

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a large, green, curved field. To the left, a small farmstead includes a white house and a red barn. A river flows through the middle ground, surrounded by dense green forests. In the background, rolling hills are visible under a blue sky with scattered white clouds.

aktiv.

Kaptein Dreyers veg 1093, 2280 GJESÅSEN

SKANSEN



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 3 000 000,-
Omkostn.:	Kr 76 350,-
Total ink omk.:	Kr 3 076 350,-
Selger:	Annica Engebakken
Salgsobjekt:	Landbruk
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1925
BRA-i/BRA Total	231/491 kvm
Tomtstr.:	117 600 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 41, bnr. 17 Gnr. 39, bnr. 560 Gnr. 39, bnr. 513 Gnr. 41, bnr. 20 Gnr. 43, bnr. 83
Oppdragsnr.:	1212250050

Din gårdsdrøm?

Velkommen til Kaptein Dreyers veg 1093 og denne trivelige gården i idylliske omgivelser på Skansen. En hyggelig plass for deg som ønsker godt med boltreplass og muligheter på 117 daa tomt bebygd med bolig, driftsbygning og garasje/uthus. Her bor man fint til i landlige omgivelser med åker og eng som nærmeste nabo. Huset er oppført i 1925 over to etasjer med blant annet tre soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad, separat vaskerom og toalettrom. I tillegg til kjeller. Det ble renoverert gjennomgående i 1993 ellers vinterhage som er bygd i 2021 og varmepumpe installert i 2024. En trivelig og velholdt eiendom med muligheter!

Merk deg dette:

- Fin familiebolig over to plan
- Vinterhage og gode solforhold
- Driftsbygning og garasje/uthus
- Flotte tur- og friluftsmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Nabolagsprofil	46
Tilstandsrapport	48
Landbrukstakst	75
Egenerklæring	82
Gårdskart	87
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 m²

BRA - e: 245 m²

BRA - b: 15 m²

BRA totalt: 491 m²

TBA: 26 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m² Inndelt i flere rom.

1. etasje

BRA-i: 83 m² Entré, stue, spisestue, kjøkken, trapperom, kjøkkenentré, toalettrom og vaskerom.

BRA-b: 15 m² Innglasset veranda.

2. etasje

BRA-i: 78 m² Trapperom/gang, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Driftsbygning m/sidebygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 191 m²

Garasje/uhtus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 54 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

117 600 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 117,6 daa. Av disse utgjør fulldyrka jord ca. 86,8 daa, produktiv skog ca. 26,1 daa, annet markslag ca. 1,6 daa og bebygd tun ca. 3,1 daa. Tunet er opparbeidet med hage og gruset gårdsplass.

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.

Jorda er bortforpaktet fra 2024 til 2034 (10 år).

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av et spredt boligområde på Skansen med skog og åkre på alle sider. Et flott sted for personer som søker naturens stillhet, samtidig som det verken er langt til nærmeste nabo, barnas barnehage, skole, nærbutikken eller Flisa med velkjent handlegate. På det lokale grendehuset, Skansen grendehus er det ofte trafikk, det blir blant annet arrangert trekkspillfestivaler og arrangert "Helt ville dager" her årlig.

Det er kun ca. 2 mil til RV 206 Svenskevegen, og ca. 9 km til Flisa som er kommunesentrum.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anders Austad datert 31.05.2025 og landbrukstakst utført av Øystein Opås datert 21.05.2025 ved Øystein Opås takstforretning AS.

Enebolig oppført i 1925. Det er ukjent byggegrunn. Ukjent med løsning for drenering. Det er ingen synlig fuktsikring på grunnmur. Entre er punktfundamentert med trepilarer ned i bakken.

Ukjent med frostsikring. Forholdsvis enkel fundamenteringsløsning for en boligdel. Stubbelloft med trepanel mot terreng på undersiden. Øvrige deler av bygget er fundamenterert med grunnmur som antas å være av betong. Taktekking med takplater av metall fra ca. 1993. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk/reisverk. Det er opplyst at vegger er isolert med mineralull, med unntak av i utbygg med hovedentre. Det er ukjent med isolering i den delen. For øvrig ukjent oppbygging av veggkonstruksjonen. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting og lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Ventilering med ventiler i gavler. Vinduer av tre med isolerglass. Entredører av tre med isolerglass. Verandadør med isolerglass. Veranda ved entre er punktfundamenterert og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Innebygget veranda er punktfundamenterert med trepilarer ned i bakken. Det er synlig isolering rundt en pilar. Bygget med gulv og takkonstruksjon av tre. Vegger har noe brystning, men hovedsakelig skyvedører og vinduer av glass og aluminium. Innvendig er det teppe på gulv og tett himling med down-lights. Teppe er løst lagt oppå tremmegulv av plast. Åpen veranda er punktfundamenterert og bygget med gulvkonstruksjon av tre. Ukjent med isolering.

Driftsbygning m/sidebygg oppført i ca. 1925. Ombygget eldre driftsbygning, nå ombygget til redskapsbygg og med korntørke som ikke har vært benyttet på mange år med tippesjakt, korntørke og redskapsrom. Bygget i jordtomt med betongfundamenter og støpte gulver i flere høyder på hovedplan. Betongmurer og betongpilarer for overliggende yttervegger. Yttervegger i grovt bindingsverk med enkel utvendig kledning, skader på bakvegg av bygget. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikkplater, sidebygg med samme tekking, men i enkel utførelse. Metalltakrenner med nedløp kun på side mot tunet. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget, men ikke vann. Eiendommens elektriske måler er plassert her. Det er støpt dekke over tidligere gjødselkjeller. Hovedplan med redskapsrom med adkomst fra skyveporter på langvegg og to-fløyet labankport. Korntørke er ikke verdsatt i taksten. Gjennomgang av bygget med bygningskyndig anbefales før kjøp.

Garasje/uthus oppført i ca. 1960. Bindingsverksbygg på betongpilarer med trebjelkelag og tregulv i del av planet, en lavere del er med jordgulv. Yttervegger med stående tømmermannskledning utvendig og innvendig panelkledning i del av bygget. Plassbygget labankdør til bod, vippeport til garasje og presseningsport på lager. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikk og med metall takrenner med nedløp. Bygget har normalt vedlikehold, hensyntatt alder. Enkel oppdeling til bod, garasje og lagerareal. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Frostspreng på nedløp ved entre.
- Takkonstruksjon/loft: Konstruksjonene har skjevheter. Det er noe svai på konstruksjonen. Dette er ikke unormalt.
- Vinduer: Vinduer nærmer seg forventet brukstid. Noen vinduer begynner å få slitasje, innvendig og utvendig.
- Dører: Entredører nærmer seg forventet brukstid. Dørblad på entredører henger noe, men ser ut til å tette ok.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innebygget veranda har noen løsninger som er utsatt for fuktpåkjenninger. Veranda ved entre: Noe slitasje på overflater og stedvis avskaling av maling. Råte på en rekkverksstolpe.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom under terreng: Det er stedvis tegn til fuktpåkjenninger i form av avskalinger og saltutslag, ikke unormalt for type kjeller og alder. Fuktinnhold i treverk i kjelleren er målt til 17-18 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Det er observert ett punkt med mykt treverk over vegg. Det er ikke skadelig fuktinnhold i treverket. Flere lignende punkter kan finnes.
- Innvendige dører: Det er ikke vrider på dør til spisestue. Noen dører tar lett i karm/terskel.
- Innvendige trapper:
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Grunnmur og fundamenter: Det er noen sprekker i grunnmur, men ikke som fremstår kritiske.
- Terrengforhold: Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.
- 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.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Stedvis bruksslitasje på overflater.
- Kjøkken - Avtrekk: Halvparten av forventet brukstid er passert. Testet OK.
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid.
- Vaskerom - Overflater gulv: et er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Vaskerom - 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 uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke membran på vegg.
- Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Innredninger har komponenter som nærmer seg forventet brukstid.
- Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Bad 2. etasje - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvbelegg løsner noen steder fra underlag ifm. oppbrett.
- Bad 2. etasje - Sanitærutstyr og innredning: Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid. Det er noe antydning til svelling nederst på servantinnredning mot dusj.
- Bad 2. etasje - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis knirk i gulv. Målt høydeforskjell på gulv i spisestue på 15 mm. Kraftigere skjevheter på gulv i 2. etasje. Det er målt høydeforskjell på gulv på over 60 mm. i trapperom/gang.

- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i

trappeløpet.

- Branntekniske forhold: Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannslukker i boligen.

- Bad 2. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet brukstid for bad er passert. Det er ikke benyttet silikon i overgang mellom gulvbelegg og veggplater. Det er utett ved gjennomføring for toalett.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Fuktmerker på vegger i kjeller.

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

Svar: Gammel garasje, garasjeport i dårlig forfatning.

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

Svar: Pipebrann for 23 år siden, ingen problemer etter dette.

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

Svar: Noe skjevheter gulv i 2.etasje (gang).

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

Svar: Har tidligere vært mus på loft.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Installert ny varmepumpe desember 2024, derav el-tjenester. Arbeid utført av Aaland Elektroservice.

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

Svar: Kontroll av el-anlegg i 2005, ingen avvik.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Satt opp glassveranda 2021.

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

Svar: Jordbruk er bortforpaktet fra 2024 til 2034 ((10 år). Se evt avtale.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, trapperom, kjøkkenentré, toalettrom og vaskerom. Innglasset veranda.

2. etasje: Trapperom/gang, tre soverom og bad.

Kjeller: Inndelt i flere rom.

Eiendommen består også av driftsbygning m/sidebygg og garasje/uthus.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Standard

Velkommen

Inngangsparti i tilknytning til terrasse hvor det er plass til utemøbler og hvor morgensolen kan nytes. Videre kommer du inn til entré med plass til å kunne henge fra seg ytterjakka.

Stue

Hyggelig stue med nøytrale og fine overflater. Fint lysinnslipp fra flere kanter. Plass til å kunne møblere med sofagruppe og TV-møblement. Midt i rommet er det vedovn og varmepumpe sentralt plassert i rommet. Fra stuen er det utgang til innglasset veranda som ligger skjermet og fint til mot vest. Herfra kan du ta deg ut til terrasse hvor solen kan nytes og med adkomst til hagen.

Kjøkken

Mellom stuen i tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisestue. Kjøkken med gråmalt innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Det er integrert stekeovn og platetopp. For øvrig er det avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Ved vinduet kan man også møblere med kjøkkenbord om ønskelig. Fra kjøkkenet er det adkomst til bi-entré.

Soverom

Boligen har tre soverom i 2. etasje. Rommene er romslige med gode møbleringsmuligheter. Det er garderobeskap på alle soverommene.

Bad, toalettrom og vaskerom

Badet er fra ca. 1993 og ligger i 2. etasje. Baderomsplater på veggene og belegg på gulvet. Det er oppvarming med panelovn. Det er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett og gulvstående toalett.

I 1. etasje er det eget vaskerom og vegg-i-vegg toalettrom. Vaskerom fra ca. 1993 med trepanel på veggene og belegg på gulvet. Det er benkeplate, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Toalettrommet har belegg på gulvet og trepanel på veggene. Gulvstående toalett og vegghengt servant.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I garasje/uthus eller på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2005, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2025.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

- Peis på kjøkkenet.
- Varmepumpe fra 2024 og vedovn i stuen.
- Eldre vedovn i 2. etasje.
- Panelovner på enkelte rom.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 12 936

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 12.936,- for 2025. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 1 801

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 123 292

Formuesverdi primær 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 41, bruksnummer 17 i Åsnes kommune. Gårdsnummer 39, bruksnummer 560 i Åsnes kommune. Gårdsnummer 39, bruksnummer 513 i Åsnes kommune. Gårdsnummer 41, bruksnummer 20 i Åsnes kommune. Gårdsnummer 43, bruksnummer 83 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3418/41/17:

16.05.1931 - Dokumentnr: 900160 - Elektriske kraftlinjer. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

05.04.1951 - Dokumentnr: 614 - Bestemmelse om veg: Gnr./bnr. 41/63 - Kjøperen av denne overtar alt ansvar for veger etc. som angår stykket.

Overført fra gnr 41 bnr 63

09.05.1961 - Dokumentnr: 1294 - Bestemmelse om veg: Gnr./bnr. 41/63 - tømmerveger som tidligere har gått over feltet, kan ikke stenges.

Overført fra gnr 41 bnr 63

13.01.1962 - Dokumentnr: 72 - Erklæring/avtale: Eiere av gnr./bnr. 39/35, 41/81, 41/

124, 43/81, 43/45 og 43/42 forplikter seg gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde vannanlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Overført fra gnr 41 bnr 124

31.08.1982 - Dokumentnr: 2709 - Erklæring/avtale: Bestemmelse om fri ferdsel for allmenheten i strandlinjen.

Overført fra gnr 39 bnr 571

3418/39/560:

03.07.1981 - Dokumentnr: 2384 - Erklæring/avtale: Gjelder gnr./bnr. 39/96 - Bestemmelse om fri ferdsel for allmenheten, 5 m bred stripe for adkomst til nedenforliggende eiendommer og for allmennheten.

3418/41/20:

15.08.1977 - Dokumentnr: 3148 - Erklæring/avtale og forkjøpsrett: Våningshuset på eiendommen gnr./bnr. 41/20 skal stå uberørt og kan benyttes som feriested for andre arvingene. Hvis det noen gang blir aktuelt å selge eiendommen videre skal disse selges til en i familien står det skrevet.

Det er ikke kjent hvem som skal varsles ift. forkjøpsretten. Kjøper må forholde seg til frist på 6 måneder etter tinglysing av skjøte (jf. lov om løysingsrettar §12, 1. avsnitt). Dette er en kondemnabel eiendom som det ikke er adkomst til og denne vil følge ved neste salg også.

3418/39/513 og 3418/43/83:

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge på disse to matriklene.

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 boligens fasade, planløsning og fasadetegninger av uthuset.

I byggetegninger er ikke rommene i huset definert. 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. Terrasse ved inngangspartiet og tilbygd vinterhage fremkommer ikke på tegningene.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet kommunalt vann.

Privat avløpsanlegg av glassfiber fra begynnelsen av 1990-tallet. Ukjent løsning for infiltrering av gråvann.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. 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 Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) og for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen omfattes av hensynssone H210_69 rød sone for støy iht. T-1442, H220_41 gul sone for støy iht. YT-1442 og H390 annen fare.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljø.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,05 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (kr 25.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

11.06.2025









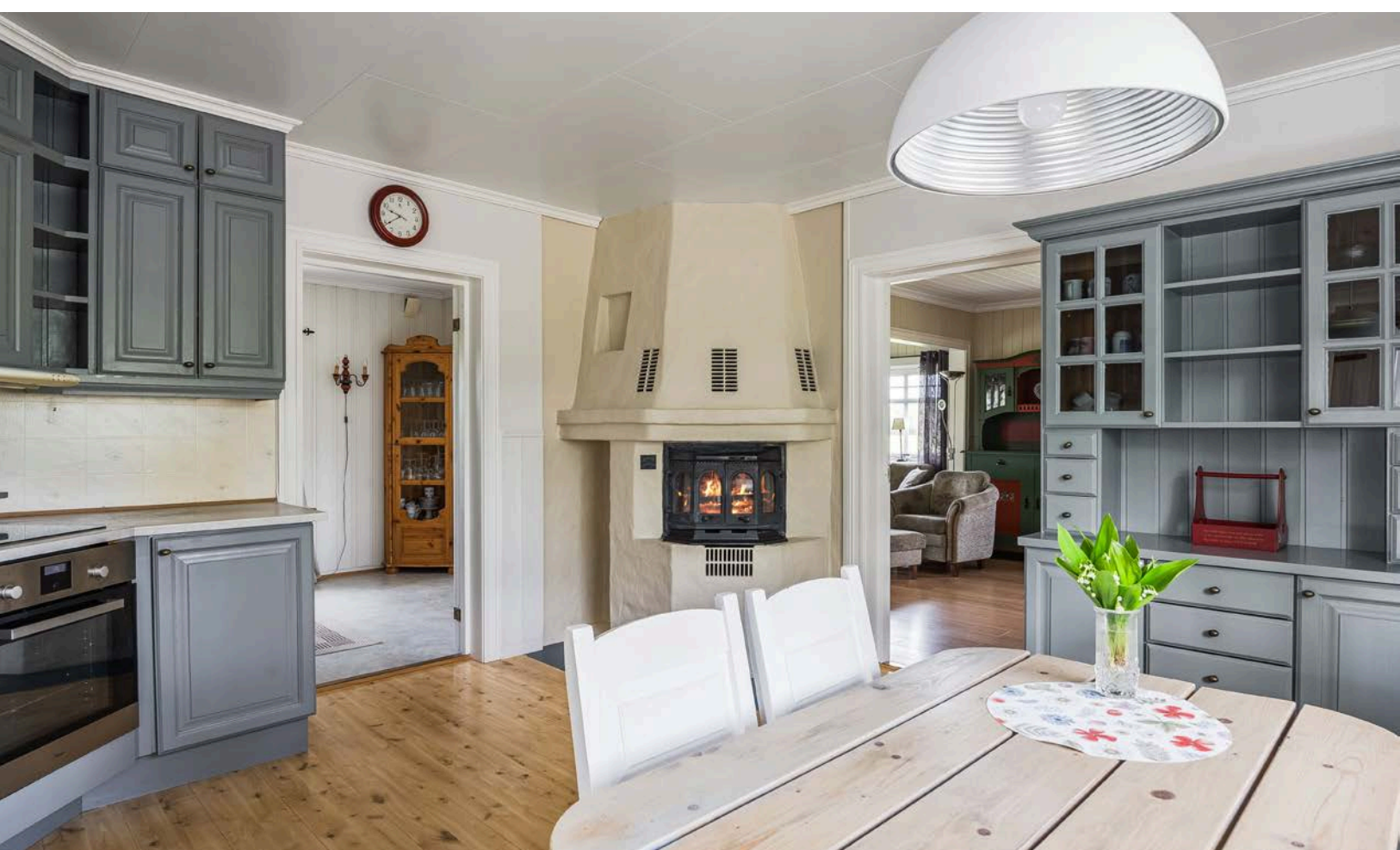


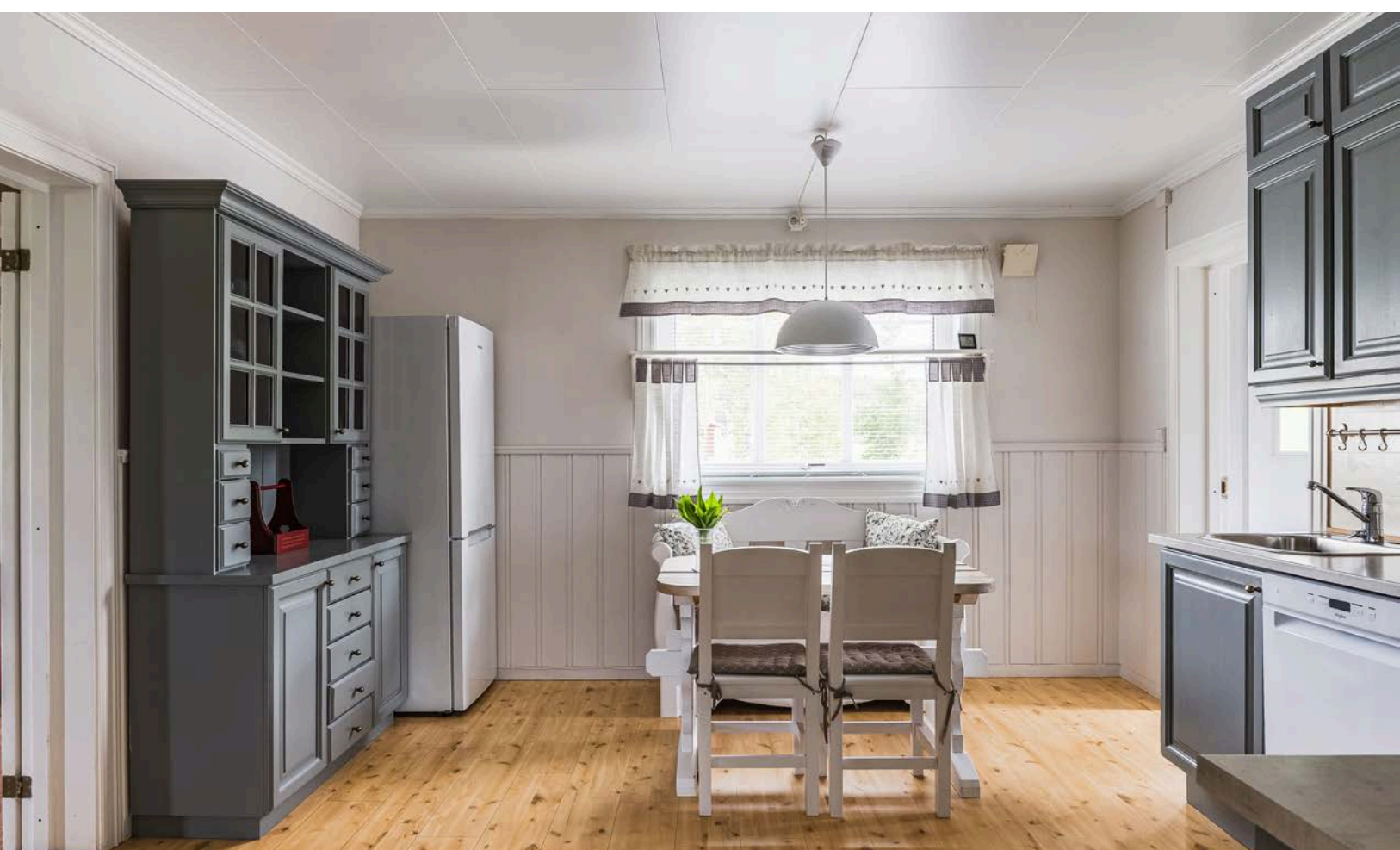




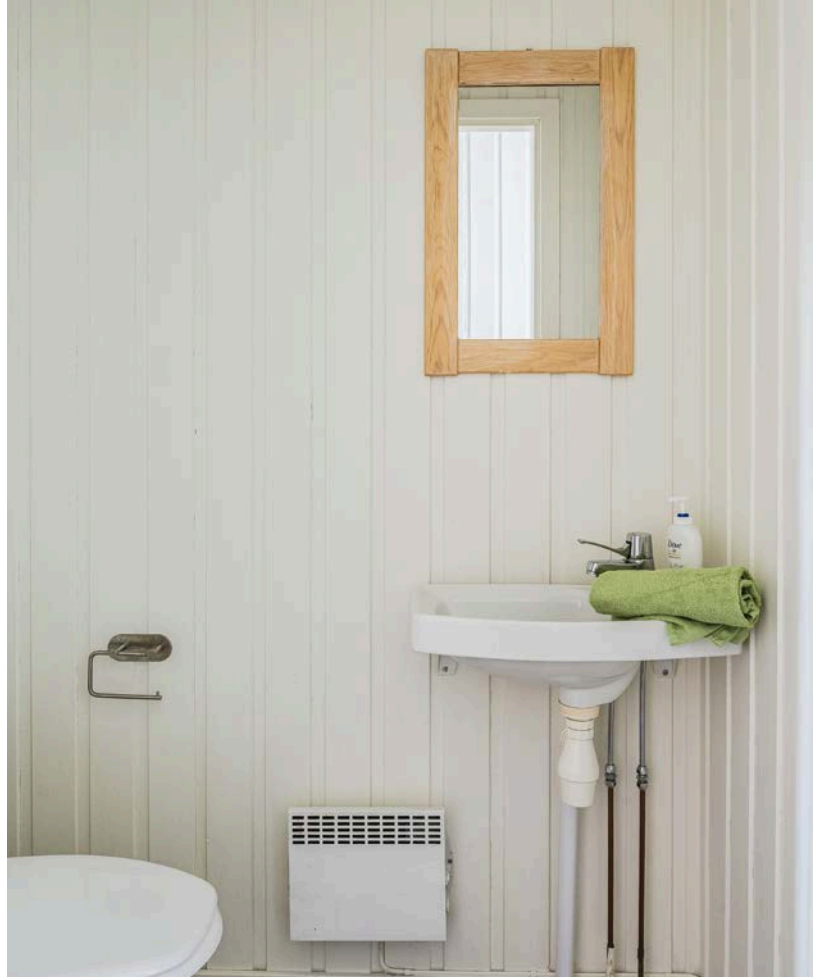






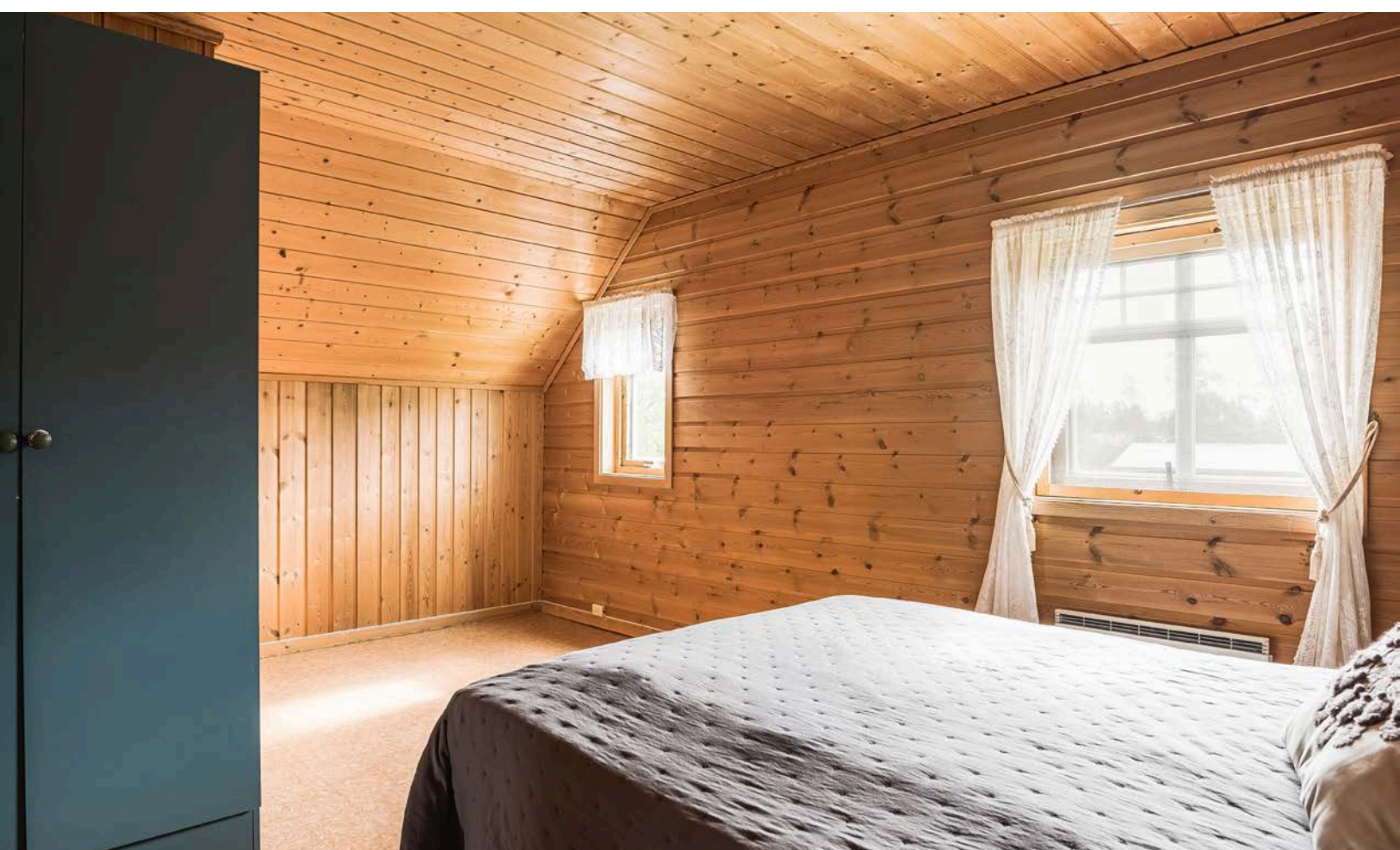


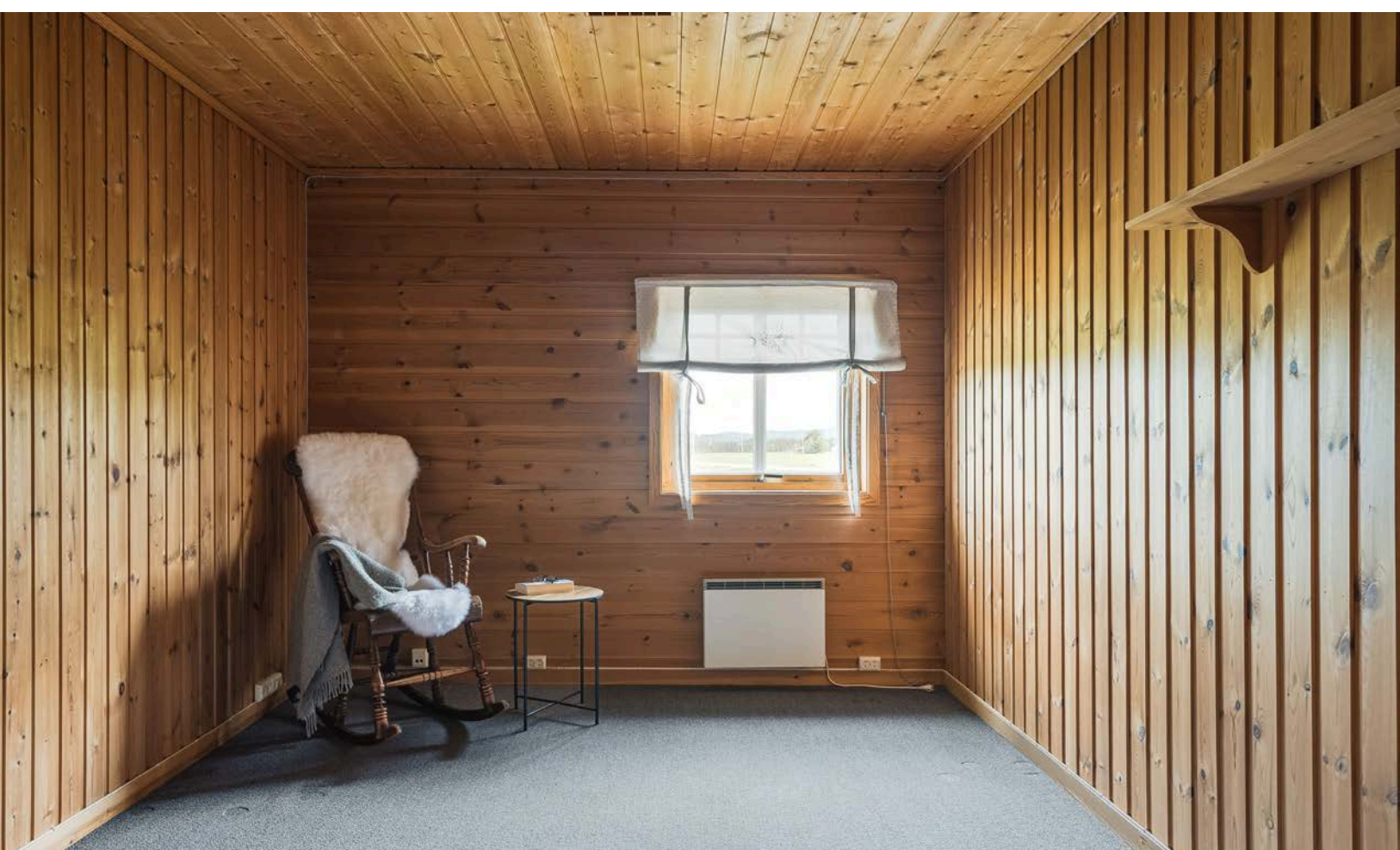












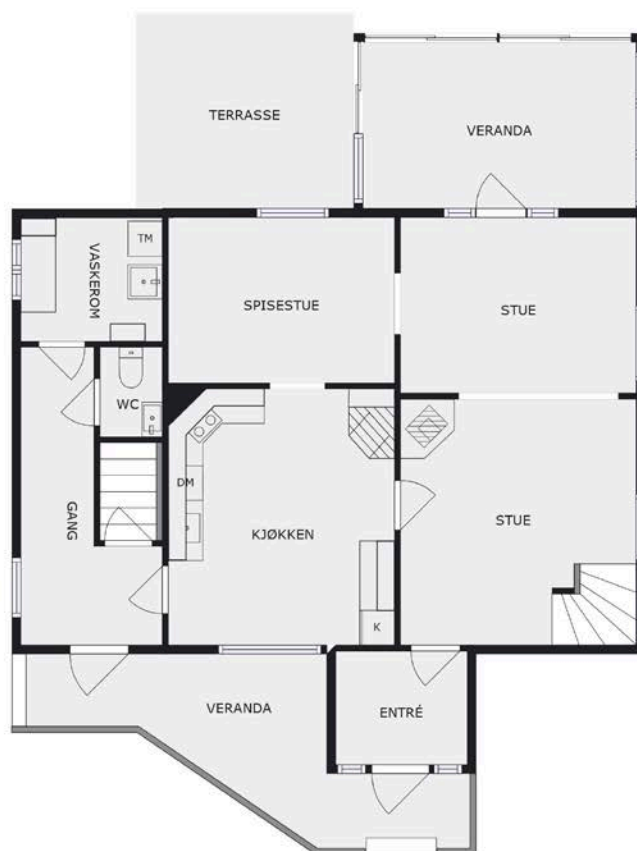








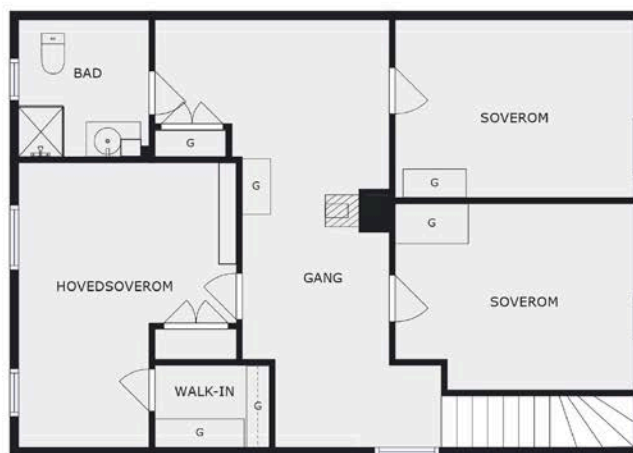
Plantegning



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 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 målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Kaptein Dreyers veg 1093

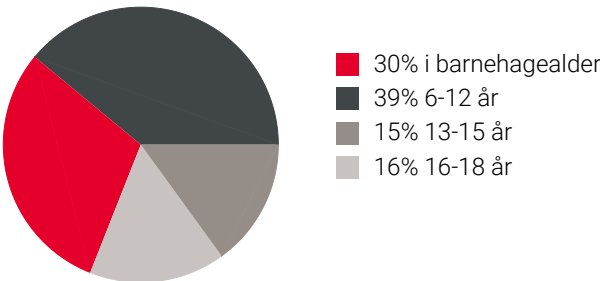
Offentlig transport

🚶 Engebakken Linje 775	5 min 0.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 45 min

Skoler

Sønsterud skole (1-7 kl.) 123 elever, 8 klasser	4 min 4.3 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 202 elever, 23 klasser	12 min 11.3 km
Solør vgs avd. Flisa (nedlegges 2025) 250 elever	11 min 11.1 km
Solør vgs. avd. Våler	20 min

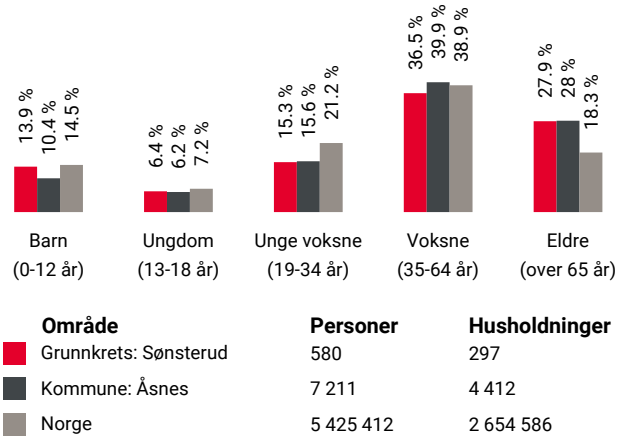
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Sønsterud barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 4.2 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 6.6 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 10.6 km

Dagligvare

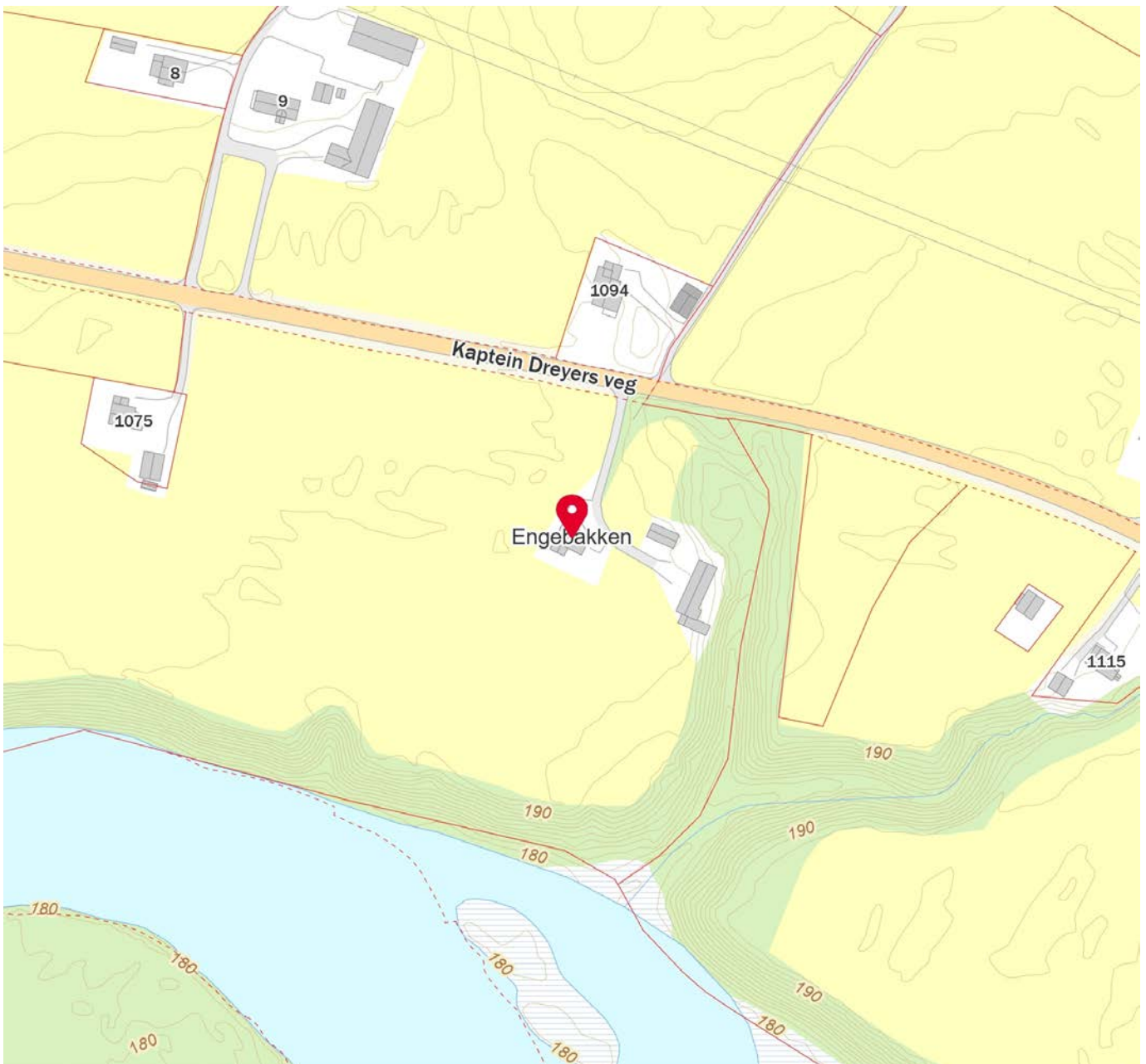
Joker Kjellmyra Post i butikk	7 min 7.3 km
Kiwi Flisa PostNord	11 min 11 km

Sport

Åsnes finnskog Fotball	3 min 3.3 km
Sønsterud skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 4.1 km
Puls Flisa	11 min
Victus Treningssenter	11 min



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



Tilstandsrapport



Enebolig



Kaptein Dreyers veg 1093, 2280 GJESÅSEN



ÅSNES kommune



gnr. 39,39,41, bnr. 560,513,17, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 31.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20580-1718

Referansenummer: MB5538

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Medlem av
Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

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



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall fra ca. 1993. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk/reisverk. Det er opplyst at vegger er isolert med mineralull, med unntak av i utbygg med hovedentre. Det er ukjent med isolering i den delen. For øvrig ukjent oppbygging av veggkonstruksjonen. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting og lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Ventilering med ventiler i gavler. Vinduer av tre med isolerglass. Entredører av tre med isolerglass. Veranda ved entre er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Innebygget veranda er punktfundamentert med trepilarer ned i bakken. Det er synlig isolering rundt en pilar. Bygget med gulv og takkonstruksjon av tre. Vegger har noe brystning, men hovedsakelig skyvedører og vinduer av glass og aluminium. Innvendig er det teppe på gulv og tett himling med down-lights. Teppe er løst lagt oppå tremmegulv av plast. Åpen veranda er punktfundamentert og bygget med gulvkonstruksjon av tre. Ukjent med isolering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat, teppe og gulvbelegg på gulv, trepanel og tapet på vegger og trepanel og takessplater i himlinger. Etasjeskillere av bjelkelag av tre. Ut fra hva som er synlig så er bjelkelag mellom kjeller og 1. etasje isolert med mineralull. Ukjent med bjelkelag mellom 1.- og 2. etasje. Pipe av mur uten røykrør ut fra hva som er synlig ved sotluke. Sotluke i kjeller. Murt peis med innsats på kjøkken. Vedovn i stue. Vedovn av eldre dato i 2. etasje. Enkel råkjeller med gulv av betong, vegger av mur og betong og trepanel og asfaltplater i himlinger. Trapp til kjeller av betong uten rekkverk eller håndløper. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Innvendige dører av tre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Våtrom fra ca. 1993. Trepanel på vegger og i himling. Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Det er tilnærmet flatt gulv. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Det er ikke membran på vegg. Innredning med utslagsvask og vannkraner på vegg. Opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad

Bad fra ca. 1993. Baderomsplater på vegger og trepanel i himling. Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Svakt fall på gulv, under 1:100. Oppvarming med panelovn på vegg. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Overflater med gulvbelegg på gulv, trepanel på vegger og i himling. Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber fra ca. 1993. Avløpsrør av plast med stakepunkt i kjeller. Bunnledning er ut fra hva som er synlig av plast. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2024. Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato. Koblet til strøm med stikkontakt. Boligen har åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedbryter, jordfeilrele, automatsikringer og noen jordfeilsautomater. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent med løsning for drenering. Det er ingen synlig fuksikring på grunnmur. Entre er punktfundamentert med trepilarer ned i bakken. Ukjent med frostsikring. Forholdsvis enkel fundamenteringsløsning for en boligdel. Stubbelloft med trepanel mot terreng på undersiden. Øvrige deler av bygget er fundamentert med grunnmur som antas å være av betong. Det er noe varierende terrengforhold rundt boligen. Ukjent alder på stikkledninger. Senest i fra begynnelsen av 90-tallet, men kan være eldre. Kloakkanlegg av glassfiber fra begynnelsen av 1990-tallet. Ukjent løsning for infiltrering av gråvann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

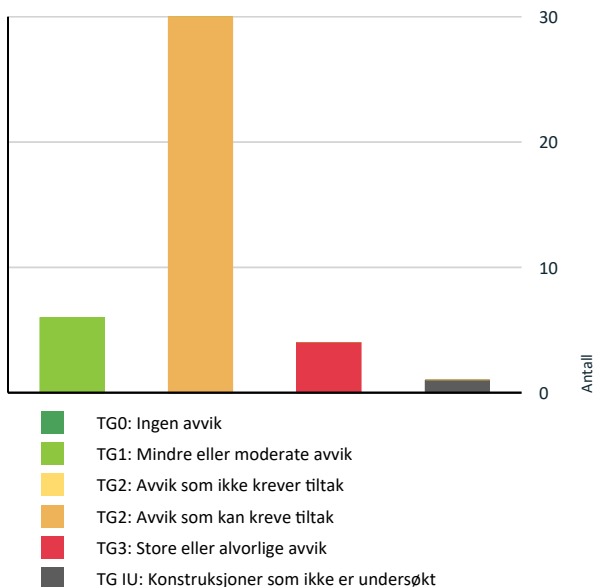
Enebolig

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

Tegninger kan finnes, men undertegnede har ikke sett disse.

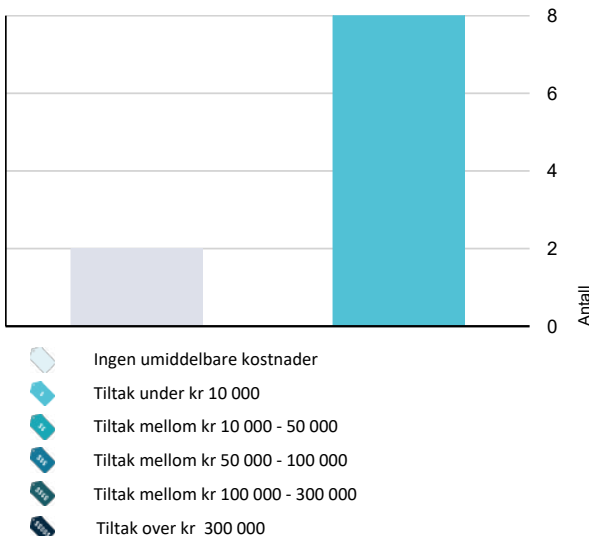
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. 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 tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. 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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1925

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt/godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1993	Renovert boligen. Isolering av vegger, nye fasadekledning, skiftet vinduer, ny takteking. Pusset opp med nye innvendige overflater. Renovert bad. Installert kjøkkeninnredning. Skiftet rørapplegg og det meste av strømplegg.
2021	Bygget vinterhage.
2024	Installert luft til luft varmepumpe.
2025	Skiftet verandadør.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med takplater av metall fra ca. 1993. Ukjent med 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Frostsprenng på nedløp ved entre.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales utskifting av nedløp med frostsprenng.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk/reisverk. Det er opplyst at vegger er isolert med mineralull, med unntak av i utbygg med hovedentre. Det er ukjent med isolering i

Tilstandsrapport

den delen. For øvrig ukjent oppbygging av veggkonstruksjonen. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting og lusing på kontrollpunkt.
Det er stedvis horisontale skjøter på kledning og omramminger rundt vindu som går helt ned på vannbrett. Begge forhold medfører en økt fare for fuktpåkjenninger og utvikling av råte.
Det er noen steder slitasje nederst på kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretek. Kaldt loft som er isolert med flis. Ventilering med ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe svai på konstruksjonen. Dette er ikke unormalt.

Konsekvens/tiltak

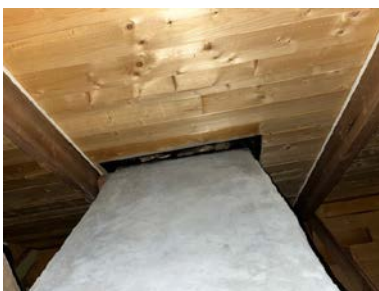
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Oversikt fra loft



Oversikt fra loft.



Et lite lysglimt rundt pipe

Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer nærmer seg forventet brukstid.

Noen vinduer begynner å få slitasje, innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

Dører

Entredører av tre med isolerglass. Verandadør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredører nærmer seg forventet brukstid.

Dørblad på entredører henger noe, men ser ut til å tette ok.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre er punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Ukjent med frostsikring av fundamentering.

Innebygget veranda er punktfundamentert med trepilarer ned i bakken. Det er synlig isolering rundt en pilar. Bygget med gulv og takkonstruksjon av tre.

Vegger har noe brystning, men hovedsakelig skyvedører og vinduer av glass og aluminium. Innvendig er det teppe på gulv og tett himling med downlights. Teppe er løst lagt oppå tremmegulv av plast.

Åpen veranda er punktfundamentert og bygget med gulvkonstruksjon av tre. Ukjent med isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innebygget veranda har noen løsninger som er utsatt for fuktpåkjenninger.

Veranda ved entre: Noe slitasje på overflater og stedvis avskaling av maling. Råte på en rekkverksstolpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innebygget veranda har noen løsninger som er utsatt for fuktpåkjenninger.

Vedlikehold av enkelte overflater og utskifting av råteskadet rekkverksstolpe.

Tilstandsrapport



Eksempel på løsnign utsatt for fuktpåkjeni



Eksempel på løsnign utsatt for fuktpåkjenninger.



Stedvis slitasje og noe avskaling ved entre.



Råte i rekkverkstolpe.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat, teppe og gulvbelegg på gulv, trepanel og tapet på vegger og trepanel og takessplater i himlinger. Helhetlige overflater med normal slitasje for alderen. Det er noen pløser i gulvbelegg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av bjelkelag av tre. Ut fra hva som er synlig så er bjelkelag mellom kjeller og 1. etasje isolert med mineralull. Ukjent med bjelkelag mellom 1.- og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis knirk i gulv.

Målt høydeforskjell på gulv i spisestue på 15 mm.

Kraftigere skjevheter på gulv i 2. etasje. Det er målt høydeforskjell på gulv på over 60 mm. i trapperom/gang.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av mur uten røykrør ut fra hva som er synlig ved sotluke. Sotluke i kjeller. Murt peis med innsats på kjøkken. Vedovn i stue. Vedovn av eldre dato i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel råkjeller med gulv av betong, vegger av mur og betong og trepanel og asfaltplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis tegn til fuktpåkjenninger i form av avskalinger og saltutslag, ikke unormalt for type kjeller og alder.

Fukttinnhold i treverk i kjelleren er målt til 17-18 vektprosent. Fukttinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader.

Det er observert ett punkt med mykt treverk over vegg. Det er ikke skadelig fukttinnhold i treverket. Flere lignende punkter kan finnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjelleren.



Eksempel på overflater med fuktpåkjenninger.



Eksempel på overflater med fuktpåkjenninger.

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp til kjeller av betong uten rekkverk eller håndløper. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

Innvendige dører

Dører av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke vrider på dør til spisestue.
Noen dører tar lett i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning etter behov.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra ca. 1993.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.



Oppbrett på belegget ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran på gulv i form av vinylbelegg. Det er ikke membran på vegg.

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 uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med utslagsvask og vannkraner på vegg. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca. 1993.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og trepanel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Svakt fall på gulv, under 1:100.
Oppvarming med panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvbelegg løsner noen steder fra underlag ifm. oppbrett.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet brukstid for bad er passert.

Det er ikke benyttet silikon i overgang mellom gulvbelegg og veggplater.

Det er utett ved gjennomføring for toalett.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Rommet kan benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi. Ut fra alder så bør det planlegges med renovering av rommet. Ved videre bruk av rommet slik det er bør utetthet i gulvbelegg utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk av plast med klemring.



Det er utett ved gjennomføring for toalett.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid. Det er noe antydning til svelling nederst på servantinnredning mot dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Rommet har synlig membran uten skader ved tilgjengelige vegger. Det er ikke vannrør i vegger. Direkte avløp fra dusj til sluk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Overflater med gulvbelegg på gulv, trepanel på vegger og i himling. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Innredninger har komponenter som har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber fra ca. 1993.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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



Vanninntak med måler og stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med stakepunkt i kjeller. Bunnledning er ut fra hva som er synlig av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2024.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedbryter, jordfeilrele, automatsikringer og noen jordfeilsautomater.

Det foreligger samsvarserklæring for installering av ny kurs for varmepumpe.

Det er opplyst at forrige offentlige el-tilsyn var i 2005.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Eksempel på forhold som ville gitt avvik ved en el-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannslukker i boligen.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent med løsning for drenering. Det er ingen synlig fuktsikring på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Entre er punktfundamentert med trepilarer ned i bakken. Ukjent med frostsikring. Forholdsvis enkel fundamenteringsløsning for en boligdel. Stubbeloft med trepanel mot terreng på undersiden.

Øvrige deler av bygget er fundamentert med grunnmur som antas å være av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i grunnmur, men ikke som fremstår kritiske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av riss og sprekker.

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrenghold

Det er noe varierende terrenghold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder på stikkledninger. Senest i fra begynnelsen av 90-tallet, men kan være eldre.

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.

TG 2 Septiktank

Kloakkanlegg av glassfiber fra begynnelsen av 1990-tallet. Ukjent løsning for infiltrering av gråvann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

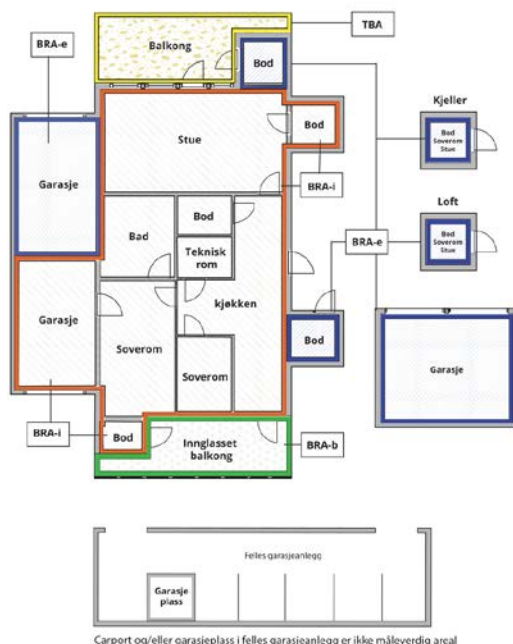
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	70			70	
1. etasje	83		15	98	26
2. etasje	78			78	
SUM	231		15		26
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere rom		
1. etasje	Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Entré, Kjøkkenentré, Trapperom, Stue, Spisestue		
2. etasje	Bad, Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger kan finnes, men undertegnede har ikke sett disse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført av innleide håndverkere.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	85

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2025	Anders Austad	Takstingeniør
	Annica Engebakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	39	560		0	49069 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Engbakken Jan Egil

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	39	513		0	3800 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Engbakken Jan Egil

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	41	17		0	64749.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaptein Dreyers veg 1093

Hjemmelshaver

Engbakken Jan Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skansen mellom Kilen og Flisa. Omgivelsene består av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 11 km.

Adkomstvei

Adkomst med avkjøring fra Kaptein Dreyers veg.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrukstakst.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1993	Annet

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/MB5538>

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

VERDITAKST

OVER

SMÅBRUKET

**Engebakken, Kaptein Dreyers veg 1093,
2280 Gjesåsen.**

Gnr. 41 Bnr. 17 og Gnr.39 Bnr.560

i

Åsnes Kommune.



Befaringsdato: 21.05.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Verditakst.



På oppdrag fra, Annica Engebakken, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen med bygninger på tun og øvrig areal.
Taksten har kommet istand i forbindelse med at eiendommen skal omsettes i det åpne marked.
Taksten skal kunne danne grunnlag som sikkerhet for belåning/pant i forbindelse med en overdragelse.
Besiktigelsen fant sted 21.05.2025, hvor jeg ble gitt tilgang til byggene innvendig som utvendig. Historiske opplysninger er usikre, uten betydning da bygninger er vurdert i besiktiget tilstand. Det er utarbeidet tilstandsrapport på våningshus for mer detaljerte opplysninger.

Hjemmelshavere er: Jan Egil Engebakken's dødsbo.
Takst sendt digitalt til: annica56@hotmail.no

Følgende dokumenter er fremlagt og innhentet.

- Kartverk over de forskjellige areal på eiendommen.
- Grunnbokutskrift.
- Forsikringspolise fra Fremtind Forsikring forsikringsnummer 7752381 og 7752363. Våningshus og garasje er fullverdiforsikret, driftsbygning har 1.riskodekning.
- Jordleieavtale med Håkon Kristiansen varighet til 31.12.2034.
- Uskifteattest for Annica Engebakken etter avdød ektemann.

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

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Engebakken, med sin bebyggelse ligger på Skansen, ligger ca. 11 km fra kommunesentrum på Flisa med de forskjellige servicetilbud. Bebyggelsen ligger samlet ved tunet, på sydsiden av RV 206. Landbruksarealet ligger fordelt på 3 teiger i forskjellig størrelse og arrondering, alt inntil tunet. Skogarealet ligger i ytterkant av og mellom landbruksarealet.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

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

Dyrket mark.	87 daa.
Uproduktiv skog, veger, bebygd, o.a.	5 daa.
Produktivt skogareal.	26 daa.
<u>Totalt areal</u>	<u>118 daa.</u>

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus m/innglasset balkong, 109 m², byggeår ca. 1925, oppgradert 1994.

Driftsbygning m/sidebygg, 153 + 38 m², byggeår ca. 1925, senere tilbygget og noe oppgradert.

Garasje/uthus, 54 m², byggeår ca. 1960.



Våningshus.

Våningshus i en og en halv etasje med kjeller og sidebygget innglasset hagestue i en etasje. Balkonger ved begge innganger og på husets sydside med adkomst fra hagestue. Bygget er reist med grovstøpte gulv i kjeller. Grunnmurer er forskjellig, deler med innvendig pusset tresonitt varierende kvalitet.

Pilar fundamentering av balkonger. Isolert bjelkelag mellom kjeller og første etasje.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning og innvendig plate- eller panelkledning, kledninger tilpasset rommenes bruk.

Stedsbygget sperretak med oppløft og arker for innganger i første etasje, tak i vinkel ut over hagestue, alt er tekket med undertak og derover profilerte metallplater, steinetterligning.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Trevinduer med isolerglass, forskjellig størrelse, alder og utforming, solavskjerming på enkelte vinduer, utvendige sprosser på vinduer. Kompakte malte ytterdører, med glassfelt og innvendig malte eller naturell fyllings dører, flere utførelser.

Innvendige overflater med laminat, tepper eller belegg på gulv, panelte eller platekledde vegger og himlinger, forskjellige overflatebehandlinger.

Det er murt en ett-løps pipe i huset som vedovner er tilknyttet.

Stedstilpassede garderobe skaper på soverom, henge og hylleskap.

Samt stedsbygde hyller i boder.

Kjeller har innvendig adkomst fra enkel trapp til bodareal oppdelt med boder. BRA på 70 m².

Hovedplan er innredet med kjøkkeninngang, entre, trapperom, wc, vaskerom, kjøkken, spisestue, dagligstue med oppgang til annen etasje og stueinngang. Utgang fra stue til hagestue, BRA på 83 m².

Oppgang til annen etasje med åpen malt tretrapp med rekkverk en sider til planet med trapperom, bad/wc og tre soverom, skråtak på planet med knevegg. BRA på 78 m².

Brannstige fra vindu på soverom i annen etasje.

Huset har sikringsskap som er oppgradert med automatsikringer på vaskerom i første etasje, opplegg herfra med åpent spredenett til husets opplegg utvendig som innvendig.

Bygget har kombinert oppvarming med vedfyring, varmepumpe og panelovner.

Huset er oppgradert over tid og fremstår som godt vedlikeholdt på overflater, alder tatt i betraktning.

Vaskerom på hovedplan er innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin, adskilt toalettrom med klosett og servant ved kjøkkeninngang.

Bad/wc i annen etasje med dusjkabinett, servant og klosett, naturlig avtrekk.

Kjøkken med heltreinnredning med trespeildører, og med integrert elektrisk komponenter, malte fronter, takhøy innredning, romslig spiseplass i rommet.

Det er innmurt peisovn i rommet. For ytterligere opplysninger henvises til utarbeidet tilstandsrapport.

Huset vurderes som godt vedlikeholdt utifra alder, men ikke tilfredsstillende etter dagens krav og bestemmelser.

Byggepris settes til kr.5.100.000, - nedskrevet med 70 % etter standard, istandsetting, standard og brukbarhet, gir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 1.530.000, -



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Driftsbygning m/sidebygg.

Ombygget eldre driftsbygning, nå ombygget til redskapsbygg og med korntørke som ikke har vært benyttet på mange år med tippesjakt, korntørke og redskapsrom. Bygget i jordtomt med betongfundamenter og støpte gulver i flere høyder på hovedplan. Betongmurer og betongpilarer for overliggende yttervegger. Yttervegger i grovt bindingsverk med enkel utvendig kledning, skader på bakvegg av bygget.

Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikkplater, sidebygg med samme tekking, men i enkel utførelse. Metalltakrenner med nedløp kun på side mot tunet.

Det er innlagt elektrisk kraft til bygget, men ikke vann. Eiendommens elektriske måler er plassert her. Det er støpt dekke over tidligere gjødselkjeller. Hovedplan med redskapsrom med adkomst fra skyveporter på langvegg og to-fløyet labankport. Korntørke er ikke verdsatt i taksten. Gjennomgang av bygget med bygningskyndig anbefales før kjøp.

Byggepris settes til kr.2.500.000, - nedskrevet med 90 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 250.000, -



Garasje/uthus.

Bindingsverksbygg på betongpilarer med trebjelkelag og tregulv i del av planet, en lavere del er med jordgulv. Yttervegger med stående tømmermannskledning utvendig og innvendig panelkledning i del av bygget. Plassbygget labankdør til bod, vippeport til garasje og presseningsport på lager. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikk og med

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

metall takrenner med nedløp. Bygget har normalt vedlikehold, hensyntatt alder.
Enkel oppdeling til bod, garasje og lagerareal. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget.
Byggepris settes til kr.600.000, - nedskrevet med 80 % grunnet standard, alder og brukbarhet
for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 120.000, -

Landbruksareal.

Arealene er fordelt på tre områder, kort fra tunet. Deler er lite arrondert for dagens store maskiner. Alle areal er utifra jordsmonn egnet for både korn- og potetproduksjon.
Har vært benyttet til kombinert potet- og kornproduksjon, men senere år kun til kornproduksjon. Det er jordleier Håkon Kristiansen som har opplyst om avlingsmengder og kvalitet på jordarealene.
Alle areal vises på vedlagte kartverk. Jordsmonnet er forholdsvis ensartet med god kvalitet og værsikker. Normal kornavling for landbruksarealet ble oppgitt av jordeier til 500 kg/daa.
Verdien under er satt etter disse opplysninger og kjennskap til omsetninger i nærområdet.

Skogen.

Skogen er så små areal at det er å forstå som vedskog med uttak av enkelte sagstokker for vedlikehold av bygninger. Skogen ligger i ytterkant av landbruksareal og tun, skrånende terreng ned mot Flisa-elva. Alt skogareal er registrert med høy bonitet.

Samlet oversikt over eiendommen.

Foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter, takstvurdering må bygge på en totalvurdering, slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling.
Verdsetting med nedskrevet gjenanskaffelsespris på bygninger med hensyn tatt til brukbarhet.
Landbruksareal etter lokale prisforhold og inngått leieavtale.

Våningshus	1.530.000, -
Driftsbygning.	250.000, -
Garasje/uthus.	120.000,-
Skog og annet areal. 30 daa a 3.000,-	90.000, -
Landbruksareal. 87 daa a 12.000,- avrundet.	1.040.000,-
Samlet sum	3.330.000, -



- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Engebakken, Gnr.41 Bnr.17 m.fl. i Åsnes kommune er et småbruk, med lite skogareal og landbruksareal med en solrik beliggenhet som har en husmasse som er noe tilpasset gårdens drift, redskapslager. Landbruksarealet har vært bortleid i mange år og det bærer bygningsmassen preg av. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og privat kloakk med infiltrasjon hvor oppgradering er påregnelig.

Det er flatt tun mellom bygningene, opparbeidet med plen og beplantning rundt bygningene og gruset adkomstveg inn til tunet. Våningshuset er tilknyttet fiber.

Landbruksarealene ligger kort fra tunet, tre areal, skogarealet i ytterkant og mellom landbruksareal.

Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og verdsetting etter de foran omtalte regler i konsesjonsloven og dets rundskriv som angår denne type eiendommer.

Taksten er gjennomlest av Annica og feil er korrigert.

Eiendommens verdi etter konsesjonslovens regler settes avrundet til kr.3.300.000,-

Kirkenær 26.05.2025

Øystein Opås
Takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212250050	

Selger 1 navn
Annica Engebakken

Gateadresse	
Kaptein Dreyers veg 1093	

Poststed	Postnr
GJESÅSEN	2280

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1212250050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1212250050

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp glassveranda 2021

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jordbruk er bort-forpaktet fra 2024 til 2034 ((10 år)Se evt avtale.

Document reference: 1212250050

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

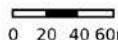
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212250050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annica Engebakken	044f79931187797509480 99ae0887c2c3512fb93	21.05.2025 16:10:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1212250050

- 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>



Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 20.05.2025 14:06
Eiendomsdata verifisert: 20.05.2025 14:04

GÅRDSKART 3418-41/17/0
Tilknyttede grunneiendommer:
39/513/0-39/560/0-41/17/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

	86.8
	0.0
	0.0
	86.8
	26.1
	26.1
	1.6
	3.1
	4.7
	0.0
	0.0
	117.6
	117.6

* 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 gjenkjennelse. 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kaptein Dreyers veg 1093
2280 GJESÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre