

Sønsterudbråten 27, 2216 ROVERUD

Landbrukseiendom med flott beliggenhet i utkanten av Kongsvinger!



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

Mobil 406 15 295

E-post marcus.buringrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Total ink omk.: Kr 4 800 000,-
Selger: Bjørn Arild Engelstad

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 158/534 kvm
Tomtstr.: 461000 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 130, bnr. 41
Gnr. 130, bnr. 40
Gnr. 130, bnr. 133
Gnr. 130, bnr. 87
Oppdragsnr.: 1202240161

Landbrukseiendom med flott beliggenhet i utkanten av Kongsvinger!

Engelstad er en middels stor skog- og landbrukseiendom med en solrik og usjenert beliggenhet. Eiendommen ligger nord-øst for Kongsvinger sentrum, langs vegen mellom Skinnarbøl og Roverud. Eiendommen på ca. 461 daa består av dyrket mark (ca 147 daa) og skog (ca 304 daa). På eiendommen er et våningshus, en driftsbygning og redskapshus m/carport.

Innholdsrik og koselig gårdshus over tre plan, som inneholder bla. to koselige stuer, kjøkken og wc på hovedplan. I 2. etasje er det 3 soverom og nyere, flislagt bad. Kjeller med flere boder og vaskerom. Ved inngangspartiet er en stor og solrik terrasse. Huset er jevnlig vedlikeholdt opp i gjennom, men det bør påregnes noe modernisering og vedlikehold i fremtiden.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	94
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107



Eiendommen på ca. 461 daa består av dyrket mark (ca147 daa) og skog (ca 304 daa).



Innholdsrik og koselig gårdshus over tre plan.

Inngangsparti og stor solrik terrasse.





Kjøkken har åpen løsning mot spisestuen. Det er godt med skap- og benkeplass.

Kjøkken har utgangsdør ut til gårdsplassen.





Vinkelformet stue med vedovn og varmepumpe fra 2018.
Stuen er delt inn i soner, og her er møbleringsmulighetene mange.



Toalett i tilknytning til trapperom.



Oppe i 2. etasje finner vi boligens baderom.





Badet ble bygget av fagfolk i 2021, og har tidsriktige fliser i ulike grånyanser.



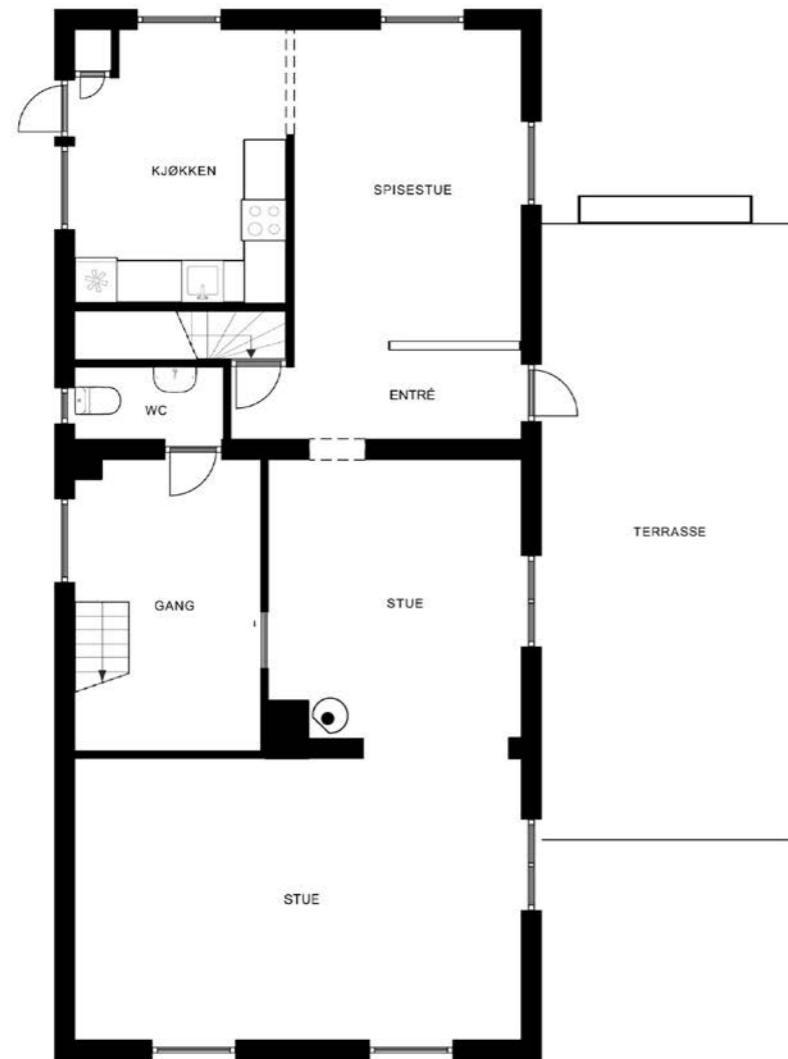


Det er tre soverom i 2. etasje.

I kjeller er det flere bodrom og et eldre vaskerom.

Plantegning

1. etasje

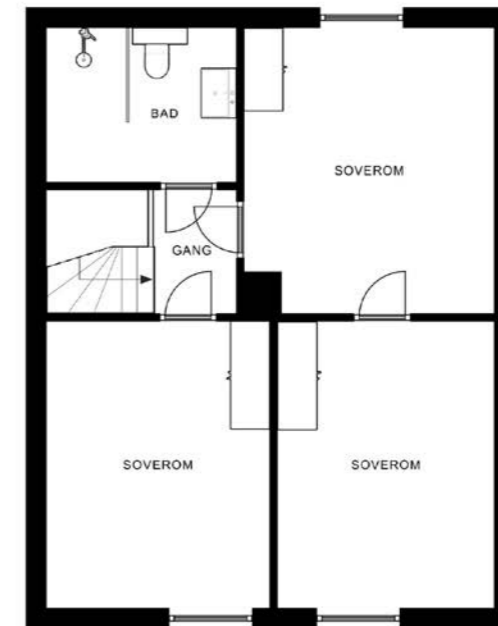


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning

Kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



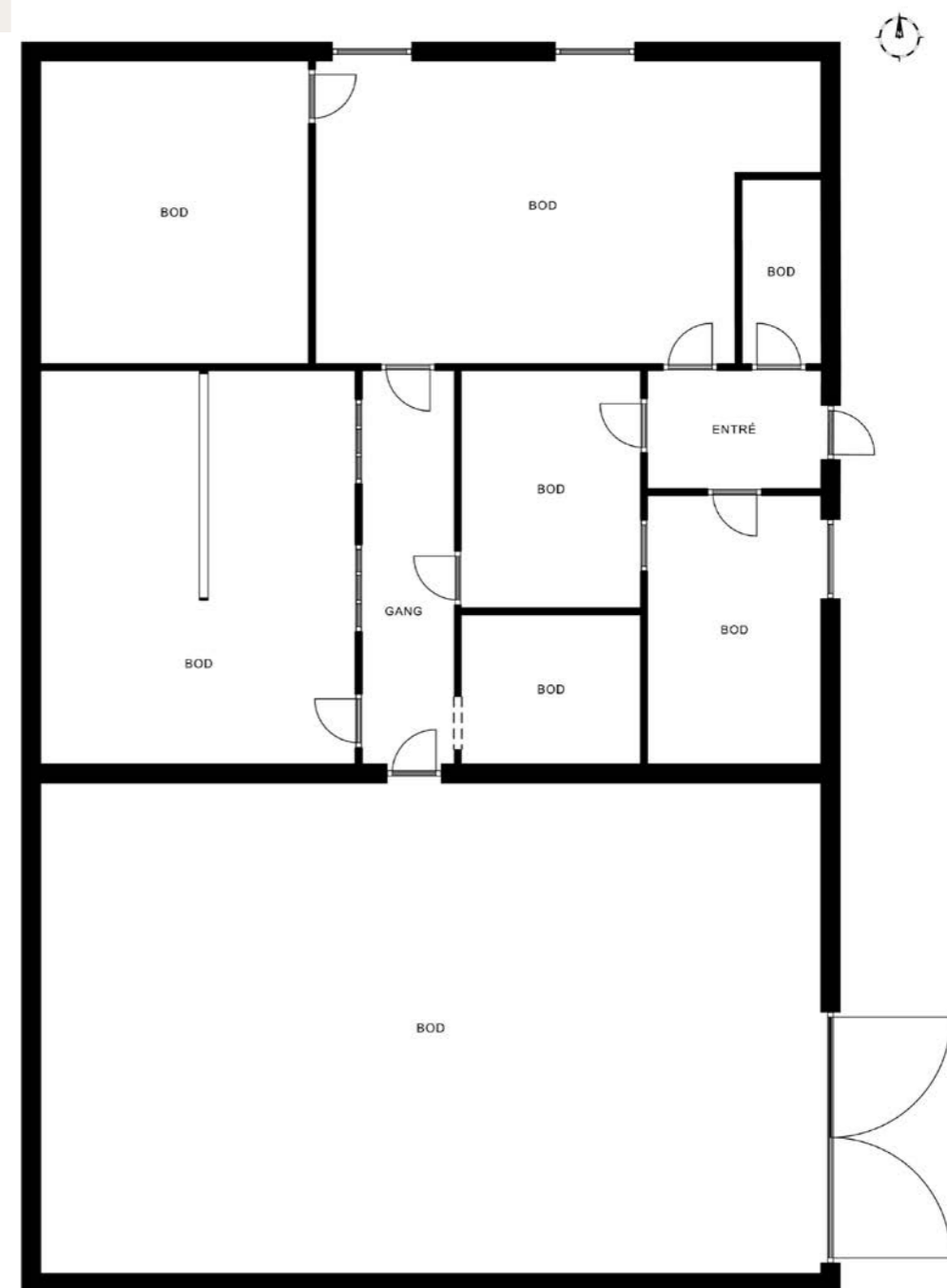
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Plantegning

Låve



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



I nærområdet er det flere naturskjønne plasser, som her ved Mellomtjennet som ligger like ved.



Eiendommen ligger nord- øst for Kongsvinger sentrum, langs vegen mellom Skinnarbøl og Roverud.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 376 m²

BRA totalt: 534 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 10 m² Vaskerom og 4 bodrom

1. etasje

BRA-i: 96 m² Entre, trapperom, kjøkken, 2 stuer, wc

2. etasje

BRA-i: 52 m² Bad, trapperom, 3 soverom

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 229 m²

Redkapshus m/carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 147 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

461000 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av dyrket mark og skog. Det er relativt flatt tun mellom bygningene, som er flott opparbeidet med plen og beplantning.

Eiendommens areal er beregnet til følgende: (Må

sees på som omtrentlige.)

Dyrket mark og beiter: 147 daa.

Annet areal, uproduktivt, gårdstun og veger: 10 daa.

Skogareal, produktivt: 304 daa.

Totalt areal 461 daa.

Dyrket mark:

Landbruksarealene ligger samlet rundt bebyggelsen.

Veldig forskjellig jordsmonn og kvalitet. Det drives

med kornproduksjon på arealene, vurderes også

som middels god potetjord deler av arealet, ca. 40

daa. Nesten steinfri moldjord. Det drives med

grasproduksjon på ca. 17 daa på østsiden av

Brøderudvegen, dette areal benyttes for

gjentjenester som vedlikehold og snørydding. Det

øvrige areal leies av Erik Stensbøl som takstmann

har snakket med om arealets kvalitet, dette gjelder

ca. 130 daa, betales med årlig leie på 65.000,- ca.

500,- /daa. Behov for vanningsanlegg på arealene er

ikke vurdert, men ved tørrsommer er deler av arealet

tørkesvak. Det er behov for drenering på deler av

arealet. Arealene er normalt godt arrondert for

maskindrift, flat og svakt skrånende areal, men

fasong har utfordring med mange hjørner

forskjellige bredder. Normal avling ligger på ca. 400

kg korn / daa og poteter med 3500 til 4000 kg/daa.

Skog:

Skogen er fordelt på to områder, ett areal inntil

landbruksareal og en teig sørvest for bebyggelsen

i skrånende terreng. Arealene er samlet vurdert her.

Deler av skogen har vanskelig adkomst for drift og

således kostbar drift. Teig på 45 daa har grei

adkomst for drift, her er det utført tynning ved hogst

2022.

Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 63

% av høy bonitet, ca. 18 % middels bonitet og ca. 19

% med lav bonitet.

Innestående skogavgift på kr.16.664,- pr. dags dato.

Total kubikkmasse ca. 900 til 1000 m³ u.b. Årlig

tilvekst ca. 40 m³ u.b.

Skogen består av i hovedsak gran.

Skogen fordeler seg noe på de forskjellige

hogstklasser med en overvekt i hogstklassene 2 og

3, stort behov for kulturarbeide. Det ble plantet 1000

planter i 1998, og tynnet i ett areal på 45 daa i 2022,

solgt 825 m³.

Behov for tynningsarbeider, hugging av ved i omtalt

areal. Det er hensyntatt jaktrett i verdsettelsen på

skogen. Skogen er ikke befart, men vurdert utifra

fremlagte dokumenter, tidligere takst og

opplysninger innhentet fra kommunen, samt

vurderte satellitt bilder. Det er ikke utført registrerte

kulturarbeider siste 25 år i skogarealet.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er

usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område nord- øst for

Kongsvinger sentrum, langs veien mellom

Skinnarbøl og Roverud. Eiendommen Engelstad er

en middels skog- og landbrukseiendom med en

solrik og usjenert beliggenhet. Det er ca 5 km til

Roverud, hvor man finner barneskole, barnehage,

matforretning og idrettsplass.

Til Kongsvinger sentrum er det ca 9 km.

Kongsvinger by har det aller meste by på av

fasiliteter med forretninger, kino, restauranter,

sykehus og skoler m.m. Kongsvinger har også gode

togforbindelser til bl.a. Oslo. Fra Kongsvinger er det

ca. 10 mil til Oslo, ca. 7 mil til Gardermoen og ca. 4

mil til Sverige (Charlottenberg) med stort

kjøpesenter og shoppingmuligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt

boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Roverud barneskole (ca 5,5

km) og til Kongsvinger ungdomsskole, KUSK.

Avstand dit er 13,8 km.

På Kongsvinger er det videregående skoler,

Øvrebyen vgs og Sentrum vgs og NTG. Høgskolen i

Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Det er flere barnehager i kommunen, både

kommunale og private. Nærmeste barnehage er

Myrulla barnehage på Roverud, ca 5,4 km.

Kongsvinger har god barnehagedekning, og

kommunen skilter med kort eller ingen ventetid på

barnehageplass.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for

både liten og stor. Kongsvinger har svømmehall og

flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball,

håndball, klatring, friidrett med løpebane,

amerikansk fotball, og tennis. I byen ellers finnes

også dansestudio, Gjemselund fotballstadion, og

Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey

og kunstløp. Strandpromenaden er et flott sted for

en løpetur, og byen har flere treningssentre.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 600 til nærmeste bussholdeplass,

Sønsterud. Linje 740,746.

For mer informasjon om rutetider, se

www.innlandstrafikk.no

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Våningshuset:

Opprinnelig et gammelt hus, restaurert 1947 og tilbygget i 1974 og 1993. Bygget i en og en halv etasje med kjeller, tilbygget del i en etasje med noe kjeller og havestue i motsatt gavl. Takteking med takplater av metall. Ukjent type undertak. Takteking på tilbygget del er fra byggeår, teking på den opprinnelige delen er av noe nyere dato enn tilbygget. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag på pipe. Opplysninger om veggoppbygginger er noe usikre. Men opplysningene som er kjent er at vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer og vegger i tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Tilbygget del antas ut fra byggeår å være isolert med mineralull/steinull. Fasader er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Vinduer av PVC med isolerglass fra 2018 i hovedsak. Det finnes også noen vinduer av tre av nyere dato. Entredør av tre med isolerglass. Tett sekundærdør. Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Lavt rekkverk med store åpninger, men høyde utløser ikke krav om rekkverk. Kjellernedgang med vegger og trapp av betong. Overbygg med luker og tak av tre.

Driftsbygning fra 1959:

Tradisjonelt bygget låve for høylagring og fjøsdel i

murt og betongutførelse. Det er gjødselkjeller med støpte gulv under del av dyrerom, ellers annen lagringskjeller under andre dyrerom. Labankdør til gjødselkjeller, mangler en dør til ett kjellerrom. Bygget på betongpilarer og betonggrunnmur. Utvendig betongkjørsel opp til låvekjørsel i annen etasje, nymonterte rekkverk på betongvanger. Det er steinlagt uteplass under betongbru. Låvebru og kjørsel bør kontrolleres før den brukes av dagens maskiner. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående panel på front ellers platebelagt på de øvrige 3 vegger, påsatt etter 2018. Murte vegger i tidligere dyrerom, oppdelt til tre områder og med gang ut til låvearealet. Stedsbygget sperretak med takoppløft for innkjøring til kjørsel er tekket med undertak og bølgeblikk. Hengslede labankdører til bygget, dels enkle og dels doble, samt luftesjalusier. Bygget har dels tregulv og dels betonggulv. Bygget brukes i dag kun til enkel lagring og er ikke lenger tidsmessig. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget og vann til dyrerom med drikkekar og tappekran. Bygget har begrenset verdi grunnet utforming og vedlikehold/standard. Sidebygget utedo.

Redskapshus m/carport fra ca 1970:

Bygget på betongpilarer, flere utførelser, derpå stolpebygg med enkelt bindingsverk kledd med enkel stående panel. Skyveporter inn til bygget på en langside. Pulttak tekket med profilerte metallplater, omlagt etter 2018. Jordgulv i bygget med treplater lagt på grunn. Ingen innvendig oppdeling, utover sidebygget carport. Det er innlagt elektrisk kraft via jordkabel fra driftsbygning for lys og kontakter. Bygget brukes som garasje/redskapshus. Enkelt vedlikehold.

For mer informasjon se tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen og landbrukstakst

datert 30.08.2024. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig inneholder:

1. etasje: Entre, trapperom, kjøkken, 2 stuer, wc
 2. etasje: Gang, 3 soverom og bad/wc
- Kjeller: Vaskerom, 4 boder

Standard

Huset har normal standard og vedlikehold etter alder. Boligen har et nyere, flott bad som ble bygget av fagfolk i 2021. De fleste vinduer ble byttet i 2018, og det ble bygget ny terrasse i 2019. Noen overflater er pusset opp over tid, men en del av overflatene er modne for oppussing. Noe moderinsering og vedlikehold bør påregnes i fremtiden.

Overflater:

Innvendige overflater hovedsakelig med gulvbelegg, laminat og tregulv på gulv, trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og trepanel og slette malte flater i himlinger. Kjeller med enklere overflater, store deler av kjellervegger er nymalte. Trapp til kjeller av tre med håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Innvendige dører hovedsakelig av tre med speilfronter.

Kjøkken:

Kjøkken har åpen løsning mot spisestue. Innredning med slette fronter med freste spor, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er også vedovn i rommet.

Bad:

Bad/wc i annen etasje er rehabilitert 2021 av fagfolk. Badet har flislagt gulv og vegger. Badet inneholder veggmontert dusj og klosett, samt

servant i innredning. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Varmekabler i gulv.

Toalettrom i 1. etasje:

Wc med fliser på gulv, brystningspanel og tapet på vegger og slett malt himling. Innredet med servant og klosett. Rommet har veggventil. Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.

Garderobes:

Noe plassbygde innredninger, skyvedørgarderobes og hyller i enkelte rom.

Tekniske installasjoner:

Boligen har i hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i 2. etasje med hovedsakelig automatsikringer, noen jordfeilsautomater.

Vanninntak med stoppekran i trapperom i kjeller.

Vannrør i kjeller, til kjøkken og til toalettrom av kobber av eldre dato.

Noe rør av plast (rør i rør) i kjeller og rør i rør til bad i 2. etasje.

Synlige avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

Bunnledning av soil.

Vindusventiler i stuer, ellers er det ikke tilrettelagt for ventiler.

Luft til luft varmpumpe fra 2018.

Jernsluk i gulv og utslagsvask, vannkraner og avløp til vaskemaskin i ett rom i kjeller.

Varmtvannsbereder fra 2011 med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendige trapper - Kjellernedgang med vegger og trapp av betong. Overbygg med luker og tak av tre. Det er råteskade på tak. Det er ikke tett overgang mot vegg. Det er sprekke i mur på en side. Konsekvens/tiltak: Utskifting av takkonstruksjon. Etablering av tett overgang mot vegg.

Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kjellertrapp: Det er ikke rekkverk i trapp. Det er råte nederst på trapp. Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav. Reparasjon av trapp til kjeller

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Spiker står stedvis opp. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke forkantbeslag på hele tilbygget del, det kan av den grunn finnes

råte på lekter. Beslag rundt pipe på tilbygg ser ut til å være brettet utenpå, ikke med noe omlegg. Stedvis malingsøl på takrenner og nedløp. Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Skiftes normalt sammen med taktekking.

Veggkonstruksjon - Det er ikke synlig lufting bak fasadekledning. Det er ulike løsninger for oppbygging av vegger, på en vegg er kledning lagt oppå tidligere underliggere med lusinger mellom. Vindusomramminger går helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt fare for slitasje og utvikling av råte. På ett sted kan det se ut som det er lufting bak kledning, men uten sikring mot mus. Konsekvens/tiltak: Musesikring der hvor dette ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Takkonstruksjon/Loft - Det kan ikke ses noen ventilering fra loft. Slitasje og stedvis mose på isbord, stedvis også slitasje på vindskier. Det er små punkter med råte i vindskier flere steder. Det er flere vepsebol på loft. Det er noen fuktmerker rundt pipe. Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det etableres ventilering fra loft, dette er spesielt viktig dersom det på ett tidspunkt utføres etterisolering på loft. Vedlikehold og utskifting av vindskier og isbord. Fuktmerker på loft bør følges med på slik at det kan iverksettes tiltak dersom det er en aktiv lekkasje.

Dører - Dørblad tar i takutstikk. Lås tar i omramming rundt dør. Sekundærdør: Det er fuktskade nederst på dør. Dørblad tetter ikke helt mot karm. For reparasjon av fuktskade er det behov for utskifting av dør, men dette er foreløpig ikke nødvendig ut fra funksjon.

Overflater - Tregulv har generelt riper og slitasje. Det

er flere sprekker i himling i stue. Det er innlapping i gulvbelegg ved entre. Listverk dekker stedvis ikke overgang mot gulvbelegg. Det er riss i tapet i stue ved kjøkken. Glipper i skjøter på laminat og noe svikt på flere soverom. Det er stedvis påbegynt pigmentering på trepanel som ikke er ferdigstilt. Konsekvens/tiltak: Flere overflater er modne for oppussing.

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. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe er ikke påført murpuss på loft, forholdet kan medføre avvik ved et eventuelt branntilsyn. Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det påføres murpuss på piper på loft.

Rom Under Terreng - Det er stedvis synlige fuktpåkjenninger i form av avskaling av maling og misfarging på vegger. Det er avskaling av maling i himlinger. Det er stedvis stedvis fuktinnhold opp mot 20 vektprosent i himlinger. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råte. Det er begynnende mugg og soppvekst i innerste rom med grube. Konsekvens/tiltak: De klimatiske forhold i kjeller bør bedres slik at fuktpåkjenninger på konstruksjonene synker.

Innvendige dører - Det er stedvis råte på karm/

terskel på dører i kjeller. Flere dører har bruksslitasje og tar i mellom dørblad og karm. Konsekvens/tiltak: Reparasjon av råteskader. Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Bad > Overflater Gulv - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Funksjonskrav for ledning av vann til sluk vurderes til å være ivaretatt, selv om enkelte av de preaksepterte løsningene i veiledningen ikke er oppfylt. Det er bom i fliser flere steder, foreløpig ikke tegn til sprekke i fuger eller løse fliser. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak.

Bad > Ventilasjon - Spalte for tilluft er for liten i forhold til hav som kreves for forsert avtrekk iht. krav i TEK 17. Konsekvens/tiltak: Utvidelse av spalte for tilluft.

Kjøkken > Overflater og innredning - Det er stedvis bruksslitasje på overflater. Konsekvens/tiltak: Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

Kjøkken > Avtrekk - Halvparten av forventet brukstid er passert på ventilator. Testet OK. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er skjært ut luke i himling. Tapet folder seg i hjørner. Det er bom i fliser, sprekke i flere fliser rundt om på gulv og skadet flis bak toalett. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Utskifting av flisgulv.

Vannledninger - Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Aldersbetraktning gjelder for vannrør av kobber. Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk i kjeller. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør - 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.

Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner - Jernsluk i gulv og utslagsvask, vannkraner og avløp til vaskemaskin i ett rom i kjeller. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg - Anlegget er delvis av eldre dato og det må forventes at det finnes behov for tiltak. Det

er fremlagt dokumentasjon på hurtigsjekk av det elektriske anlegget. Utdrag: "Hurtigsjekk av elanlegg og feste kabel for pumpe og lysbryter i kjeller. Megget sikringskap (10Mohm) dårligste måling. Visuelt sett over resten og det meste ser ok ut uten om lampe i trapp mangler dekking av koblinger. Anlegget er kun visuelt sett over utover målinger i skap. Anlegget ser bra ut mtp alder. Sikringskap anbefales skiftet til nye Jordfeilautomater men dette er ikke et krav."

Drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/ alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er indikasjoner på at drenering rundt boligen 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.

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

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

Septiktank - 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.

TGIU - Ikke undersøkt:
Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik) For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort i senere år:
1974 - Tilbygget del med kjøkken og spisetue.
2000 - Skiftet fasadekledning på begynnelsen av 2000-tallet.
2018 - Skiftet de fleste vinduer.

2019 - Bygget veranda
2021- Renovert bad i 2. etasje. Arbeider utført av M&R Bad.

Det er over tid utført oppussing av overflater i flere rom.
Det er gjort flere oppgraderinger på det elektriske anlegget de senere årene.

TV/Internett/Bredbånd

Eier benytter i dag bredbånd, men det er lagt fiber frem til tomtegrense, så det er mulighet for tilknytning.

Parkering

Parkering i carport eller på egen gårdsplass.

Forsikringselskap

Fremtind

Polisenummer

6102106/16

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner, gulvvarme, varmpumpe (2018) og ved. Det er eldre vedovn i stue og på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar

boligen slik den fremstår på visning

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Det er kun gjort forenklet energimerking. Energimerkingen er derfor ikke hensyntatt nyere tiltak for energieffektivitet som evt etterisolering og nyere vinduer m.m. Boligen i de tilfellene slike tiltak er gjort, således kunne få bedre score.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 10 287

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fordelt på:
Eiendomsskatt kr 3 330,-
Feie/tilsynsgebyr 1 pipe kr 620,-
Flere piper/røkløp 1 stk kr 310,-
Renovasjon kr 3 289,-
Septikktømming hv. år kr 2 738,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen, gnr. 130, bnr 41 og gnr. 130, bnr 87. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Formuesverdi på gnr. 130, bnr. 40 er 395 000,-

Formuesverdi på gnr. 130, bnr. 133 er 67 062,-

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende.

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 130, bruksnummer 41 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 130, bruksnummer 40 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 130, bruksnummer 133 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 130, bruksnummer 87 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

3401/130/41:
1947/301685-1/13 01.10.1947 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3401 GNR: 130 BNR: 91
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0402 GNR: 130 BNR: 54

1947/301687-1/13 01.10.1947 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3401 GNR: 130 BNR: 90
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0402 GNR: 130 BNR: 54

1956/300329-1/13 23.02.1956 ERKLÆRING/
AVTALE
Vilkår i kjøpekontrakt
Overført fra gnr. 131 bnr. 31

1967/5242-1/13 16.12.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0402 GNR: 130 BNR: 54

1972/4842-1/13 29.09.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0402 GNR: 130 BNR: 80

1978/3976-1/13 14.06.1978 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3401 GNR: 130 BNR: 118
Overført fra: KNR: 0402 GNR: 130 BNR: 54

1980/6635-1/13 16.10.1980 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3401 GNR: 130 BNR: 120
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0402 GNR: 130 BNR: 54

1990/5464-1/13 27.08.1990 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

3401/130/40:
1911/900176-1/13 17.07.1911 BESTEMMELSE OM
BEITERETT

1981/2182-1/13 21.04.1981 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/5464-1/13 27.08.1990 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/5755-1/13 22.11.1995 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/612-1/13 30.01.2004 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

3401/130/87:
1948/300844-1/13 03.05.1948 BESTEMMELSE OM
VEG

1990/5464-1/13 27.08.1990 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Følgende tinglyste dokumenter er ikke funnet hos
kartverket eller i arkivverket. - Dokumentene har
sannsynligvis en historisk verdi, men det tas
forebehold om gjeldende rettigheter/heftelser.
1947/301685-1/13 01.10.1947 BESTEMMELSE OM
VANNRETT
1947/301687-1/13 01.10.1947 BESTEMMELSE OM
VANNRETT
1911/900176-1/13 17.07.1911 BESTEMMELSE OM
BEITERETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Opprinnelig bolig er oppført før 1965, før plan- og
bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt
for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav
ingen krav til ferdigattest.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygget,
datert 10.12.1976. Før ferdigattest kan utstedes må
følgende gjenstående arbeider være utført: Kjøkkent
skal ha avtrekksvifte. Kanal må isoleres på loft.
Trapp til kjeller skal ha håndløper på begge sider.
Det er innført bestemmelser i plan- og
bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt
for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.
Det kan dermed ikke søkes 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 foreligger følgende byggetegninger:
Tilbygg, 1975
Redskapsbod, 1975. Tegning samstemmer med
dagens bruk, men det er i ettertid tilbygget en
carport.
I tillegg foreligger det tegning av trafostasjon
(Telenor) fra 2018 og tegning av mast fra 2019.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og
eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen
for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle
kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen med privat grusveg som
går delvis over annen eiendom.
Boligen er tilknyttet felles privat borevann med nabo,
samt privat kloakk med infiltrasjon. Oppgradering er
påregnelig grunnet alder.
Driftsbygning er tilknyttet egen brønn.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i

kommuneplanen er avsatt til LNRF areal for
nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og
gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på
gårdens ressursgrunnlag, Nåværende, samt et
område i hensynsone ras- og skredfare.

Det foreligger ikke planforslag som berører/
inkluderer eiendommen pr. 11.09.2024

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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 er ikke odell 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,
gjørne 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 nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring





Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Oppdragsansvarlig

Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sønsterudbråten 27, 2216 ROVERUD
 KONGSVINGER kommune
 # gnr. 130, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 30.08.2024 Rapportdato: 24.09.2024 Oppdragsnr.: 20580-1621 Referansenummer: OS5748

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

marcus.buringrud@aktiv.no
Tlf: 406 15 295

Ansvarlig megler
Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF
marcus.buringrud@aktiv.no
Tlf: 406 15 295

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, Storgata
40
2212 Kongsvinger
Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato
26.09.2024

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

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Sønsterudbråten 27, 2216 ROVERUD
Gnr 130 - Bnr 41
3401 KONGSVINGER

Øystein Opås Takstforretning AS
Solørvegen 1096
2260 KIRKENÆR



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løse sliker 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20580-1621

Befaringsdato: 30.08.2024

Side: 3 av 29

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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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: 1947

UTVENDIG

Taktekking med takplater av metall. Ukjent type undertak. Taktekking på tilbygget del er fra byggeår, tekking på den opprinnelige delen er av noe nyere dato enn tilbygget. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag på pipe.

Opplysninger om veggoppbygginger er noe usikre. Men opplysningene som er kjent er at vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer og vegger i tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Tilbygget del antas ut fra byggeår å være isolert med mineralull/steinull. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon avsperretak. Kaldt loft som er isolert med flis.

Vinduer av PVC med isolerglass fra 2018 i hovedsak. Det finnes også noen vinduer av tre av nyere dato.

Entredør av tre med isolerglass. Tett sekundærdør.

Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Lavt rekkverk med store åpninger, men høyde utløser ikke krav om rekkverk.

Kjellernedgang med vegger og trapp av betong. Overbygg med luker og tak av tre.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendige overflater hovedsakelig med gulvbelegg, laminat og tregulv på gulv, trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og trepanel og slette malte flater i himlinger.

Gulvkonstruksjon i 1. etasje i opprinnelig del og i 2. etasje av tre, ukjent med isolering i konstruksjonene. Ukjent gulvkonstruksjon i tilbygg, føles som betong.

Piper av tegl. Pipe på tilbygg har utvendig sotluke, andre pipe har sotluke i kjeller. Sotluker er ikke testet. Boligen har to stk. vedovner av eldre dato.

Enkel kjeller med overflater hovedsakelig bestående av betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Det er sjakt i gulv i innerste rom, ukjent hva dette er/har vært.

Trapp til kjeller av tre med håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Innvendige dører hovedsakelig av tre med speilfronter.

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedgulv har varierende fallforhold, stedvis ca. 1:100 og stedvis ca. 0,5:100. I dusjsonen er det fall på ca. 1:80. Dusjnise er nedsenket med ca. 2-7 mm. Total høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 23 mm. Det er ikke tett oppkant ved dør. Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Sluk av plast. Det kan delvis ses tilslutning av mansjett til klemring på sluk. Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, vegghengt toalett med skjult systerne, servantinnredning, speil på vegg og høyskap. Ventilering av rommet med elektrisk avtrekksvifte.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom

Fliser på gulv, brystningspanel og tapet på vegger og slett malt himling. Innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak med stoppekran i trapperom i kjeller. Vannrør i kjeller, til kjøkken og til toalettrom av kobber av eldre dato. Noe rør av plast (rør i rør) i kjeller og rør i rør til bad i 2. etasje. Synlige avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller. Bunnledning av soil. Vindusventiler i stuer, ellers er det ikke tilrettelagt for ventilering.

Luft til luft varmepumpe fra 2018.

Jernsluk i gulv og utslagsvask, vannkraner og avløp til vaskemaskin i ett rom i kjeller. Varmtvannsbereider fra 2011 med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Boligen har i hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg.

Sikringsskap i 2. etasje med hovedsakelig automatsikringer, noen jordfeilsautomater. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er brannslukker i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent med drenering rundt boligen bortsett fra opplysninger om at det er lagt ny drenering fra baksiden av boligen og bort til vognskjul i 2022. Grunnmur av betong og innvendig tresonitt. Grunnmur med noe variable overflater over terreng.
Det er varierende terrengforhold rundt boligen, stedvis med nedsenk mot bygget.
Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.
Eksakt løsnings og alder på anlegget er ikke kjent, men er av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

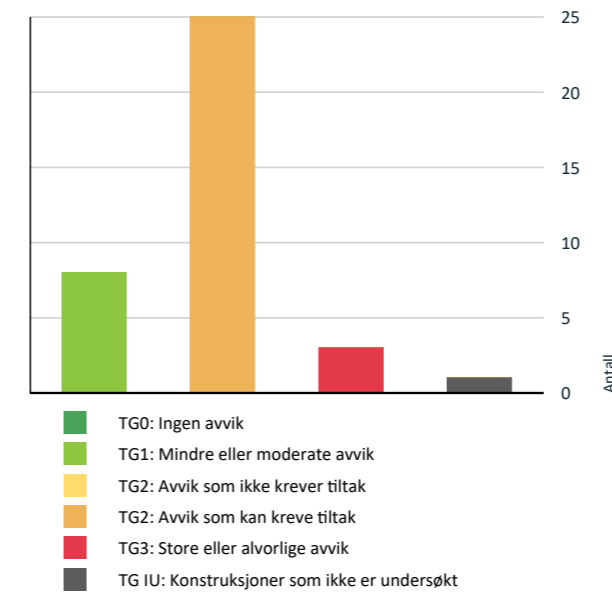
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

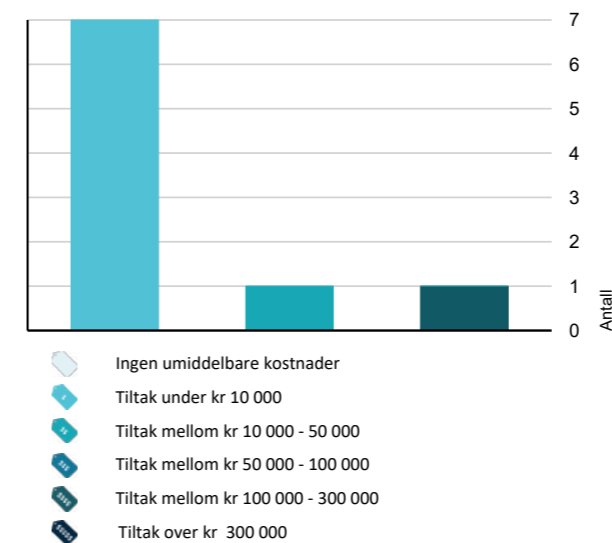
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [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 > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	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
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	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
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygget.
2000	Skiftet fasadekleddning på begynnelsen av 2000-tallet.
2018	Skiftet de fleste vinduer.
2019	Bygget veranda.
2021	Renovert bad i 2. etasje. Arbeider utført av M&R Bad.
	Det er over tid utført oppussing av overflater i flere rom.
	Det er gjort flere oppgraderinger på det elektriske anlegget de senere årene.

UTVENDIG

! To 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Ukjent type undertak. Taktekking på tilbygget del er fra byggeår, tekking på den opprinnelige delen er av noe nyere dato enn tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

Spiker står stedvis opp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

! To 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er overgangsbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er ikke forkantbeslag på hele tilbygget del, det kan av den grunn finnes råte på lekter.
Beslag rundt pipe på tilbygg ser ut til å være brettet utenpå, ikke med noe omlegg.
Stedvis malingsøl på takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

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

Skiftes normalt sammen med takteking.



Det er stedvis ikke forkantbeslag.



Risiko for utette overganger mellom beslag og pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Opplysninger om veggoppbygginger er noe usikre. Men opplysningene som er kjent er at vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer og vegger i tilbygget del av bindingsverk. Det er ukjent med isolering av opprinnelig del. Tilbygget del antas ut fra byggeår å være isolert med mineralull/steinull. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig lufting bak fasadekledning.

Det er ulike løsninger for oppbygging av vegger, på en vegg er kledning lagt oppå tidligere underliggere med lusinger mellom. Vindusomramminger går helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt fare for slitasje og utvikling av råte.

På ett sted kan det se ut som det er lufting bak kledning, men uten sikring mot mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesikring der hvor dette ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon avsperretak. Kaldt loft som er isolert med flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke ses noen ventilering fra loft.

Slitasje og stedvis mose på isbord, stedvis også slitasje på vindskier. Det er små punkter med råte i vindskier flere steder.

Det er flere vepsebol på loft.

Det er noen fuktmerker rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres ventilering fra loft, dette er spesielt viktig dersom det på ett tidspunkt utføres etterisolering på loft.

Vedlikehold og utskifting av vindskier og isbord.

Fuktmerker på loft bør følges med på slik at det kan iverksettes tiltak dersom det er en aktiv lekkasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på råte på vindski.



Eksempel på slitasje på vindski.

TG 1 Vinduer

Vinduer av PVC med isolerglass fra 2018 i hovedsak. Det finnes også noen vinduer av tre av nyere dato.

TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass. Tett sekundærdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør: Dørblad tar i takutstikk. Lås tar i omramming rundt dør.

Sekundærdør: Det er fuktskade nederst på dør. Dørblad tetter ikke helt mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sekundærdør: For reparasjon av fuktskade er det behov for utskifting av dør, men dette er foreløpig ikke nødvendig ut fra funksjon.



Fuktskade på sekundærdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Lavt rekkverk med store åpninger, men høyde utløser ikke krav om rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Kjellernedgang med vegger og trapp av betong. Overbygg med luker og tak av tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskade på tak.
Det er ikke tett overgang mot vegg.
Det er sprekk i mur på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av takkonstruksjon.
Etablering av tett overgang mot vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i takkonstruksjon.



Sprekk i mur.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med gulvbelegg, laminat og tregulv på gulv, trepanel, tapet og MDF-plater på vegger og trepanel og slette malte flater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Tregulv har generelt riper og slitasje.
Det er flere sprekker i himling i stue.
Det er innlapping i gulvbelegg ved entre.
Listverk dekker stedvis ikke overgang mot gulvbelegg.
Det er riss i tapet i stue ved kjøkken.
Glipper i skjøter på laminat og noe svikt på flere soverom.
Det er stedvis påbegynt pigmentering på trepanel som ikke er ferdigstilt.

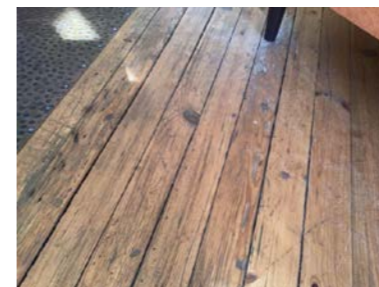
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på tilstand på tregulv.



Eksempel på sprekk i himling.



Eksempel på tapet som sprekker opp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon i 1. etasje i opprinnelig del og i 2. etasje av tre, ukjent med isolering i konstruksjonene. Ukjent gulvkonstruksjon i tilbygg, føles som betong.
Det er målt etter høydeforskjeller på gulv i stuer uten at større avvik ble oppdaget.
Det er stedvis knirk i gulv.

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.

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

Piper av tegl. Pipe på tilbygg har utvendig sotluke, andre pipe har sotluke i kjeller. Sotluker er ikke testet. Boligen har to stk. vedovner av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Pipe er ikke påført murpuss på loft, forholdet kan medføre avvik ved et eventuelt branntilsyn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det påføres murpuss på piper på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel kjeller med overflater hovedsakelig bestående av betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Det er sjakt i gulv i innerste rom, ukjent hva dette er/har vært.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis synlige fuktpåkjenninger i form av avskaling av maling og misfarging på vegger.

Det er avskaling av maling i himlinger.

Det er stedvis stedvis fuktinnhold opp mot 20 vektprosent i himlinger. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råte.

Det er begynnende mugg og soppvekst i innerste rom med grube.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De klimatiske forhold i kjeller bør bedres slik at fuktpåkjenningene på konstruksjonene synker.



Grube i gulv i ett rom.



Eksempel på avskaling på vegg.



Stedvis avskaling av maling i himling.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Kjellertrapp: Det er ikke rekkverk i trapp. Det er råte nederst på trapp.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Reparasjon av trapp til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller.



Råte på trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører hovedsakelig av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis råte på karm/terskel på dører i kjeller.

Flere dører har bruksslitasje og tar i mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon av råteskader.

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt himling.

Silikon mellom gulv og vegg sprekker opp og bør skiftes. Det er grove utsparinger i fliser under innredning.

Tilstandsrapport



Enkelte silikonfuger sprekker opp.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hovedgulv har varierende fallforhold, stedvis ca. 1:100 og stedvis ca. 0,5:100. I dusjsonen er det fall på ca. 1:80. Dusjnisje er nedsenket med ca. 2-7 mm. Total høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 23 mm. Det er ikke tett oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Funksjonskrav for ledning av vann til sluk vurderes til å være ivarettatt, selv om enkelte av de preaksepterte løsningene i veiledningen ikke er oppfylt. Det er bom i fliser flere steder, foreløpig ikke tegn til sprekk i fuger eller løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Sluk av plast. Det kan delvis ses tilslutning av mansjett til klemring på sluk.

Det er fremlagt dokumentasjon for det utførte arbeidet i form av skriftlig uttalelse fra utførende.

Det kan ses utett gjennomføring i vegg i innkassing for toalett, kan ses i inspeksjonsluke. Det er ikke hensiktsmessig med åpning av innkassing.



Sluk med tilslutning av mansjett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, vegghengt toalett med skjult sistene, servanttinnredning, speil på vegg og høyskap.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering av rommet med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hav som kreves for forsert avtrekk iht. krav i TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvidelse av spalte for tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter med freste spor, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

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 > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv, brystningspanel og tapet på vegger og slett malt himling. Innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er skjært ut luke i himling.

Tapet folder seg i hjørner.

Det er bom i fliser, sprekk i flere fliser rundt om på gulv og skadet flis bak toalett.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utskifting av flisgulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er skjært ut luke i himling.



Eksempel på skade på fliser på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i trapperom i kjeller. Vannrør i kjeller, til kjøkken og til toalettrom av kobber av eldre dato. Noe rør av plast (rør i rør) i kjeller og rør i rør til bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for vannrør av kobber.

Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller. Bunnledning av soil.

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 2 Ventilasjon

Vindusventiler i stuer, ellers er det ikke tilrettelagt for ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Jernsluk i gulv og utslagsvask, vannkraner og avløp til vaskemaskin i ett rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2018.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2011 med kapasitet på ca. 200 liter. 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

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 i hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringskap i 2. etasje med hovedsakelig automatsikringer, noen jordfeilsautomater. Anlegget er delvis av eldre dato og det må forventes at det finnes behov for tiltak. Det er fremlagt dokumentasjon på hurtigsjekk av det elektriske anlegget. Utdrag:

"Hurtigsjekk av elanlegg og feste kabel for pumpe og lysbryter i kjeller. Megget sikringskap (10Mohm) dårligste måling. Visuelt sett over resten og det meste ser ok ut uten om lampe i trapp mangler dekking av koblinger. Anlegget er kunn visuelt sett over utover målinger i skap
Anlegget ser bra ut mtp alder. Sikringskap anbefales skiftet til nye Jordfeilautomater men dette er ikke et krav."

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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 refereres til uttalelse fra elektriker etter en hurtigsjekk av anlegget.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

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 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent med drenering rundt boligen bortsett fra at det for to år siden er lagt drenering fra baksiden av boligen og bort til vognskjul.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er indikasjoner på at drenering rundt boligen ar 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 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong og innvendig tresonitt. Grunnmur med noe variable overflater over terreng. Det er noen mindre sprekker i grunnmur, ikke av betydelig omfang utvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenforhold

Det er varierende terrenforhold rundt boligen, stedvis med nedsenk mot bygget.

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

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

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

Eksakt løsning og alder på anlegget er ikke kjent, men er av eldre dato.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

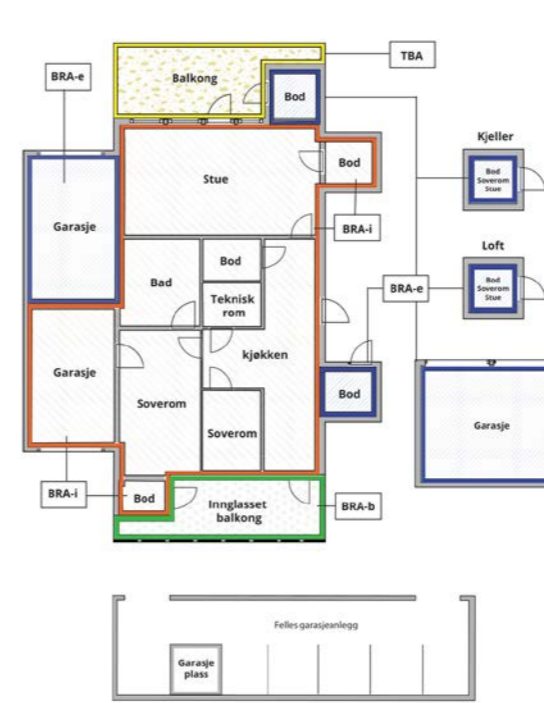
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjelegg 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	10			10		45	55
1. etasje	96			96			96
2. etasje	52			52			52
SUM	158					45	203
SUM BRA	158						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken , Toalettrom , Entré , Stue 1, Stue 2, Trapperom , Kjellertrapp		
2. etasje	Bad , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

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	146	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	130	41		0	338602.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sønsterudbråten 27

Hjemmelshaver

Engelstad Bjørn Arild

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i utkanten av Roverud. Omgivelsene består i hovedsak av spredt bebyggelse, skogsarealer og landbruksarealer.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med privat grusveg som går delvis over annen eiendom. Det fremkommer ikke bestemmelse om vegrett i eiendommens grunnboksblad.

Tilknytning vann

Privat vann. Det er borevann som deles med naboeiendom. Det er ikke kjent med at det er utført vannprøver.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrukstakst.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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.

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OS5748>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN.

Engelstad, Sønsterudbråten 27, 2216 Roverud.
Gnr. 130 Bnr.40, 41, 87 og 133.

i

Kongsvinger Kommune.



Befaringsdato: 30.08.2024
Rapport skrevet av: Øystein Opås

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Side 1

Verditakst.

På oppdrag fra Bjørn Arild Engelstad ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen, Engelstad med sin bebyggelse og areal. Besiktigelsen fant sted 30.08.2024 sammen med hjemmelshaver Bjørn Arild Engelstad, som gav opplysninger om eiendommen og gav meg tilgang til eiendommen og dens bebyggelse. Historiske opplysninger kan være usikre uten betydning for verdsettelsen da byggene er vurdert i besiktiget tilstand. Taksten er kommet istand da det vurderes salg i det åpne marked, det er utarbeidet tilstandsrapport på våningshus.

Hjemmelshaver: Bjørn Arild Engelstad, Sønsterudbråten 27, 2216 Roverud.

Taksten er sendt elektronisk til: bror77@hotmail.com

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over de forskjellige areal på eiendommen, følger vedlagt.
- Polise fra Eika Forsikring 6102106, fullverdi dekning på våningshus, 1.risikodekning på driftsbygning og redskapshus.
- Jordleieavtale ble omtalt som er med Erik Stensbøl Brandval.
- Avvirkning og aktivitetsplan fra Kongsvinger kommune.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert etter konsesjonslovens regler og dets rundskriv som omhandler denne type eiendommer. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Det er ikke fremlagt noen servitutter som påvirker verdsettingen, odelsspørsmålet er ikke vurdert.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommens landbruksareal ligger samlet ved bebyggelsen, og inntil fylkesveg 367. (Skinnarbøl-Roverud.)

Eiendommen ligger på Brøderud, ca. 5 km fra RV 20, ca. 5 km fra forretning, barnepark og skole på Roverud. Det er ca.9 km til Kongsvinger som er kommunesentrum. Skogareal ligger inntil landbruksarealet, vest for dette i skrånende terreng.

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

Dyrket mark og beiter.	147 daa.
Annet areal, uproduktivt, gårdstun og veger.	10 daa.
Skogareal, produktivt.	304 daa.
Totalt areal	461 daa.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Side 2

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus, 104 m², opprinnelig gammelt, restaurert 1947, tilbygg 1974 og 1993.
Oppgradert 2015-2021
Driftsbygning/låve/fjøs, 229 m², byggeår 1959.
Redskapshus m/carport, 130 + 17 m², byggeår ca. 1970, usikkert.



Våningshuset.

Bygget i en og en halv etasje med kjeller, tilbygget del i en etasje med noe kjeller og havestue i motsatt gavl. Huset er bygget på betonggrunnmur med noe innvendig pusset tresonittplate, annen type på sidebygget ringmur. Ny drenering på husets overside. Del med støpt etasjeskille og hoveddel med bjelkelag mellom etasjene, ukjent om isolasjons mengde og type. Tilbygg isolert med mineralull isolasjon. Yttervegger dels i tømmer og dels i bindingsverk alt med enhetlig utvendig liggende panel, forskjellig type isolering, flis og mineralull isolasjon. Stedsbygde sperretak er tekket med undertak og profilerte metallplater, metalltakrenner med nedløp. Det er takoverbygg ved hovedinngang. Innvendige gulvoverflater med tregulv, belegg og fliser. Behandlet panel i hovedsak på vegger og himlinger med forskjellig utforming og overflater, mindre deler med malte platevegger, overflater tilpasset bruken av rommene. Kjeller med enklere overflater, store deler av kjellervegger er nymalte. Innvendig malte speildører og noen glatte. Trevinduer med isolerglass, i all hovedsak, i all hovedsak utskiftet etter 2018. Stedstilpasset tretrapp mellom de to boplan, enkel tretrapp til kjeller. Utvendig kjellerhals, betongtrapp med lem over nedgang, synlige telesprekker. Kjeller har utvendig og innvendig adkomst til bodareal, ikke måleverdig. Vaskeroms funksjon på dette plan, kun en bod med takhøyde over 190 cm. BRA på 10 m².

Side 3

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Hovedplan i første etasje har adkomst fra stor impregnert balkong, oppsatt etter 2018. Planet er innredet med entre, dagligstue, trapperom, kjøkken med egen utgang, stuer med utgang til havestue og wc. BRA på 94 m². Annen etasje er innredet med gang, tre soverom og bad/wc. BRA på 52 m². Kjøkken er innredet med hvitmalt tre innredning med pregede fronter, integrerte elektriske artikler. Åpen løsning mot spisestue, vedovn i rommet. Det er montert flis på vegg mellom benk og overskap. Noe plassbygde innredninger, skyvedørsgarderober og hyller i enkelte rom. Bad/wc i annen etasje er rehabilitert 2021, flislagt gulv og vegg, innredet med veggmontert dusj og klosett, samt servant i innredning, mekanisk avtrekk fra våtrom. Wc i første etasje med servant og klosett, veggventil. Huset har kombinert oppvarming med elektrisk kraft, olje og ved, gulvvarme på våtrom og varmpumper. Det er to piper i huset, en er spekkmurt og en er pusset over yttertak. Elektrisk opplegg fra sikringsskap i annen etasje, dels åpent og dels skjult frem til kontakter, lampepunkter og teknisk utstyr på alle plan. Automatsikringer i skapet, bra antall kurser. Det ble ikke opplyst om noen offentlige pålegg som påhviler eiendommens bygninger. Våningshus er SEFRAK-registrert, lite av betydning. Våningshuset har normal standard og vedlikehold etter alder, godt vedlikeholdte overflater. For mer informasjon om bygget henvises til utarbeidet tilstandsrapport.

Teknisk verdi settes til kr.5.200.000,-, nedskrevet verdi med 50 % etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris, hensyn tatt til brukbarhet, standard og med mulighet for leieinntekter. Nedskrevet verdi blir etter det. Kr. 2.600.000,-

Side 4

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Driftsbygning.

Tradisjonelt bygget låve for høylagring og fjøsdel i murt og betongutførelse. Det er gjødselkjeller med støpte gulv under del av dyrerom, ellers annen lagringskjeller under andre dyrerom. Labankdør til gjødselkjeller, mangler en dør til ett kjellerrom. Bygget på betongpilarer og betonggrunnmurer. Utvendig betongkjørsel opp til låvekjørsel i annen etasje, nymonterte rekkverk på betongvanger. Det er steinlagt uteplass under betongbru. Låvebru og kjørsel bør kontrolleres før den brukes av dagens maskiner. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående panel på front ellers platebelagt på de øvrige 3 vegger, påsatt etter 2018. Murte vegger i tidligere dyrerom, oppdelt til tre områder og med gang ut til låvearealet.

Stedsbygget sperretak med takoppløft for innkjøring til kjørsel er tekket med undertak og bølgeblikk.

Hengslede labankdører til bygget, dels enkle og dels doble, samt luftesjalusier.

Bygget har dels tregulv og dels betonggulv.

Bygget brukes i dag kun til enkel lagring og er ikke lenger tidsmessig.

Det er innlagt elektrisk kraft til bygget og vann til dyrerom med drikkekar og tappekran.

Bygget har begrenset verdi grunnet utforming og vedlikehold/standard. Sidebygget utedo.

Teknisk verdi settes til kr. 3.500.000,- nedskrevet verdi med 90 % etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris, hensyn tatt til brukbarhet, standard og med mulighet for leieinntekter. Nedskrevet verdi blir etter det, kr. 350.000,-

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Redskapshus m/carport.

Bygget på betongpilarer, flere utførelser, derpå stolpebygg med enkelt bindingsverk kledd med enkel stående panel. Skyveporter inn til bygget på en langside. Pulttak tekket med profilerte metallplater, omlagt etter 2018. Jordgulv i bygget med treplater lagt på grunn. Ingen innvendig oppdeling, utover sidebygget carport. Det er innlagt elektrisk kraft via jordkabel fra driftsbygning for lys og kontakter. Bygget brukes som garasje/redskapshus. Enkelt vedlikehold.

Teknisk verdi settes til kr.1.200.000,- nedskrevet verdi med 85 % etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris, hensyn tatt til brukbarhet, standard og med mulighet for leieinntekter. Nedskrevet verdi blir etter det, kr.180.000,-

Dyrket mark.

Landbruksarealene ligger samlet rundt bebyggelsen, se vedlagte kartverk.

Veldig forskjellig jordsmonn og kvalitet.

Det drives med kornproduksjon på arealene, vurderes også som middels god potetjord deler av arealet, ca. 40 daa. Nesten steinfri moldjord.

Det drives med grasproduksjon på ca. 17 daa på østsiden av Brøderudvegen, dette areal benyttes for gjentjenester som vedlikehold og snørydding.

Det øvrige areal leies av Erik Stensbøl som jeg har snakket med om arealets kvalitet, dette gjelder ca. 130 daa, betales med årlig leie på 65.000,- ca. 500,- /daa.

Behov for vanningsanlegg på arealene er ikke vurdert, men ved tørrsommer er deler av arealet tørkesvak. Det er behov for drenering på deler av arealet.

Arealene er normalt godt arrondert for maskindrift, flat og svakt skrånende areal, men fasong har utfordring med mange hjørner forskjellige bredder.

Normal avling ligger på ca. 400 kg korn / daa og poteter med 3500 til 4000 kg/daa.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Skogen.

Skogen er fordelt på to områder, ett areal inntil landbruksarealet og en teig sørvest for bebyggelsen i skrånende terreng. Arealene er samlet vurdert her. Deler av skogen har vanskelig adkomst for drift og således kostbar drift. Teig på 45 daa har grei adkomst for drift, her er det utført tynning ved hogst 2022. Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 63 % av høy bonitet, ca. 18 % middels bonitet og ca. 19 % med lav bonitet. Innestående skogavgift på kr. 16.664,- pr. dags dato. Total kubikkmasse ca. 900 til 1000 m³ u.b. Årlig tilvekst ca. 40 m³ u.b. Skogen består av i hovedsak gran. Skogen fordeler seg noe på de forskjellige hogstklasser med en overvekt i hogstklassene 2 og 3, stort behov for kulturarbeide. Det ble plantet 1000 planter i 1998, og tynnet i ett areal på 45 daa i 2022, solgt 825 m³. Behov for tynningsarbeider, hugging av ved i omtalt areal. Det er hensyntatt jaktrett i verdsettelsen på skogen. Skogen er ikke befart, men vurdert utifra fremlagte dokumenter, tidligere takst og opplysninger innhentet fra kommunen, samt vurderte satellitt bilder. Det er ikke utført registrerte kulturarbeider siste 25 år i skogarealet.

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. Alle bygninger er vurdert etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris med hensyn tatt til brukbarhet for landbruket og boplass. Skog verdi etter innhentede opplysninger, landbruksareal utifra normalpriser for området.

Våningshus.	2.600.000,-
Driftsbygning.	350.000,-
Redskapshus m/carport.	180.000,-
Produktivt skogareal og annet areal, 304 daa a 2,500,-	760.000,-
Landbruksareal/beiter, avrundet. 147 daa. a 10.000,-	1.470.000,-
Totalt.	5.360.000,-

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon: Eiendommen Engelstad er en middels skog- og landbrukseiendom med en solrik og usjenert beliggenhet, grenser mot Brøderudvegen. Driftsbygninger er av eldre dato og lite tilpasset dagens maskinstørrelser. Redusert anvendelighet utover til lagringsarealer. Det er flatt/skrånende tun mellom bygningene, flott opparbeidet med plen og beplantning.

Øystein Opås Takstforretning AS

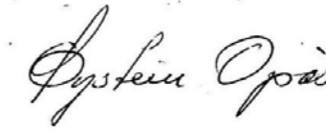
- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Våningshuset er tilknyttet privat felles borevann med nabo, samt privat ikloakk med infiltrasjon hvor oppgradering er påregnelig grunnet alder. Driftsbygning er tilknyttet privat egen brønn. Det er fremlagt fiber til grense, ikke tilknyttet, det benyttes bredbånd.

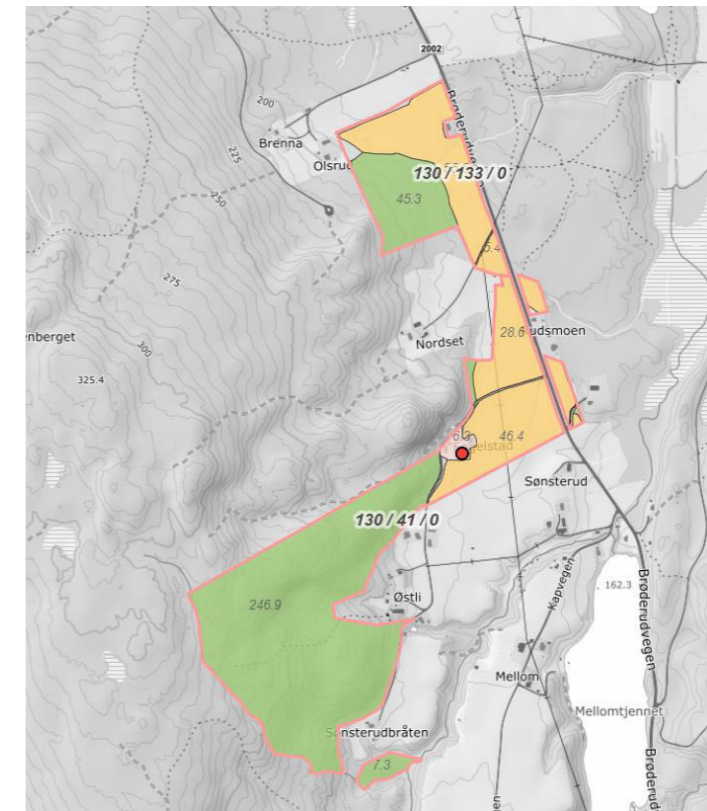
Etter ovenstående opplysninger og kjennskap til markedet settes verdien etter konsesjonslovens bestemmelser til.

Eiendommens verdi etter konsesjonslovens regler, settes avrundet til kr. 5.400.000,-

Kirkenær 05.09.2024



Øystein Opås
Takstingeniør.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240161	
Selger 1 navn	
Bjørn Arild Engelstad	
Gateadresse	
Sønsterudbråten 27	
Poststed	Postnr
ROVERUD	2216
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
6	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Fremtind	
Polise/avtalnr.	
6102106/16	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BAE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Totalrenovert bad av faglærte.
Arbeid utført av: MR bad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Faglært.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Av firma.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Overvann fra kom ute. Dette er utbedret og i orden.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Forbedret med ny drenering.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Av faglærte.
Arbeid utført av: Jens Dahl og Hagen og Lindstad
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

Initialer selger: BAE

2

Document reference: 1202240161

Document reference: 1202240161

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

Document reference: 1202240161

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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).

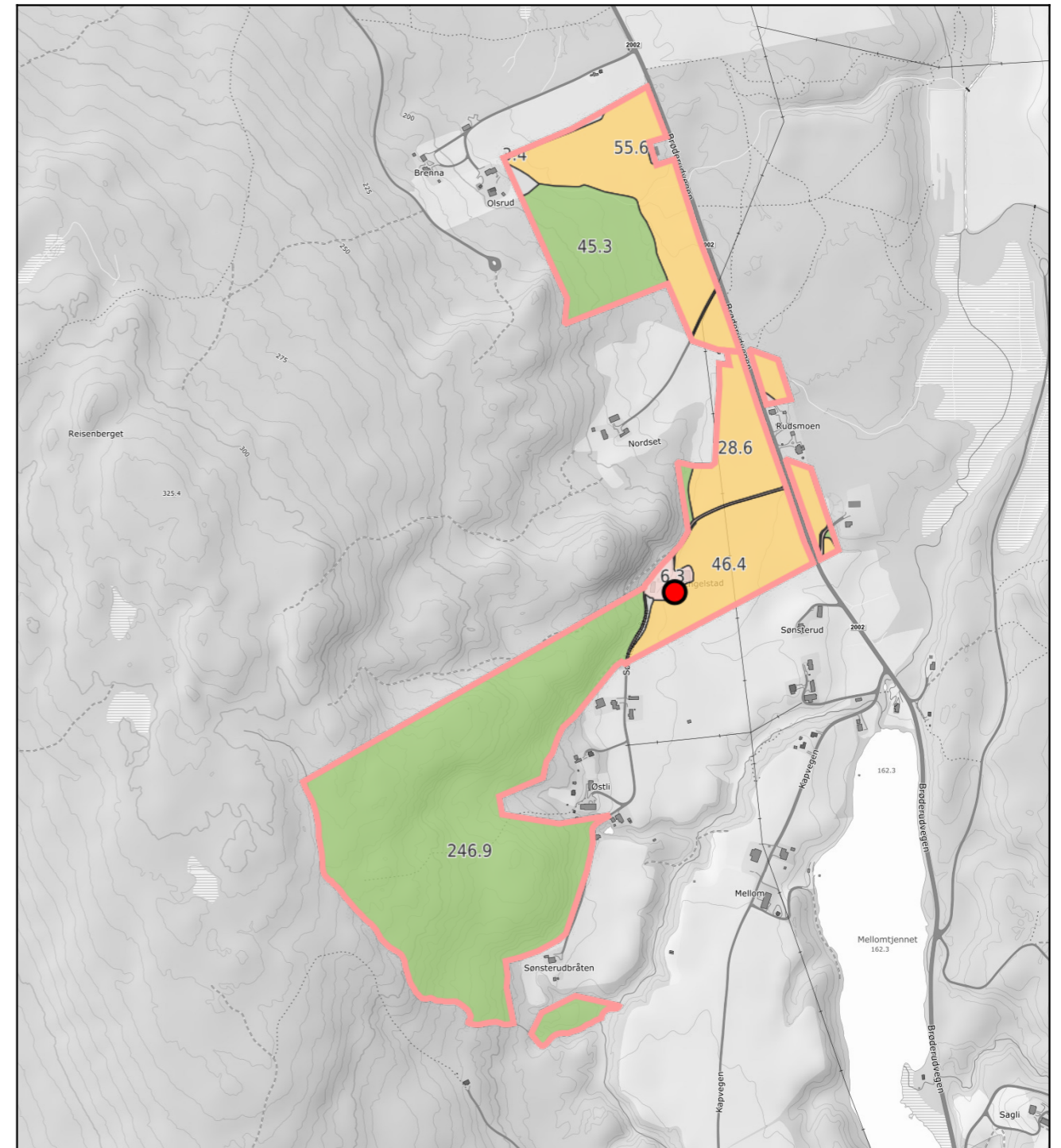
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1202240161

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Arild Engelstad	2e5fc0da0c08caf29934e49 a505d3ee48d1aadd1	08.09.2024 12:52:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240161

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



<p>0 100 200 300m</p> <p>Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 11.09.2024 10:13</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 11.09.2024 10:12</p>	<p>Marksag (AR5) 7 klasser</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th> <th>AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>= Fulldyrka jord</td> <td>146.2</td> </tr> <tr> <td>5 Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>6 Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>w Produktiv skog *</td> <td>146.2</td> </tr> <tr> <td>Annet marksag</td> <td>302.1</td> </tr> <tr> <td>Bebyggd, samf., vann, bre</td> <td>4.7</td> </tr> <tr> <td>Ikke kartlagt</td> <td>7.4</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td>12.1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>460.4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>460.4</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	= Fulldyrka jord	146.2	5 Overflatedyrka jord	0.0	6 Innmarksbeite	0.0	w Produktiv skog *	146.2	Annet marksag	302.1	Bebyggd, samf., vann, bre	4.7	Ikke kartlagt	7.4	Sum	12.1		0.0		460.4		460.4	<p>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.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftsenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																									
= Fulldyrka jord	146.2																									
5 Overflatedyrka jord	0.0																									
6 Innmarksbeite	0.0																									
w Produktiv skog *	146.2																									
Annet marksag	302.1																									
Bebyggd, samf., vann, bre	4.7																									
Ikke kartlagt	7.4																									
Sum	12.1																									
	0.0																									
	460.4																									
	460.4																									
<p>GÅRDSKART 3401-130/41/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 130/40/0-130/41/0-130/87/0 m.fl.</p>																										

Nabolagsprofil

Sønsterudbråten 27

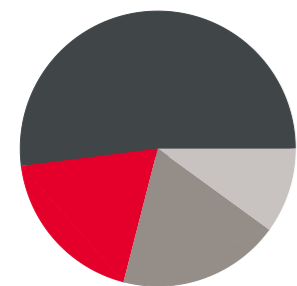
Offentlig transport

🚗 Sønsterud	7 min 🚶
Linje 740, 746	0.6 km
🚗 Kongsvinger stasjon	12 min 🚶
Linje F1, R14, 70	11.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min 🚶

Skoler

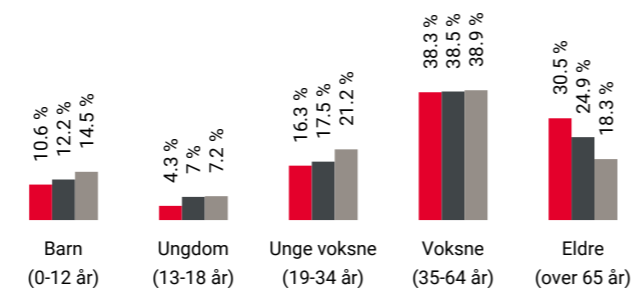
Roverud skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
83 elever, 7 klasser	6 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)	16 min 🚶
96 elever, 6 klasser	12.4 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
545 elever, 38 klasser	13.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	16 min 🚶
90 elever, 3 klasser	12.4 km
Øverbyen videregående skole	15 min 🚶
450 elever, 17 klasser	13.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



19% i barnehagealder
52% 6-12 år
19% 13-15 år
10% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Brøderud 2	140	81
■ Kommune: Kongsvinger	17 949	9 706
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

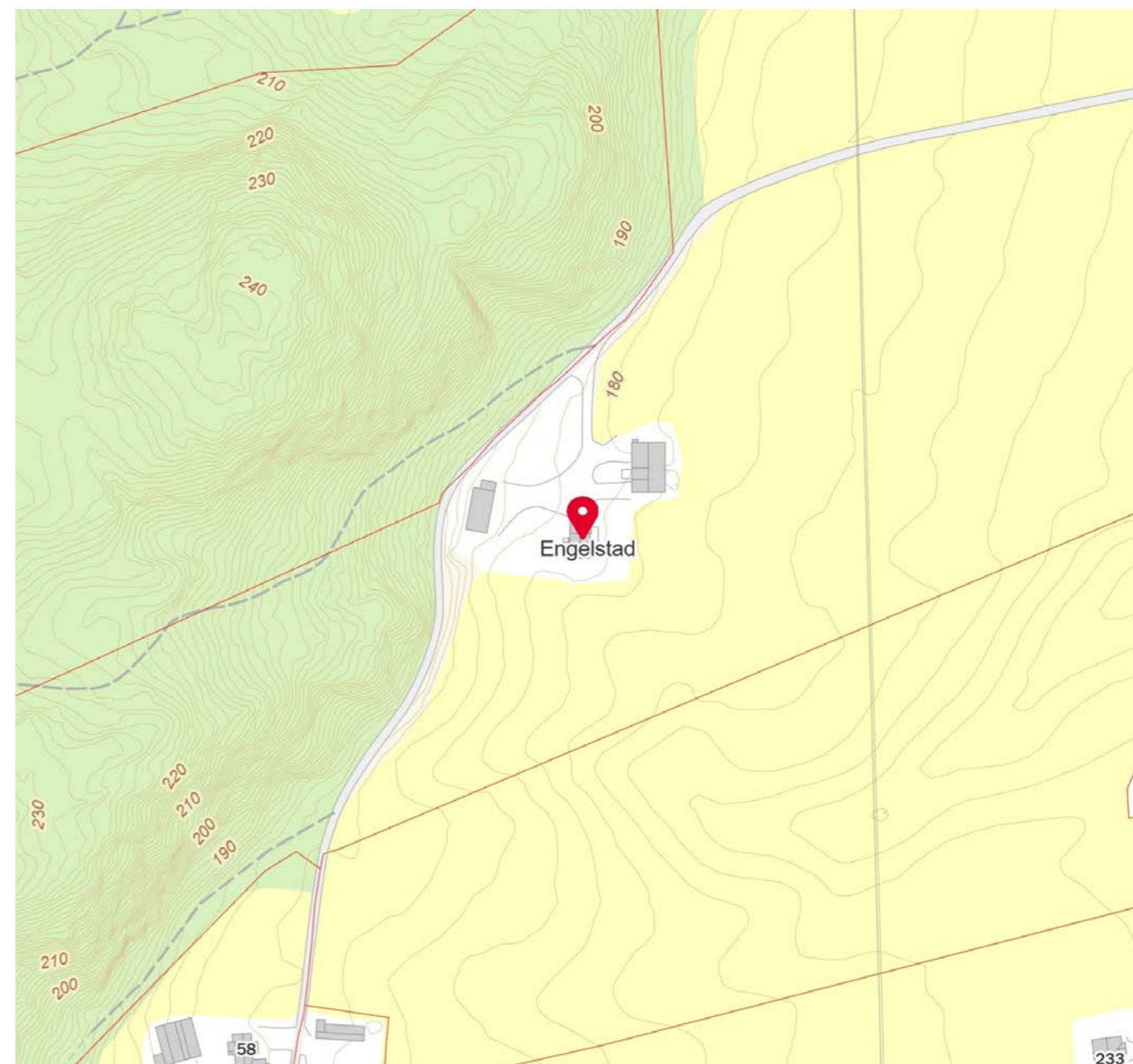
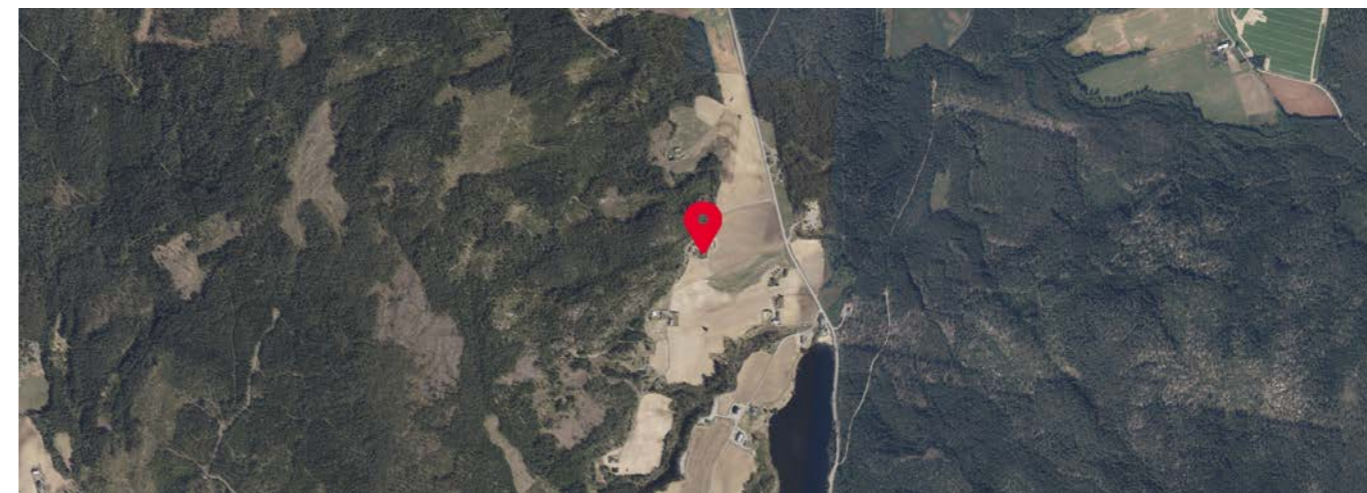
Myrulla barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
64 barn	5.4 km
Eskoleia Holding (0-5 år)	12 min 🚶
74 barn	11.1 km
Puttara Fus barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
135 barn	11.5 km

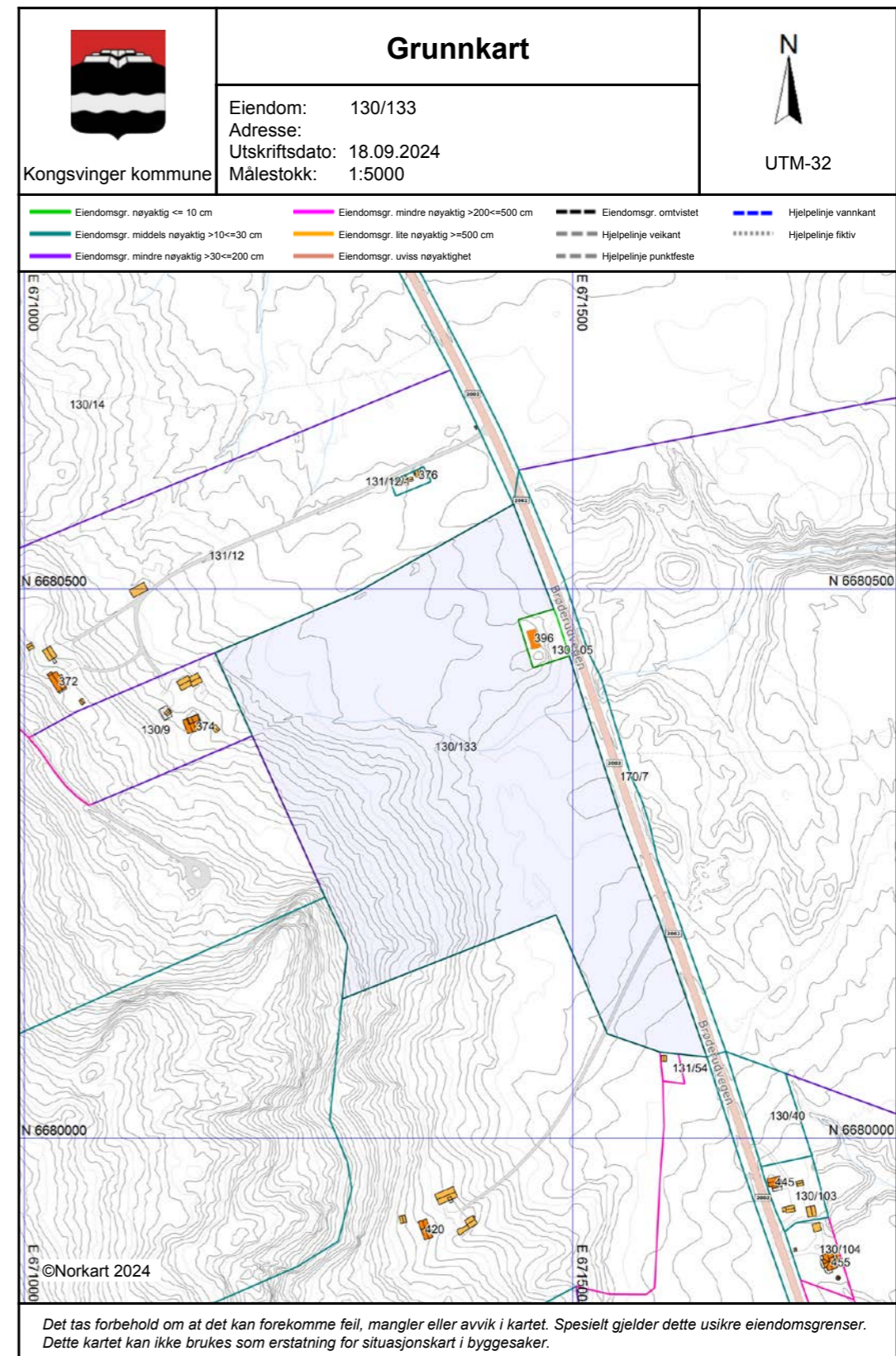
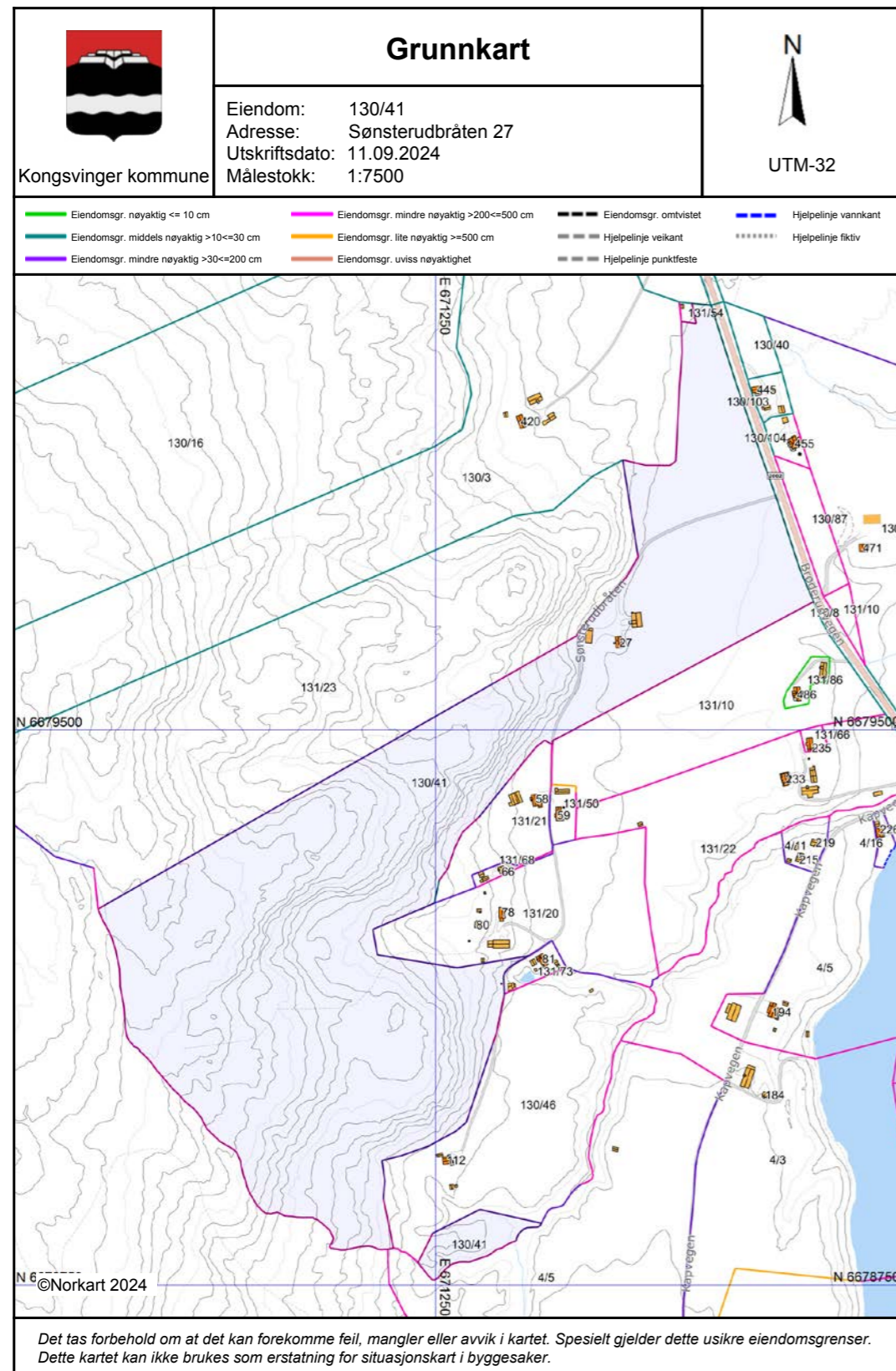
Dagligvare

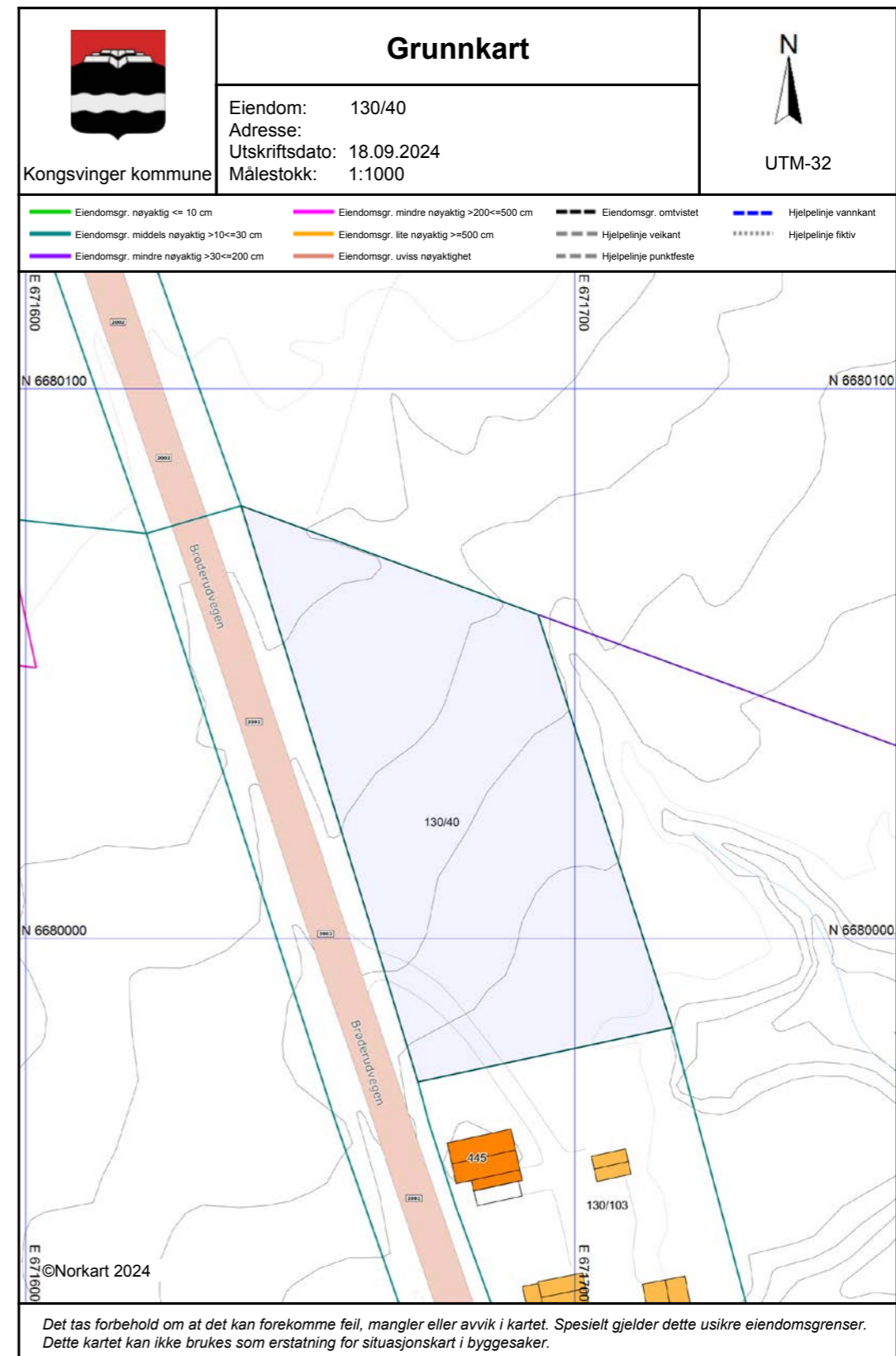
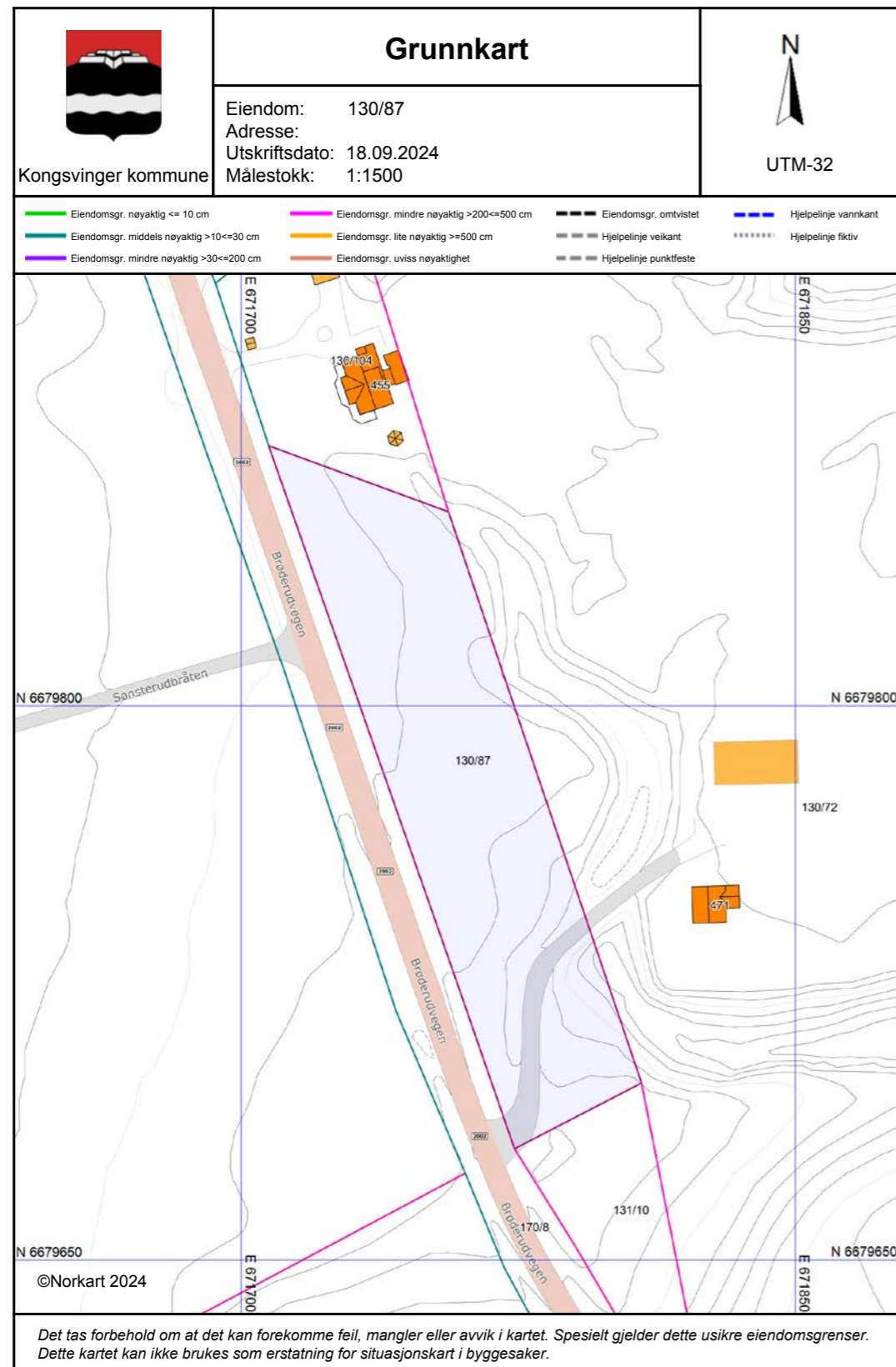
Kiwi Roverud	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4.9 km
Kiwi Kongsvinger	12 min 🚶

Sport

🏃 Roverud skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5.5 km
🏃 Øverbyen ball-løkke	12 min 🚶
Ballspill	9.3 km
🏃 SKY Fitness Kongsvinger	12 min 🚶
🏃 Sportica Rasta	13 min 🚶







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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sønsterudbråten 27
2216 ROVERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

Telefon: 406 15 295
E-post: marcus.buringrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre