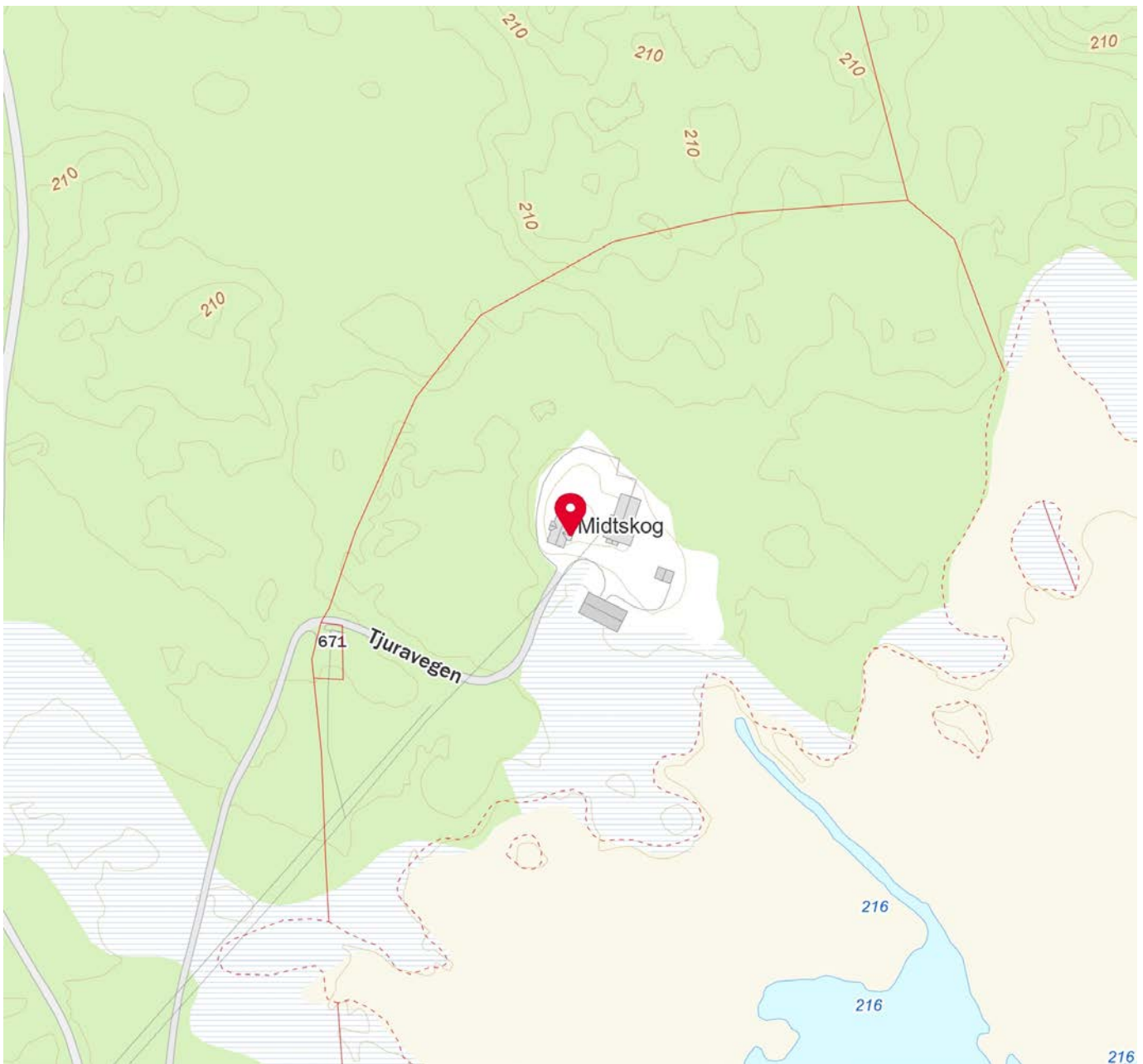
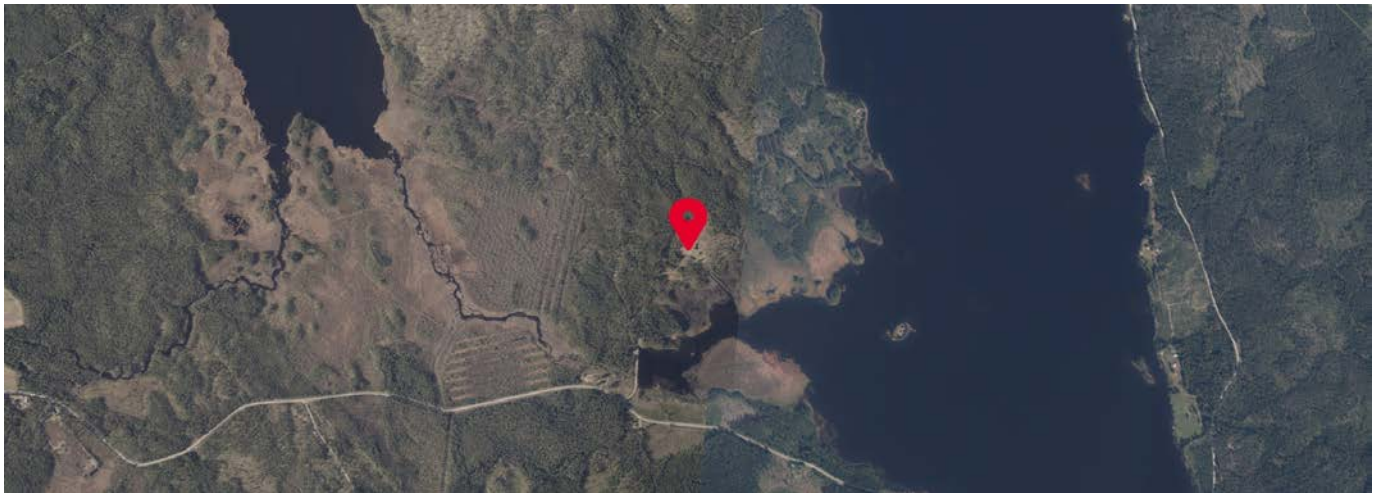
⚽ Tjura fotballbane Ballspill	3 min 🚗 4.1 km
⚽ Grue stadion Ballspill, fotball	7 min 🚗 7.8 km
🏊 Gym i gata	8 min 🚗
🏊 Victus Treningssenter	24 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Kirkenær	8 min 🚗
Coop Extra Kirkenær Post i butikk	8 min 🚗 8.6 km

Varer/Tjenester

📦 Gruetorget	8 min 🚗
📦 Flisa Stormarked	26 min 🚗
🏪 Apotek 1 Kirkenær	8 min 🚗
🌿 Flisa Vinmonopol	25 min 🚗



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig, 675
 Fritidsbolig, 673
 Tjuravegen 673, 2260 KIRKENÆR
 GRUE kommune
 gnr. 37, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 354 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 21034-1390

Referansenummer: KA8713

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig, 675 - Byggeår: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takteking av rød betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er av metall.

Vegger er av malt tømmerkonstruksjon.

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassrute og en 2-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Det er en sørvendt treplatting inntil overbygget inngangsparti.

Fritidsboligen har en støpt trapp til inngangspartiet og en enkel, bred tretrapp til balkongdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av furugulv, gulvteppe og gulvbelegg, vegger er kledd med trepanel, tapetserte plater og åpent tømmer, og himlinger er kledd med trepanel og tapet.

Fritidsboligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er en mursteinspipe med tilknyttet ildsted og åpen peis med oljebrenner i første etasje, kombinert vedovn og oljebrenner i andre etasje, og et ildsted i tilbygget stue med toppmontert isolert stålpipes.

Fritidsboligen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er en svingtrapp med tette opptrinn og teppe i inntrinn.

Fritidsboligen har malte profilerte heltredører og formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, en flislagt vegg og tre vegger av tømmer. Det er trepanel i himling.

Det har servant med innfelt speilskap, dusjhjørne med glassvegg og glassbyggerstein, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Dusjrommet har vinylbelegg og fall rundt sluk, våtromstapet på vegger og malt slett himling.

Det har servant, veggmontert dusjbatteri med dusjforheng, og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, lite kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av kobberør og av plast (rør i rør), og synlige avløpsrør av plast.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Det er en vannpumpe med trykktank plassert i kjeller under kjøkken. Varmtvannstanken er på cirka 120 liter, og den er plassert i kjeller under kjøkken.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig del er oppført på natursteinsmur, mens tilbygg er oppført på ringmur av lettklinkerblokker.

Det er drenering med synlig fuktsperre på ringmur på tilbygg.

Eiendommen har en slakt skrånende tomt,

Fritidsboligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med tett septiktank og avløpsledning av plast.

Fritidsbolig, 673 - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak opplagret på takåser med takteking av rød betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av malt tømmerkonstruksjon.

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, og en malt hovedytterdør med glassrute.

Det er et overbygget inngangsparti med terrassegulv og stedsbygde sittebenker.

Fritidsboligen har en enkel tretrapp med fire trinn til inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har furugulv, og vegger og himlinger er kledd med trepanel.

Etasjeskille er av trebjelkelag og stubbegulv.

Fritidsboligen har en elementpipe med tilknyttet ildsted.

Det er en teknisk kjeller under stue med adkomst via luke i gulv, og det er krypkjeller med adkomst fra luke i kjeller.

Fritidsboligen har lakkerte, profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vinylbelegg på gulv med lokalt fall rundt sluk, og vegger og himlinger kledd med trepanel.

Det har servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte på toalettrommet som er plassert innenfor badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning.

Løsning med integrert koketopp og avsatt plass til lite kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom plassert i tilbygg innenfor badet med furugulv, og vegger og himlinger kledd med trepanel. Det har en snurredo med fire kammer og ventilasjon via elektrisk styrt vifte i lufterør fra toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør), og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

Varmtvannstanken er på cirka 110 liter og den er plassert i kjeller.

Fritidsboligen har åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har ringmur av lettklinkerblokker, og drenering fra byggeår med stedvis synlig fuktsperre på ringmur.
Det er en skrånende tomt rundt fritidsboligen.
Fritidsboligen har privat vann fra opprinnelig fritidsbolig med vannledning av plast, og privat gråvannskum med overløp til terreng og avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig, 675

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegning viser ikke rommenes bruk i andre etasje.

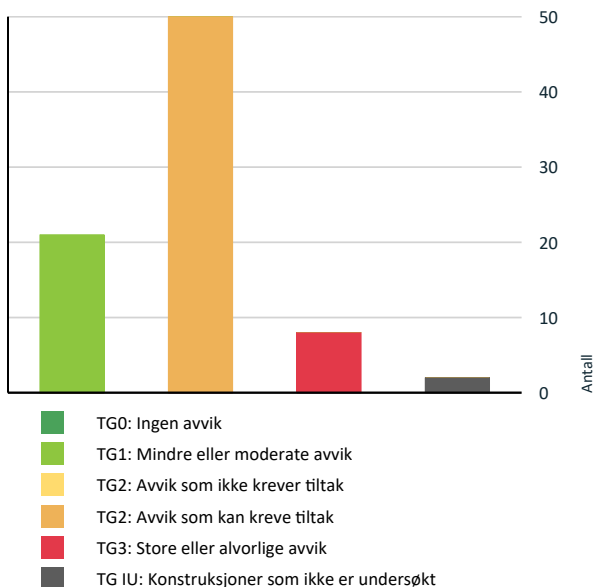
Fritidsbolig, 673

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

Kjeller under deler av stue er ikke vist på tegning.

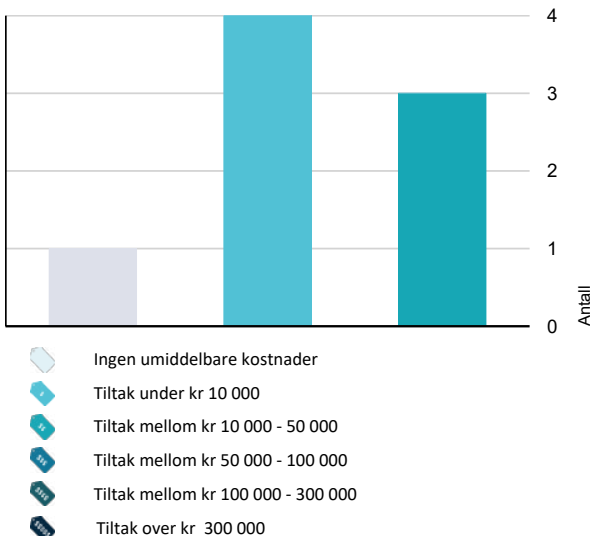
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen selges med fullmakt, og rekvirent har begrenset kunnskap om eiendommen. Fritidsboligene ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. 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 tommeastokk. 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.

Fritidsbolig, 675

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tettesjikt på tømmervegg** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Gråvannskum [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Fritidsbolig, 673

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG, 675



Byggeår

1919

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007

Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fritidsboligen har taktecking av rød betongtakstein sannsynligvis fra cirka 2007, og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ukjent undertak.

Det er mosedannelse mot nord-vest, og dette bør fjernes ved vedlikehold.

Nedløp og beslag

Fritidsboligen har røde takrenner og nedløpsrør, en luftehatt over tak og overgangsbeslag rundt piper.

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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takvann bør ledes vekk fra bygning i rør over- eller under terreng.



Utilfredsstillende bortledning av takvann.

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Fritidsboligen har vegger av malt tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Deler av ringmur av naturstein har fall inn mot tømmer, og dette har ført til spredte råteskader i bunnen av bunnstokk da vann renner mot stokk. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det er påvist råteskader i flere tømmerstokker og enkelte enkle utbedringer mot sør-øst.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør monteres et svillebrett eller et beslag som leder vann forbi ringmur av naturstein.

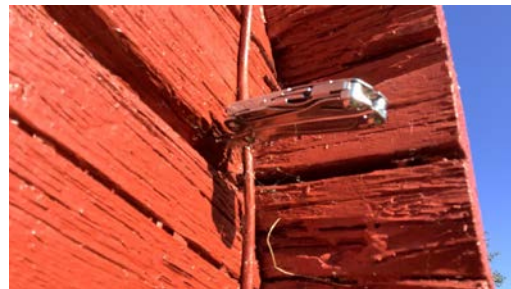
Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Råteskadet tømmer må skiftes ut mot sør-øst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på råteskade i bunnen av bunnstokk der ringmur har fall mot tømmer.



Råteskadet tømmer mot sør-øst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er av stedsbygget sperretak. Det er adkomst til kneloft fra dører, og adkomst til kryploft over flathimling via luke på soverom.

Det er ikke gangbart gulv på loft, så dette er besiktiget fra luke på gardintrapp. Loftet er isolert med noe som kan se ut som en type torv. Det ble foretatt fuktmåling i taksperre og taktro ved luke, og det måles tørt på befaringsdagen.

Det ble observert sovende flaggermus i kneloft mot nord, så dette ble ikke besiktiget.

Det er adkomst til loft over tilbygg via luke i gavlspliss. Dette loftet er ikke besiktiget ettersom det ikke var trygg stige på eiendommen. Trestige hadde trinn med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder og misfarging i taktro, og dette skyldes sannsynligvis kondens i vinterhalvåret.

Det er ikke lufting i skråtak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette kan gjøres ved å montere lufterventiler i gavlsplisser på opprinnelig del.

Følg med på loftene ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage eventuell kondensering eller lekkasjer.

Da takteking skiftes ut bør det etableres luftespalte over sperrer, eller monteres diffusjonsåpent undertak.

Tilstandsrapport



Misfarget taktro, sannsynligvis som følge av kondens.

TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Det er en malt hovedytterdør med glassrute og en 2-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er sprukket glass i balkongdør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en sørvendt treplattung på 15 m² inntil overbygget inngangsparti.

Det er ukjent opplagring av plattingen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er terrassebord med råteskader, og knekte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassegulvet bør skiftes ut, og bjelkelagets tilstand må samtidig kontrolleres.



Råteskadet, og værslitt terrassegulv.

TG 2 Utvendige trapper

Fritidsboligen har en støpt trapp med to trinn til inngangspartiet. Det er trinn på tre sider av trapp.

Tilstandsrapport

Det er en enkel, bred tretrapp til balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Forsegling av sprekker for å forhindre frostspreng.



Sprekkdannelse i betongtrapp.

TG 3 Andre utvendige forhold

Boligen har et overbygget inngangsparti med terrassegulv. Det er rekkverk der nedre halvdel er kledd tett, og det er åpent mot toppsvill med noe profilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bærende trestolpe er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet del av trestolpe må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskadet bærende trestolpe på inngangsparti.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Skadedyr

Årstall: 1919

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er et grevlinghi i krypkjelleren under fritidsboligen.

Det er skadedyr i omramming over kjøkkenvindu mot sør, sannsynligvis flaggermus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Skadedyrspesialist bør kontaktes for eventuell bekjempelse og for å fjerne adkomst for skadedyr.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av furugulv, gulvteppe og gulvbelegg, vegger er kledd med trepanel, tapetserte plater og åpent tømmer, og himlinger er kledd med trepanel og tapet.
Furugulvet er sannsynligvis fra cirka 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

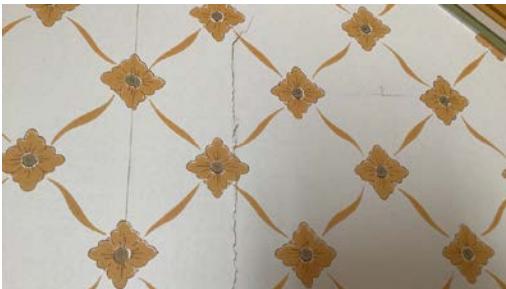
Det er flere rift i tapet i andre etasje.

Undergulv under gulvbelegg på kjøkkenet er fuktskadet, og dette påvirker gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte overflater er modne for vedlikehold, og omfang kan styres av egne ønsker.



Eksempel på revnet tapet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fritidsboligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskader i gulvbjelker under kjøkken og stue, og råteskadene påvirker bæreevne.

Det observeres også flyvehull etter insekter.

Undergulv er fuktskadet på kjøkken, og dette holdes kun oppe av gulvbelegget. Ved fuktindikasjon på befaringsdagen er det fuktutslag i gulvet på kjøkken. Høydeavviket måles i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Komplett skadeomfang i bjelkelaget må undersøkes, også i krypkjeller uten adkomst.

Gulvbjelker med svekket bæreevne bør forsterkes.

Fuktskadet undergulv må skiftes ut på kjøkkenet.

Kostnader er grovt estimert ettersom skadeomfanget er ukjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskadet gulvbjelke i kjeller under kjøkken.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har en mursteinspipe med tilknyttet ildsted og åpen peis med oljebrenner i første etasje, og kombinert vedovn og oljebrenner i andre etasje. Feieluke er plassert på soverom i andre etasje og sotluke er plassert i stue i første etasje. Det er et ildsted i tilbygget stue med toppmontert isolert stålpipe.

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 passert på pipe.

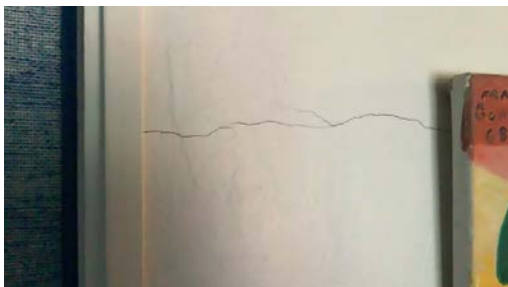
Det er utilfredsstillende størrelse på ildfast plate foran ildsted i andre etasje da det anbefales at dette skal dekke minimum 30 cm forbi ildlegg.

Konsekvens/tiltak

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

Ildfast plate bør utvides foran ildsted.

Riss og sprekker bør utbedres ved vedlikehold.



Sprekk i pipe.



Sprekk i pipe.

TG 3 Kryp Kjeller

Fritidsboligen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Det er en tidligere potetkjeller under kjøkken med lav takhøyde, og denne vurderes som en del av krypkjelleren.

Det er adkomst til krypkjeller under tilbygg via luke i mur.

Det er ikke adkomst til krypkjeller under opprinnelig fritidsbolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det påvises råteskader i bjelker og tidligere sopputvikling i etasjeskillet under kjøkkenet, men det måles tørt på befaringsdagen.

Det måles skadelig fuktinnhold i bjelkelag på tilbygg, men det er ingen synlige fuktskader. Et fuktinnhold i treverk over 20 vektprosent er definert som et skadelig fuktinnhold der fuktskader kan oppstå og utvikle seg.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør lages adkomst til krypkjeller under resten av fritidsboligen.

Ettersom fritidsboligen har såpass store arealer med krypkjeller så anbefales det at det monteres en fuktstyrt krypkjelleravfukter som sørger for at tørr luft sirkuleres i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tidligere sopputvikling og råteskader i gulvbjelke.



Det måles skadelig fuktinnhold i bjelkelag på tilbygg.

TG 2 Innvendige trapper

Det er en svingtrapp med tette opptrinn og teppe i inntrinn. Det er håndløper på vegg og rekkverk i topp av trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Det er malte profilerte heltredører og formpressede dører.

Det er frostat glass i en dør.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i terskel og en dør lar seg ikke stenge.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avføring på loft, sannsynligvis fra flaggermus og mus.

Det ble observert en sovende flaggermus på kneloft mot nord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for skadedyr.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget cirka 2007, mens byggt teknisk forskrift fra 1997, utgave 2003 var gjeldende.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har en flislagt vegg og tre vegger av tømmer. Det er trepanel i himling.
Det er løsnet mykfuge mellom fliser og tømmer, og denne bør skiftes ut.
Det er tetting mot tømmervegg med glassvegg. At døren er plassert nær dusjhjørnet vurderes ikke som et avvik da vegg døren er montert i aldri blir utsatt for vannpåkjenning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall til sluk i dusjhjørnet. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 17 mm.
Dørterskler er heiset cirka 10 mm fra gulv og det er påført silikonfuge mellom flis og terskel. Eventuelt lekkasjevann vil derfor renne til sluk før det renner ut fra rommet.
Det er en sokkelflis opp på vegg rundt rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt bak fliser.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.
Glassvegg som skjerming for vannsprut i dusjhjørnet er ikke et forhåndsakseptert tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke påvist tegn til at tiltak må utføres så lenge dusj benyttes med forsiktighet.



Plastsluk, og det er synlig tettesjikt rundt sluk.



Glassvegg er tettesjikt mot tømmervegg.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Tettesjikt på tømmervegg

Tre vegger består av tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettesjikt på tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge tømmervegger ikke utsettes for vannpåkjenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tømmervegger på badet har ikke tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med innfelt speilskap, dusjhjørne med glassvegg og glassbyggerstein, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalter under dører.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vegger rundt badet er av tømmer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Dusjrommet er sannsynligvis pusset opp en gang mens byggteknisk forskrift fra 2010 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Dusjrommet har våtromstapet på vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

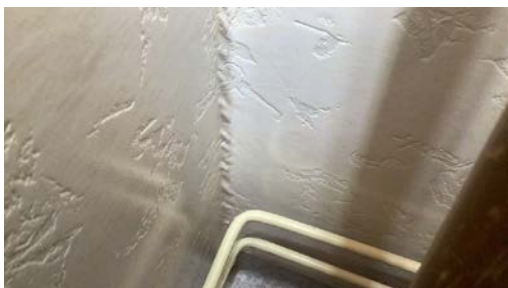
Rommet er lite, og kun med dusjforheng. Døren er derfor plassert i den definerte våtsonen.

Det er påvist bølger i tapet.

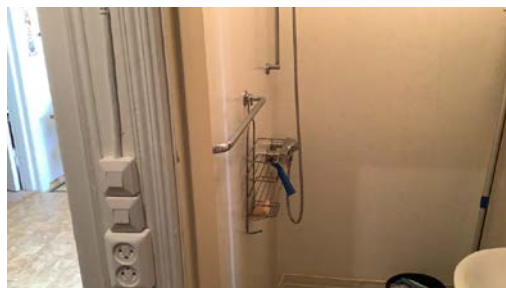
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusj må benyttes med forsiktighet.



Bølger i tapet.



Dør er plassert i den definerte våtsonen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg og fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Dusjrommet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og våtromstapet som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist tegn til at tiltak må utføres.

Tilstandsrapport



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjrommet har servant og veggmontert dusjbatteri med dusjforheng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Riss i servant.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Dusjrommet har naturlig ventilasjon via veggventil og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, lite kjøleskap og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannrør av kobberør og av plast (rør i rør). Stoppekranen er plassert i kjeller under kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjeller under kjøkken uten sluk eller lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Stakeluker er plassert i krypkjellere.

Det er ukjent løsning for avløpslufting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er en vannpumpe med trykktank fra 2019 plassert i kjeller under kjøkken.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 120 liter, og den er plassert i kjeller under kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er nylig foretatt en el-kontroll på eiendommen, og det ble til sammen gitt 9 avvik med TG2. Avvikene bør lukkes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig del har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.
Det er synlig fuktsperre på ringmur på tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsperre på tilbygg har løsnet fra tetteliste.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales umiddelbart ingen drenerende tiltak i grunnen. Terrengjustering og bortledning av takvann vil være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes først.

Tetteliste bør enten senkes, eller så bør fuktsperre skjøtes slik at denne føres under tetteliste.



Fuktsperre har løsnet fra ringmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del er oppført på natursteinsmur, mens tilbygg er oppført på ringmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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, og følg med på eventuell utvikling.



Riss og forskyvning tyder på bevegelse.



Riss i mørtel tyder på bevegelse.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en slakt skrånende tomt,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Utilfredsstillende fall fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsboligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med avløpsledninger av plast av forskjellige aldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Septiktank

Fritidsboligen har en tett septiktank av glassfiber fra cirka 2007.

TG 2 Gråvannskum

Tilstandsrapport

Eiendommen har gråvannskum som håndterer avløpsvann fra kjøkken.

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.

! TG 2 Oljetank

Eiendommen har en nedgravd oljetank, sannsynligvis av stål.

Det er en oljeløfter på kneloft, og kombinerte vedovner og oljebrennere i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kommunen har ikke gitt pålegg om fjerning, men det anbefales.

FRITIDSBOLIG, 673



Byggeår

1993

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fritidsboligen har takteking av rød betongtakstein, og taket er besikket fra bakkenivå. Det er ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Det er en luftehatt over tak, og overgangsbeslag rundt pipe.

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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takvann bør ledes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng.



Mangelfull bortledning av takvann.

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger er av malt tømmerkonstruksjon.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon av stedsbygget sperretak opplagret på takåser.

Det er luftespalter fra takfot og lufteventiler i gavlspisser.

TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er vedlikeholdt over år, men vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer.

TG 2 Dører

Det er en malt hovedytterdør med glassrute.

Vurdering av avvik:

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

Dør tar i terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er et overbygget inngangsparti på 5 m² med terrassegulv og stedsbygde sittebenker. Inngangspartiet er opplagret på betongrør i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er råteskadet håndløper på inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet håndløper må skiftes ut.



Råteskadet håndløper.

TG 3 Utvendige trapper

Det er en enkel tretrapp med fire trinn til inngangspartiet.

Det er trehåndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Iht. gjeldende forskrift skal rekkverk monteres der det er større høydeforskjell en 0,5 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk på en side.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Fritidsboligen har furugulv, og vegger og himlinger er kledd med trepanel.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fritidsboligen har etasjeskille av trebjelkelag og stubbegulv.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har en elementpipe med tilknyttet ildsted. Det er metallplate på gulv under ildsted, og det er en murt nisje rundt sotluke i gang.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er en teknisk kjeller under stue med adkomst via luke i gulv. Kjelleren har betonggulv og murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag.

Det måles stedvis skadelig fuktinnhold i himling og dette skyldes høy luftfuktighet i kjelleren, sannsynligvis som følge av at lufteventiler er tettet med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Lufteventiler bør åpnes.



Saltutslag på mur.

TG 2 Kryp kjeller

Fritidsboligen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv med adkomst fra luke i mur i kjeller. Det er sanddekke i kryp kjelleren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det måles stedvis mer enn 20 vektprosent fuktinnhold i treverk. Dette er definert som skadelig fuktinnhold der fuktskader kan oppstå og utvikle seg. Det var ingen synlige fuktskader i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



Det måles skadelig fuktinnhold i treverk i krypkjeller.

Innvendige dører

Det er lakkerte, profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, mens byggteknisk forskrift fra 1987 var gjeldende.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har vegger og himlinger kledd med trepanel.
Vegger kan ikke utsettes for vannpåkjenning.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med lokalt fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 14 mm, og det er en vanntett oppkant på 30 mm under dør. Dette gir 44 mm høydeforskjell fra topp tettesjikt til sluk.
Det er en vinylbeleggoppkant på 70 mm langs vegger.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er rift i vinylbelegg i hjørne, og dette fører til funksjonssvikt ved at belegget er utett.

Vegger har ikke tettesjikt.

Det er uegnede materialer i våtsonen over servant.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Kostnadsestimat gjelder lokal reparasjon av vinylbelegg med sveising og montering av sprutsikker plate bak servant. Dette er tiltak som bør utføres hvis badet skal benyttes som det står en periode.
- Tett dusjkabinett må benyttes til badet renoveres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rift i vinylbelegg.



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinettet mangler dusjbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjbatteri må monteres hvis dusjkabinettet skal benyttes.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte på toalettrommet som er plassert innenfor badet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vifte må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning. Løsning med integrert koketopp og avsatt plass til lite kjøleskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom plassert i tilbygg innenfor badet med furugulv, og vegger og himlinger kledd med trepanel. Det har en snurredo med fire kammer og ventilasjon via elektrisk styrt vifte i lufterør fra toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Fritidsboligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i kjeller. Vannet var frakoblet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør monteres lekkasjesikring i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsrapport



Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør

Avløpsrør er av plast. Det er ukjent løsning for avløpslufting, og det er ikke observert stakeluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 110 liter og den er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik angående el-tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det er en anbefaling.

Konsekvens/tiltak

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



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Fritidsboligen har åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1993

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Ja

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? Sjøkk 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?

Nei

Generell kommentar

Det er nylig foretatt en el-kontroll på eiendommen, og det ble til sammen gitt 9 avvik med TG2. Avvikene bør lukkes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen har drenering fra byggeår med stedvis synlig fuktsperre på ringmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da fritidsboligen kun har en uinnredet kjeller og en krypkjeller vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen har ringmur av lettklinkerblokker.

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, og følg med på eventuell utvikling.



Skråriss i ringmur.



Skråriss i ringmur.

TG 2 Terrengforhold

Det er en skrånende tomt rundt fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende fall fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsboligen har privat vann fra opprinnelig fritidsbolig med vannledning av plast, og privat gråvannskum med overløp til terreng og avløpsledning av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Fritidsboligen har en to-kamret gråvannskum av betong med overløp til terreng. Det er ikke kloakktank, så fritidsboligen har snurreddo med fire kammer.

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.

Andre tomteforhold

Det er en frittstående treterrasse mellom fritidsboligene. Terrassen er punktfundamentert på steiner og en tidligere mur på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassegulvet er værslitt.

Det er betydelig svikt i gulvet.

Enkelte terrassebord har sprukket og enkelte er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassegulvet bør rettes opp, avstives og vedlikeholdes.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med råteskader, betydelige skjevheter, og setningsskader i betonggulv og ringmur

Beskrivelse

Låve punktfundamentert på terreng med grovt tregulv og vegger av tømmerkonstruksjon. Takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak med undertak av stikketak og takteking av sort betongtakstein.

Det er en tilbygget del oppført med grovstøpt betonggulv og ringmur av betong. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjonen er av stedsbygget sperretak med undertak av eternittplater og takteking av sort betongtakstein.

Det er en liten låvebru til et høyloft, men det er ikke målbart areal under høyloft. Bygget er derfor oppmålt som en etasje.

Det er ført vannledning og strøm til tilbygg.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med skjevheter og råteskader i tømmer

Beskrivelse

Stabbur punktfundamentert på steiner på terreng med tregulv.

Vegger er av tømmerkonstruksjon og takkonstruksjon av tømmeråser med undertak av stikketak og takteking av sort betongtakstein. Bygget er inndelt i gang og to bodrom. Det er en enkel labankdør til bygget, og innlagt strøm til lys via jordkabel.

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

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

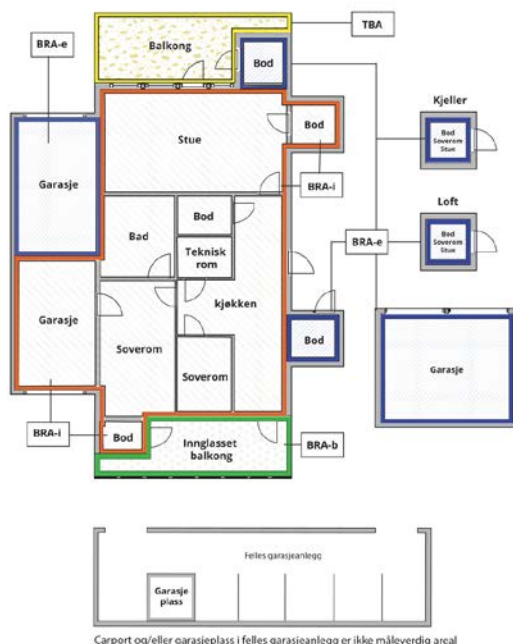
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig, 675

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	43			43	
1. Etasje	120			120	15
SUM	163				15
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Bad 2, Soverom		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegning viser ikke rommenes bruk i andre etasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig, 673

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50			50	
Kjeller	8			8	
SUM	58				
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller under deler av stue er ikke vist på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		109		109	
SUM		109			
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Høyloft, Redskapslager, Tidligere fjøs	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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)
Fritidsbolig, 675	163	0
Fritidsbolig, 673	50	8
Låve	0	109
Stabbur	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Arild Bonsak	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	37	57		0	51785 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tjuravegen 675							
Hjemmelshaver Holmsen Sten							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en usjenert beliggenhet blant skogarealer med utsikt til Frysjøen. Det er cirka 9 km til Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei til cirka 200 m langs en skogsvei, og cirka 430 m langs en privat vei til eiendommen. Deler av veivedlikeholdet deles med nabo og grunneiere.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt pent opparbeidet med plen og enkel beplantning. Det er en flaggstang på tomten, og deler består av villniss. Det er utsikt mot Frysjøen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger to tinglyste heftelser på eiendommen: en erklæring/avtale fra 1942 der visse bygninger er unntatt, se historisk grunnbok, og en forkjøpsrett fra 1942 der Brede Bredesen Opset eller dennes rettsetterfølgere er rettighetshaver.

Siste hjemmelsovergang

År
2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
El-kontroll	29.08.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger, opprinnelig fritidsbolig	18.05.2006		Gjennomgått		Nei
Tegninger, ny fritidsbolig	11.01.1990		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA8713>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EL Tjenester AS



Tjuravegen 673 og 675

Tjuravegen 673 og 675, 2260 Grue

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

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

Sjekklisten utført 29.08.2025

ID 1395714

Kunde:	Sten Holmsen
Kontroll utført av:	Tommy Mikkelsen
Kontrollforetak:	EL Tjenester AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	9	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	9	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0

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

TG1

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

TG2

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

TG3

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

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

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

Konklusjon

Kontrollert for salg. Anlegget har noe eldre installasjon i deler av huset, men også mye fra 2005-06. Skap i hovedhytta har hovedsakelig jordfeilautomater. Mindre hytte er det eldre automater. Noe mangler men stort sett bra vedlikeholdt.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

EL Tjenester AS

post@eltjenester.as
[62948790](tel:62948790)

Bruksvegen 23 , 2260 Kirkenær

Sertifiseringsnr: 804.16-5345

Utløpsdato: 27.08.2025

IK ansvarlig: Tommy Mikkelsen

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

Om rapporten

Kontroll dato: 29.08.2025

Neste kontroll: 29.08.2025

Sted: Tjuravegen 673 og 675 , 2260 Grue

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hytte, anneks uthus og stabbur.

Kontrollør

Tommy Mikkelsen

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

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

405-3 sertifisert næring

405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

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

Utløpsdato: 28.02.2027

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: 804.13-3566

Utløpsdato: 15.06.2027

Kunde

Sten Holmsen

martinsenole@hotmail.com
[48113746](tel:48113746)

Tjuravegen 673 og 675

2260 Kirkenær

Ansvarlig person hos kunden:

Ole Martinsen

martinsenole@hotmail.com
[48113746](tel:48113746)

Stilling: Verge

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1910

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2005

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

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

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Flir

Type: E96

Serienummer: 90200312

Termisk oppløsning: 640×480

Termisk følsomhet: 40

Linsen: 25

Siste kalibreringsdato: 06.09.2024

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektrotermograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	Hovedtavle
Hvor er objektet plassert?	
Er anlegget normalt belastet eller er det objekter som ikke har vært i drift eller som har hatt lav belastning?	Anlegget ble normalt belastet under elektrotermograferingen
Dato og klokkeslett	29.08.2025 8:37
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V It
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	12a

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	Underfordeling lille hytte
Hvor er objektet plassert?	
Er anlegget normalt belastet eller er det objekter som ikke har vært i drift eller som har hatt lav belastning?	Anlegget ble normalt belastet under elektrotermograferingen
Dato og klokkeslett	29.08.2025 8:17
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	3a

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

29.08.2025

-

ID 1395724 - [D] Nippel



Bilde 1 Hull i tavle må tettes

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.08.2025 Avvik lukket -

ID 1395731 - [E] Isolasjonsmotstand



Bilde 1 Lav isolasjonsmotstand på kurs 7.

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Isolasjons motstand er for lav på elektriske utstyret
Elektrisk utstyr hadde for lav isolasjons motstand i forhold til referansenivået installasjonen er bygget fra. Bilde og bildekommentar beskriver hva og hvor dette gjelder.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

29.08.2025

-

ID 1395736 - [H] Overspenningsvern



Bilde 1 Mangler tilkoblet jord på overspenning.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1395847 - [J] Stikk ved skap



Bilde 1 Det er montert ujordet stikk ved ledende sikringskap.
Stikk bør byttes til jordet stikk.

Paragrafer**FEL § 20 og FEB 91 § 413.3.1 Rødboka og FEB 88 § 408-406. Jordet utstyr var for nære u-jordet utstyr**

Før året 1999 var det tillatt med ujordet stikkontakter og annet ujordet elektrisk utstyr i tørre rom (Rom med isolerte golv og vegger). Man kunne også ha jordet stikk og utstyr i samme rom men da skulle det være så lang avstand at det var usannsynlig at man kunne ta på jordet og ujordet utstyr samtidig. Dette ble satt en grense på 2 meter eller 1,25 meter om det var en hindring i mellom feks kjøkkenøy. På bildet vi legger med er det for kort avstand mellom jordet og ujordet materiell og derfor er avvik opprettet.

Lokasjon

Gang oppe

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket
29.08.2025 -

ID 1395852 - [N] Detektorer

Kommentar

Alder og levetid på batteri bør vurderes.

Lokasjon

Div

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

29.08.2025

-

ID 1395878 - [L] Info



Bilde 1 Inntaksringer er vanskelig tilgjengelig. Så ble ikke inspisert. Det er anbefalt å bytte til knivsikringer som ikke trenger årlig tiltrekking.



Bilde 2 Til info. Bryter til Bereder og pumpe plassert ved gulv. Kan være utsatt for skade. Hadde vært bedre og entwn fjerne eller plassere høyere på vegg.

Lokasjon

Se bilder

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

29.08.2025

-

ID 1395886 - [L] Kurssikring



Bilde 1 Kurs 7 må byttes. Sikring ble slått ned for å finne jordfeil. Etter det vil den ikke stå oppe. Mekanisk feil og må byttes.

Lokasjon

Se bildetekst

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

29.08.2025

-

ID 1395890 - [L] Installasjon



Bilde 1 Bryter i yttergang har store utsparringer og bør byttes.



Bilde 2 Det ligger også pmh kabel til innbruddsalarm. Kabel ernikke ment for fast installasjon . Alarm er defekt og kan fjernes og bryter byttes. Se punkt over.

Lokasjon

Se bilde

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.08.2025 Avvik lukket -

ID 1395909 - [L] Kursfortegnelse



Bilde 1 Kursfortegnelse er ikke oppdatert og mangelfull.
Instruks for jordfeilbrytere og overspenningsvern mangler.

Paragrafer

FEL § 32. Merking av kabler, vern og annet materiell

Kursfortegnelse var ikke i samsvar med sikringskurser / kurser / vern

FEL § 25. Beskyttelse mot overspenninger. Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet

Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet.

FEL § 24. Beskyttelse mot feilstrømmer. Brukerveiledning for testknapp jordfeilvern mangler

Det mangler brukerveiledning for jordfeilbrytere sin testknapp for jevnlig funksjons testing av jordfeilvern.

Lokasjon

Gang opp

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

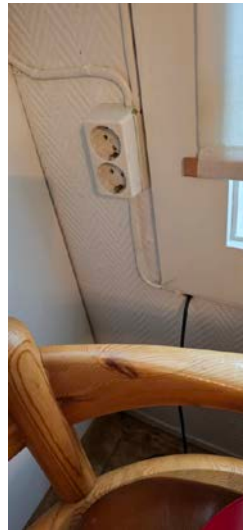
29.08.2025

-

ID 1395932 - [L] Div installasjon



Bilde 1 Ledning henger løs i kjeller under kjøkken.



Bilde 2 Mangler en letti ved stikk. Kjøkkenvindu.



Bilde 3 Yttergang. Utsparringer i boks. Bør byttes.



Bilde 4 Bryter har sprekk og stor utsparring. Bør byttes.

Paragrafer

FEL § 20,21 og 22 For stor ut-sparring på elektrisk utstyr

Delen det er tatt bilde av hadde for stor ut-sparring for kabel og ledere inn i det elektriske utstyret. Det må være relativ tett for å tilfredsstille forskriften.

Lokasjon

Se bildetekst.

Prisestimat

3000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.08.2025 Avvik lukket -

ID 1396045 - [j] Jordlektrode

Kommentar

Klarte ikke lokalisere jordelektrode på anlegget. Måling på hovedhytta tilsier at det finnes jord elektrode, men det er nok ikke etablert jordelektroder på utehus og lille hytte. Det er anbefalt og slå ned jordspyd på stabbur, utehus og på lille hytte.

Paragrafer

FEL § 18 og 19. Fordelingssystem. Jordingsanlegg

Jordelektroden kunne ikke lokaliseres og det manglet dokumentasjon for denne

FEL § 19. Jordingsanlegg Kontrollør klarte ikke å verifisere at det finnes jordelektrode i installasjonen

Kontrollør klarte ikke å verifisere jordelektrode i installasjonen fordi dokumentasjon / jording anlegg tegning mangler i de opplysninger kontrollør har fått eller sett. Det må sjekkes og verifiseres at denne finnes ellers må denne etableres om den ikke finnes i installasjonen.

Lokasjon

hytter, utehus

Prisestimat

5000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK <i>Kommentar: Lite belastning.</i>
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
e. Isolasjonsmåling	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvoltage belysningsanlegg	OK <i>Kommentar: På bad nede.</i>
n. Funksjon av røykvarslere og test	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) <i>Kommentar: Det kan ikke forevises dokumentasjon på installasjon.</i>
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrrbranner

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

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

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

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

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

Fare ved bruk av for store lyskilder

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

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

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

Risiko for TV- og monitorbranner

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

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

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

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

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

Behov for overspenningsvern

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

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

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

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

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

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

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

Brannslukningsutstyr

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

Batteribytte på røykvarslere

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

© EL Tjenester AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212250095	
Selger 1 navn	
Ole Martinsen	
Gateadresse	
Tjuravegen 673 og 675	
Poststed	Postnr
KIRKENÆR	2260
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Sten Holmsen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1212250095

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kjøkkengulv i hovedhuset er dårlig. Delvis råttent ved oppvaskmaskin. Musefeller ute. Eiendommen er taksert, samt at det er foretatt el-kontroll. Det foreligger flere mangler totalt.

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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.



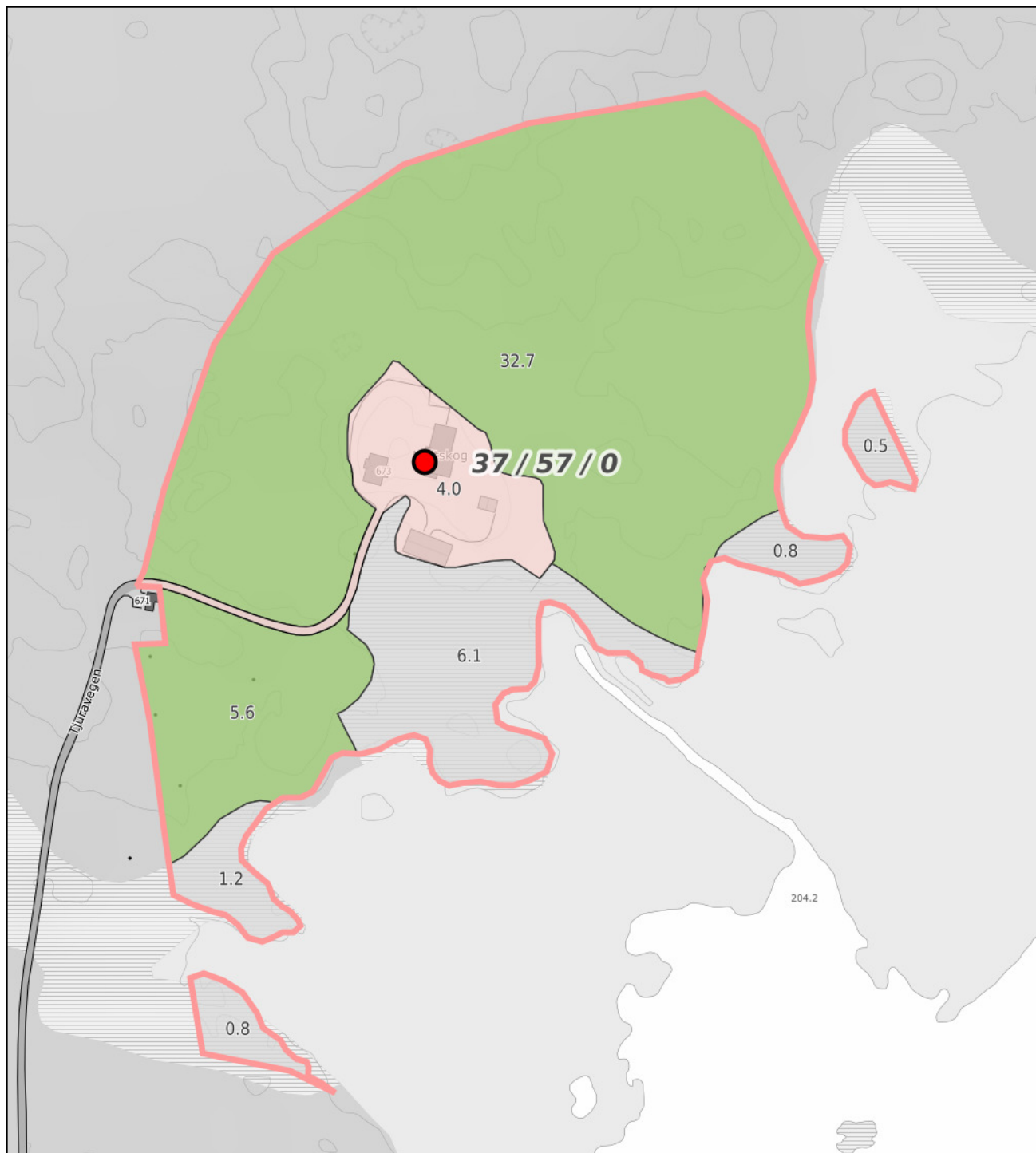
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212250095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Martinsen	956fc8366b52badb8e3e7 125cb5ec60419ebaccc	03.09.2025 08:53:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1212250095

- 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>



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 05.09.2025 11:54

Eiendomsdata verifisert: 05.09.2025 11:53

GÅRDSKART 3417-37/57/0

Tilknyttede grunneiendommer:
37/57/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord



Overflatedyrka jord



Innmarksbeite



Produktiv skog *



Annet markslag



Bebyggd, samf., vann, bre



Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
38.3	38.3
9.5	
4.0	13.5
0.0	0.0
51.8	51.8

* 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



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.



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: Tjuravegen 673 og 675
2260 KIRKENÆR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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