

aktiv.

Rostillevegen 93, 2412 SØRSKOGBYGDA

**FINNSKOGEN**



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

## Marielle Skoglund Skybakmoen

**Mobil** 954 34 787

**E-post** Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 21 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 811 140,-  
**Selger:** Sissel Gunhild Lystad

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 67/90 kvm  
**Tomtstr.:** 1 694.2 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 64, bnr. 40  
**Oppdragsnr.:** 1212260037

## Din nye hytte?

Velkommen til Rostillevegen 93 og denne fritidseiendommen på flotte Finnskogen i Sørskogbygda, i Våler kommune. Hytta er bygd i 1978 og tilbygd i 2007 med kjøkken, soverom og bad. En koselig hytte med tre soverom, stue, kjøkken og bad. På eiendommen er det også anneks som ble bygd i 2004 innredet med soverom, utedo og bod i tillegg til vedbod bygd i 2021. Dette er en velholdt fritidseiendom hvor det i senere tid er det boret etter vann, installert varmpumpe, byttet flere vinduer, bygd platting og satt inn varmtvannsbereder.

Merk deg dette:

- Ei koselig hytte med tre soverom
- Innlagt strøm, vann og avløp
- Rolig og skjermet beliggenhet
- Eldorado av turmuligheter sommer som vinter
- Ca. 2,5 time med bil fra Oslo



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	70
Nabolagsprofil .....	77
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 32 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

BRA-e: 9 kvm 2 boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal.

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Soverom, utedo og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig:

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler. Kjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Tilbygget tak for snøfreser og gressklipper har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Utedusj er ikke medregnet i arealet.

Anneks:

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1 694.2 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er slakt skrånende tomt opparbeidet med plen, bed, trær og flaggstang.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 694,2 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 694,8 m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

Fritidseiendommen ligger naturskjønt til på Finnskogen i Sørskogbygda, i Våler kommune, blant spredt fritidsbebyggelse og skogarealer, cirka 25 km nord for Våler sentrum. I umiddelbar nærhet er det flotte tur- og friluftsmuligheter, et eldorado av muligheter som Finnskogen kan by på. Risberget-rundt-løypa går rett ved hytta, Kynna og festplassen ligger også i gangavstand fra eiendommen.

Dagligvarebutikker som Joker Braskereidfoss og Kiwi Våler ligger drøye 20 minutter unna med bil. Joker Braskereidfoss tilbyr også ladepunkt for elbil.

**Adkomst**

Se kartskisse.

**Bygningssakkyndig**

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Jan Martin Rønning

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

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

Fritidsboligen er oppført i 1978 og tilbygd med kjøkken, soverom og bad i 2007. Den opprinnelige delen av bygget er opplagret på en ringmur av betong, mens tilbygget delvis er opplagret på en grunnmur av lettklinkerblokker og delvis på punktfundamenter av samme materiale.

Det er etablert drenering med en synlig fuktsperre rundt kjelleren. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med stedsbygde takstoler og sperretak. Taket er tekket med bølgeblekkplater mot sør og metallplater mot nord, hvor det er undertak av trefiberbaserte plater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er laget av metall. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassruter, og to malte ytterdører til utvendige boder. Etasjeskillene består av trebjelkelag over en krypkjeller med stubbegulv. Eiendommen har en vestvendt, overbygget treterrasse som fungerer som inngangsparti, samt en sørvendt treplattung. En enkel tretrapp fører opp til inngangspartiet. I tillegg er det en tilbygget vedbod, et tak for snøfreser og gressklipper, og en utedusj. Vedboden er fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker med vegger av bindingsverk kledd med stående bordkledning og tak tekket med metallplater. Taket for snøfreser og gressklipper har vegger av bindingsverk med stående bordkledning og tak av metallplater. Utedusjen er konstruert med terrassegulv, vegger av spalteledning og tak tekket med metallplate.

Anneks oppført i 2004. Punktfundamenter av lettklinkerblokker med et trebjelkelag og tregulv. Veggene er av bindingsverk med utvendig stående bordkledning, og takkonstruksjonen består av stedsbygde takstoler tekket med metallplater over et undertak av trefiberbaserte plater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

- Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist flere sprukne kledningsbord.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omrømming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon mot sør er ført helt ut til taktekking, og dette stenger lufting fra takfot.

- Utvendig - Vinduer

- Avvik: • Det er påvist andre avvik:

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

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør tar i terskel/karm.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Dør kniper.

Det er ikke takutstikk over bordkledning, og dette kan føre til at regn renner bak bordkledning.

Plank/sperrer ligger på flasken, og de har begrenset styrke i forhold til om disse var montert på høykant. Det er snøfanger over dør og åpning, og risiko for snølast på takene.

Tak over åpning er opplagret på en liggende plank på flasken, og denne burde også vært montert på høykant.

Det er ikke montert takrenne.

- Utvendig - Andre utvendige forhold - 2

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Labankdør inn til dusjen er tung å betjene.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper, knirk og bevegelse i furugulv. Dette kan variere med årstider.

Det er glippe mellom himlingsplater på kjøkken.

Det er svellskadet himling rundt pipe, og spredte fuktskjolder i himling.

Det er skadet himlingsplate på soverom.

Det mangler panel på deler av vegg i stue, og det henger et bilde foran dette området.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag på åpen mur.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det måles stedvis skadelig fuktinnhold i stubbegulvet, men det ble ikke påvist fuktskader.

Det er museavføring i krypkjeller, og det er enkel adkomst for mus via luke.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og terskel.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, i krypkjeller og bak gulvbelegg på badet, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 1:50 fall rundt sluk, og dette var en forhåndsakseptert løsning da badet ble bygget.

Gulvbelegg har stedvis løsnet fra underlaget.

Gulvbelegg er ført over dørterskel, og det har løsnet på utsiden.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Bunnplate under servant er svellskadet.

Benkeplater har forskjellig høyde i vinkel ettersom disse har forskjellig tykkelse.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør er ikke klamret i benkeskap på kjøkken, og dette kan føre til utglidning og lekkasje.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilasjon på to av soverommene.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Det er påvist saltutslag i kjeller, og dette tyder på at dreneringen har begrenset effekt. Fuktsperre er ikke festet til grunnmur i toppen, og den avsluttes mot ringmurer der grunnmur avsluttes.

Det er tvilsomt at det ligger drenerør i grunnen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme.

Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er ikke undertak, og dette fører til at eventuelle lekkasjer i taktekking eller kondensering under taktekking kan renne inn i fritidsboligen.

Det er påvist spredte fuktskjolder i himling i første etasje og rundt pipe, men det ble ikke registrert fukt ved fuktindikasjon på befaringdagen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik måles på kjøkken i tilbygg.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvbelegg har en ufagmessig utførelse ved at hjørner ikke er sveiset / tette, og det er ikke utført tett tiltak rundt gjennomføringer i gulvbelegget.

Det er ukjent om gulvbelegget er godkjent for bruk på våtrom.

Det er ikke tettesjikt i den definerte våtsonen bak servant.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Trygve Myrer, 2016

Beskrivelse: Skiftet sanitærutstyr på badet og varmtvannsbereder.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2018 og 2019

Beskrivelse: Byttet stort vindu i stua (2018) og vinduer på 2 soverom (2019).

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: RH Brønnboring, 2016 og 2017

Beskrivelse: Borret etter vann og la det inn i hytta (2016). Måtte borre etter vann en gang til da det første hullet fylte seg igjen og bytte varmtvannsbereder (2017).

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har privat vannforsyning.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Solør Sol og Varme, 2016

Beskrivelse: Monterte varmepumpe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Arneberg & Lund Elektro AS, 2016  
Beskrivelse: Opplegg strøm til vannpumpe 1 fase.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Hytta er påbygd i 2007 og et anneks i ca. 2004. Bygde bod/vedbod i 2021, ikke byggemeldt.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasje og øvrige tilleggsbygninger.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris på strøm er bestilt.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Feier hadde kontroll i september 2021 og fant alt ok, men det må monteres takstige før neste kontroll i 2029.

## **Innhold**

Fritidsbolig

1. etasje:

BRA-I: 67 m<sup>2</sup>. Stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

BRA-E: 9 m<sup>2</sup>. 2 boder.

TBA: 26 m<sup>2</sup>. Terrasse- og balkongareal.

Anneks

1. etasje:

BRA-E: 14 m<sup>2</sup>. Soverom, utedo og bod.

TBA: 6 m<sup>2</sup>. Terrasse- og balkongareal.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

### **Standard**

Innvendige overflater

Gulv: Furugulv. Det er påvist glipper, knirk og bevegelse i gulvet.

Vegger: Trepanel. Det mangler panel på deler av veggen i stuen, og et bilde henger foran dette området.

Himling: Malte plater. Det er glippe mellom himlingsplater på kjøkken, svellskadet himling rundt pipe, spredte fuktskjolder i himling og en skadet himlingsplate på et soverom.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av plast (rør i rør) fra 2007. Stoppekran er plassert i kjeller. Lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til kjeller uten sluk eller lekkasjesikring, og det mangler tettemuffer i enden av varerørene.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Lufteventil for avløp er plassert på badet, og det er ikke observert stakeluke. Avløpsrørene er ikke klamret i benkeskapet på kjøkkenet.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil og vindusventiler. To av soverommene har ikke ventilasjon.

- Trykktank: Det er en trykktank i kjeller fra 2016.

- Varmepumpe: Det er en luft-til-luft varmpumpe fra 2015, men montert i 2016 med innedel i stuen. Utedelen har et tak av metall over seg. Det er opplyst at service er utført.

### **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**

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Bygget treplating

2021:

- Det er en tilbygget vedbod og et tilbygget tak for snøfreser og gressklipper.

2019:

- Skiftet vinduer på soverom
- Det er bygget en utedusj med terrassegulv, vegger med spaltekledning og tak tekket med metallplate.

2018:

- Skiftet stort stuevindu
- Det er opplyst på befaring at kledning ble behandlet i 2018.

2017:

- Boret etter vann

2016:

- Ny baderomsinnredning
- Det er en trykktank i kjeller.
- Varmtvannstanken er på cirka 100 liter, og denne er plassert i kjeller.
- Det er en luft til luft varmepumpe fra 2015, men montert i 2016 med innedel i stue.

2007:

- Tilbygg: Kjøkken, soverom og bad
- Taktekking og undertak mot nord er sannsynligvis fra 2007.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er mobilt bredbånd på eiendommen.

### **Parkering**

På egen tomt.

### **Radonmåling**

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

## **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2006, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2026.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

- Varmepumpe og vedovn i stuen.
- Panelovner på enkelte rom.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 790 000

#### Omkostninger kjøper

790 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

19 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

21 140 (Omkostninger totalt)

38 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

40 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

811 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

828 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

830 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Kommunale avgifter

Kr 5 814 for år 2026

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 5.814,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, hytterenasjon samt slam. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

#### Eiendomsskatt

Kr 1 520 for år 2026

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 335 975 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet "Kommunale avgifter" og "Vei, vann og avløp", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om 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 64, bruksnummer 40 i Våler kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av hytta. Innholdet samsvarer med dagens bruk med unntak av at den ytterste boden ikke fremkommer.

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Utgifter til brøyting, grusing og vedlikehold må påregnes.

Det er privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast.

Privat avløpsanlegg med en 2-kamret slamavskiller av betong, sannsynligvis med overløp til grøft.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Våler kommune fra 2007, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 6,53 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (kr 21.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

10.04.2026



Velkommen til Rostillevegen 93 på flotte Finnskogen! Selgers bilde.



Hytta er bygd i 1978 og tilbygd i 2007 med kjøkken, soverom og bad. Selgers bilde.



Du kommer inn i hytta til stuen. Stuen har furugulv og trepanel på veggene. Selgers bilde.



Det er åpen forbindelse mellom stuen og spiseplassen, dette skaper en sosial romfølelse. Selgers bilde.



Koselig sofakrok hvor det også er plass til TV-møblelement. Selgers bilde.



Selgers bilde.

Slapp av  
Tull deg inn i et pledd  
Slapp av  
Gå lange turer  
Se på solnedgangen  
Nyt den friske luften  
Smil og le  
Velkommen til hytta vår  
♥ Den beste plass på jord ♥



Vedovnen er plassert sentralt i rommet og sørger for god varme på kalde dager. Selgers bilde.



Kjøkkenet har en vinkelinnredning med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate. Selgers bilde.



Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut. Selgers bilde.



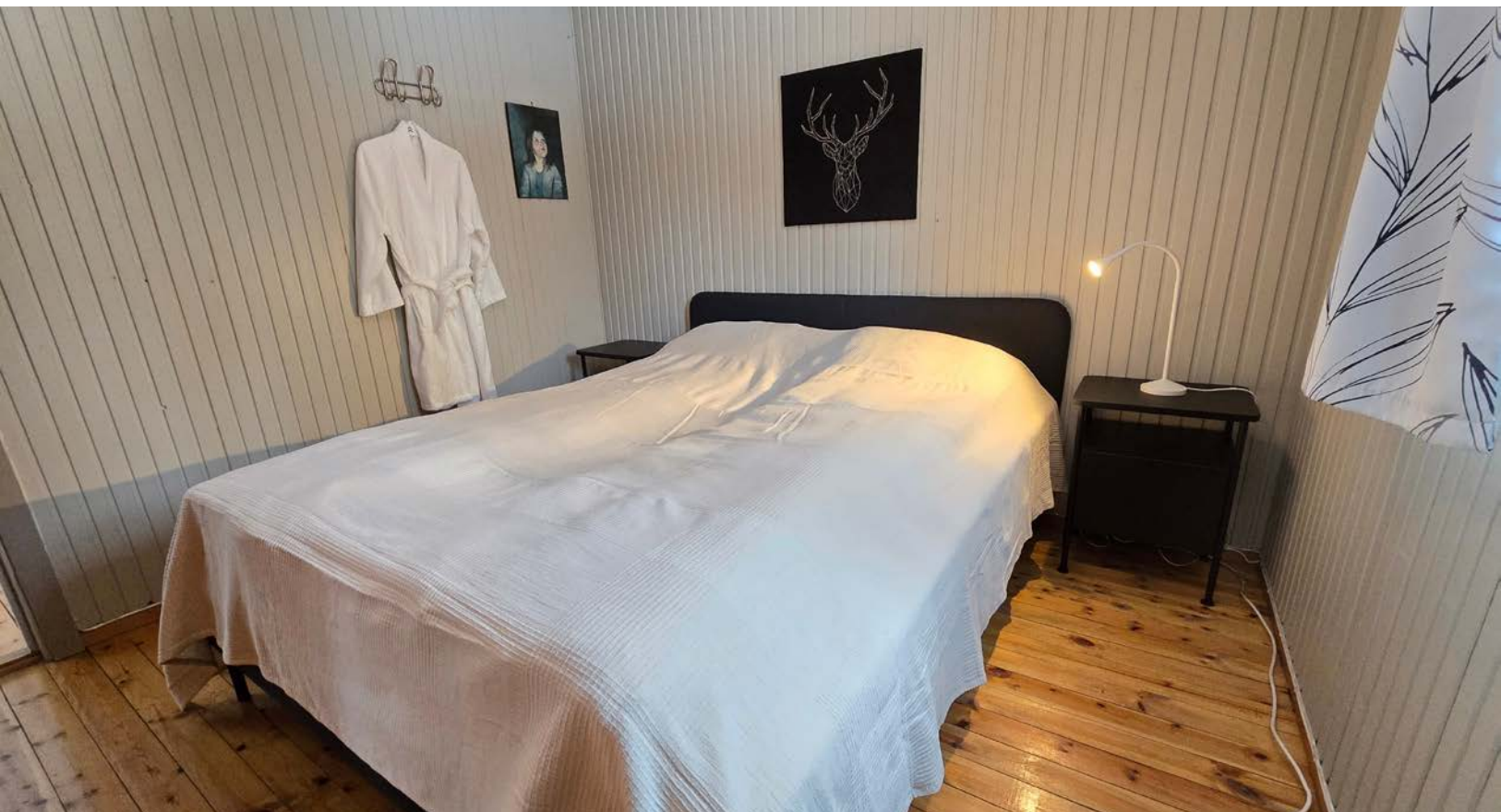
På kjøkkenet er det avsatt plass til kjøleskap og stekeovn. Selgers bilde.



Godt med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Selgers bilde.



Garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter på soverommet. Selgers bilde.



Hytta har totalt tre soverom. Selgers bilde.



Soverommene har panelvegger og tregulv. Selgers bilde.



Her kan du møblere med seng eller sovesofa med plass til gjester. Selgers bilde.



Her er det dusjkabinett, servantinnredning og gulvstående toalett. Selgers bilde.



Badet har gulvbelegg med fall mot sluk og naturlig ventilasjon via vindusventil. Selgers bilde.



Hytta ble tilbygd i 2007 med blant annet badet. Selgers bilde.



Annekset ble bygget i 2004 og er på 14 m<sup>2</sup>. Det er innlagt strøm via jordkabel til lys og stikkontakt. Selgers bilde.



Det er ikke mottatt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggetegninger for annekset. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Selgers bilde.



Soverommene har panelvegger og tregulv. Selgers bilde.



I annekset er det utedo med laminatgulv og trepanel på veggene. Selgers bilde.



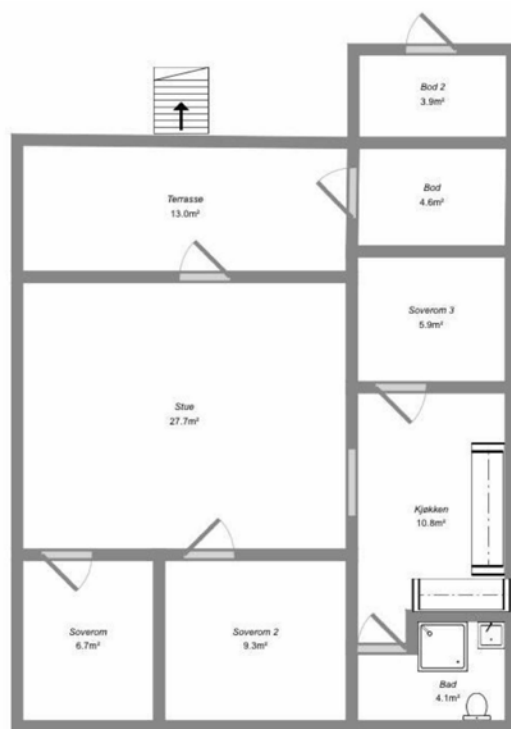
Skjermet tomt med naturskjønn og fredfull beliggenhet på Finnskogen.







# Plantegning



Plantegningen er illustrativ, og avvik kan forekomme.

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


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rostillevegen 93, 2412 SØRSKOGBYGDA

 VÅLER kommune

 gnr. 64, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 21034-1436

Eiendomsverdi ref nr: ZT1796

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

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

## Øystein Opås Takstforretning AS

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

*Jan Martin Rønning*

Jan Martin Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.martin@opastakst.no  
476 25 025

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler og stedsbygget sperretak med takteking av metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Bygget har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassruter, og to malte ytterdører til utvendige boder.

Det er en vestvendt overbygget treterrasse som også utgjør inngangspartiet, og en sørvendt treplattung.

Bygget har en enkel tretrapp på fem trinn til inngangspartiet.

Det er en tilbygget vedbod og et tilbygget tak for snøfreser og gressklipper.

Det er bygget en utedusj med terrassegulv, vegger med spalteledning og tak tekket med metallplate.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av furugulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

Fritidsboligen har gulv mot krypkjeller av trebjelkelag.

Det er en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue.

Det er en liten uinnredet grovkjeller under badet der teknisk utstyr er plassert.

Opprinnelig del av fritidsboligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er malte profilerte dører innvendig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har gulvbelegg med fall rundt sluk, malt trepanel på vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med speilskap, toalett, dusjkabinett og naturlig ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rund, rustfri servant. Det er overskap over innredning og løsnings med avsatt plass til kjøleskap og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er naturlig ventilasjon via veggventil og vindusventiler.

Det er en trykktank i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 100 liter, og denne er plassert i kjeller.

Det er en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter, og originalt sikringskap med skrusikringer og to nyere jordfeilautomater plassert i stue.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig del er opplagret på ringmur av betong, og tilbygget del er delvis opplagret på grunnmur av lettklinkerblokker og delvis på punktfundamenter av lettklinkerblokker.

Det er drenering med synlig fuktsperre rundt kjeller.

Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.

Det er privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med avløpsledning av plast.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

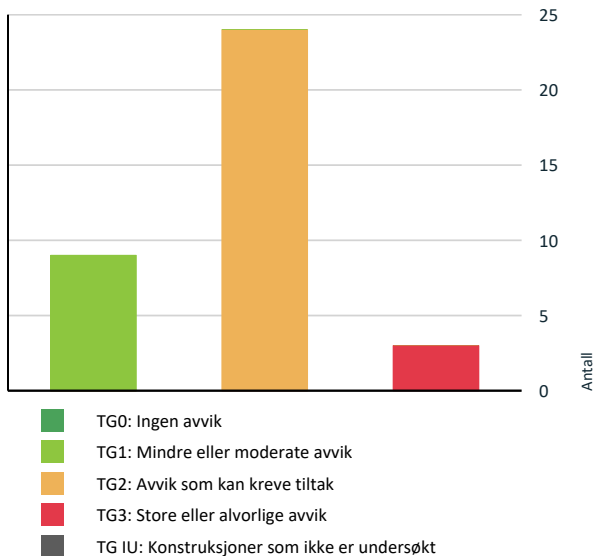
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjøkken er utvidet i forhold til tegning, og bad er byggemeldt som soverom.
- Nylig tilbygget bod er ikke byggemeldt.

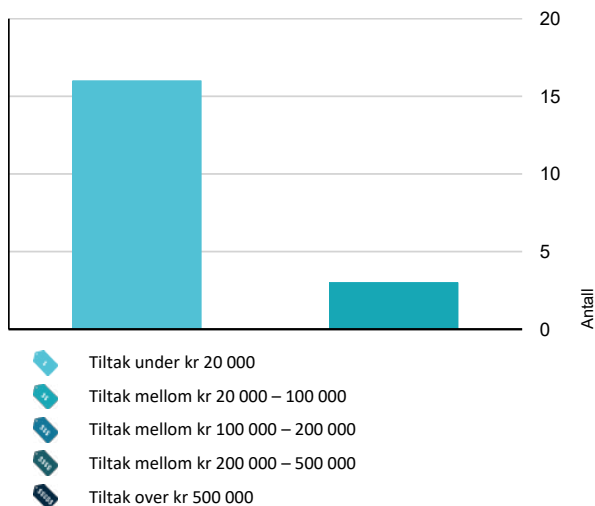
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Fritidsboligen 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, med unntak av hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1978

### Kommentar

Iht. tidligere takst

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Kjøkken, soverom og bad
2016		Luft til luft varmepumpe
2016		Ny badersinnredning
2018		Skiftet stort stuevindu
2019		Skiftet vinduer på soverom
2017		Boret etter vann
2019		Bygget vedbod og tak for snøfreser
2023		Bygget treplattung

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Bygget har taktekking av bølgeblikkplater mot sør uten undertak, og taktekking av metallplater mot nord med undertak av trefiberbaserte plater, og taket er besikket fra bakkenivå.

Taktekking og undertak mot nord er sannsynligvis fra 2007.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke undertak, og dette fører til at eventuelle lekkasjer i taktekking eller kondensering under taktekking kan renne inn i fritidsboligen.

Det er påvist spredte fukt skjolder i himling i første etasje og rundt pipe, men det ble ikke registrert fukt ved fuktindikasjon på befaringdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertak må monteres på tak mot sør for å fjerne avviket, og det vil være naturlig å skifte taktekking mot sør samtidig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det er ikke undertak under taktekkning mot sør.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Bygget har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.

Det er en pipehatt over tak.

Takvann mot nord ledes vekk fra bygning i rør på terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Mangelfull bortledning av takvann mot sør.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er opplyst på befaring at kledning ble behandlet i 2018.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist flere sprukne kledningsbord.

Omrømming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omrømming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

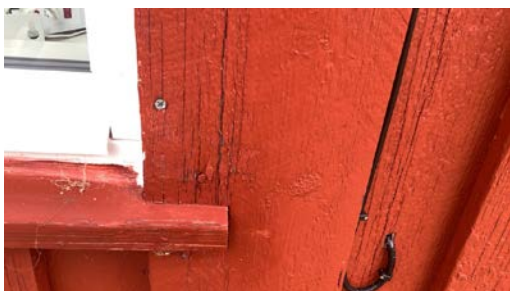
# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Oppsprukket bordkledning bør skiftes ut.

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på sprukket kledningsbord som er ført helt ned til vannbrett.



Eksempel på sprukket kledningsbord.



Det er ikke lufting bak bordkledning.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler og stedsbygget sperretak.

Det er adkomst til loft via nedfellbar loftsstige i himling over terrasse. Det er ikke gangbart gulv på loft, så dette er beskrevet fra luke.

Loftet er isolert med mineralull med papir på himling mot første etasje. Tak mot nord er ventilert via luftespalte fra takfot.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon mot sør er ført helt ut til takteking, og dette stenger lufting fra takfot.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette kan gjøres ved å tilpasse isolasjonen mot takfot for å sikre minimum 50 mm luftespalte. Det vil være hensiktsmessig å gjøre dette i forbindelse med utskifting av takteking og montering av undertak mot sør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Isolasjonen stenger lufting fra sør.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygget har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Tre vinduer er skiftet ut de senere år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygget har en malt hovedytterdør med glassruter, og to malte ytterdører til utvendige boder.

### Vurdering av avvik:

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

Dør tar i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er en vestvendt overbygget treterrasse på 13 m<sup>2</sup> som også utgjør inngangspartiet. Det er utskåret rekkverk med rekkverkshøyde på 73 cm. Terrassen er opplagret på stripe- og punktfundamenter av betong.

Det er en sørvendt treplattung på 13 m<sup>2</sup>. Plattingen er opplagret på punktfundamenter av lettklinkerblokker på terreng, og dette medfører risiko for telehiv.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er en enkel tretrapp på fem trinn til inngangspartiet.

## TG 2 Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er en tilbygget vedbod og et tilbygget tak for snøfreser og gressklipper.

Vedbod er fundamentert på punktfundamenter av lettklinkerblokker på terreng med terrassegulv. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjon er av plank lagt på flasken med kledningsbord som innfesting for plater, og takteking av metallplater. Det er snøfanger over balkongdøren, og balkongdøren er av malt tre med 2-lags isolerglassfelt. Innvendige konstruksjoner er åpne.

Tak for snøfreser og gressklipper har grusdekke, vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og opplagret på punktfundamenter og på grusdekket. Takkonstruksjon av plank lagt på flasken med takteking av metallplater. Det er snøfanger over åpning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør kniper.

Det er ikke takutstikk over bordkledning, og dette kan føre til at regn renner bak bordkledning.

Plank/sperrer ligger på flasken, og de har begrenset styrke i forhold til om disse var montert på høykant. Det er snøfanger over dør og åpning, og risiko for snølast på takene.

Tak over åpning er opplagret på en liggende plank på flasken, og denne burde også vært montert på høykant.

Det er ikke montert takrenne.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dør bør justeres.

Det bør monteres et vinkelbeslag fra takteking ned på bordkledning for å forhindre at vann renner bak bordkledning.

Følg med på taksperrer og eventuell nedbøying i tak om vinteren.

Takrenne bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke takutstikk, og risiko for regn bak kledning.



"Taksperre" er lagt på flasken, og opplagret på liggende plank over åpning.

## TG 2 Andre utvendige forhold - 2

### Beskrivelse

Det er bygget en utedusj med terrassegulv, vegger med spaltekledning og tak teknet med metallplate.

Dusj tilkobles vann fra hageslange, og vann i dusjen skal bli varmet opp av sol.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Labankdør inn til dusjen er tung å betjene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dør bør justeres, og det bør monteres skrånstiver på denne.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige overflater består av furugulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper, knirk og bevegelse i furugulv. Dette kan variere med årstider.

Det er glippe mellom himlingsplater på kjøkken.

Det er svellskadet himling rundt pipe, og spredte fuktskjolder i himling.

Det er skadet himlingsplate på soverom.

Det mangler panel på deler av vegg i stue, og det henger et bilde foran dette området.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Følg med på furugulvet en periode, og hvis glipper ikke tetter seg må gulvet skiftes ut for å fjerne avvikene.

Kjøkkenhimling og himling på soverom bør skiftes ut.

Stuehimling og himling på ett soverom bør vedlikeholdes for å fjerne fuktskjolder.

Manglende panel kan felles inn lokalt ved å fremskaffe eller produsere tilsvarende.



Eksempel på glippe i furugulv.



Glippe mellom himlingsplater.



Svellskadet himling inntil pipe.



Skadet himlingsplate.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Fritidsboligen har gulv mot krypkjeller av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Avvik måles på kjøkken i tilbygg.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue. Sotluke er plassert i stue, og det ligger metallplate på gulv under ildsted og sotluke. Det er noe løst maling på pipe, og dette bør vedlikeholdes. I følge kommunens dokument for brannforebygging ble det foretatt feiertilsyn og feiing i 2021 uten avvik.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er en liten uinnredet grovkjeller under badet der teknisk utstyr er plassert. Det er adkomst til kjeller via luke i kjøkkengulv og en enkel trapp. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er foretatt sporadiske fuktmålinger i stubbeloftet i kjeller, og det måles tørt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag på åpen mur.

### Konsekvens/tiltak

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



Eksempel på saltutslag.

## 📍 TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Opprinnelig del av fritidsboligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst til krypkjeller via luke i mur under terrassen, og det er flere lufterventiler i ringmur. Det ligger fuktsperre på grunnen i krypkjeller, og stubbegulvet er av trykkimpregnerte materialer. Stubbegulvet er mest sannsynlig skiftet ut på et tidspunkt.

### Vurdering av avvik:

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

Det måles stedvis skadelig fuktinnhold i stubbegulvet, men det ble ikke påvist fuktskader. Det er museavføring i krypkjeller, og det er enkel adkomst for mus via luke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktforhold i krypkjeller må følges med på, og det kan ikke utelukkes behov for tiltak over tid. Det bør bygges en dør foran luke som sikrer lufting, men hindrer adkomst for mus.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Det måles skadelig fuktinnhold i stubbegulvet.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er malte profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skadedyr

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, i krypkjeller og bak gulvbelegg på badet, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er bygget i 2007, mens byggt teknisk forskrift fra 1997 med veiledning til forskrift fra 2003 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Badet har malt trepanel på vegger og malte plater i himling. Vegger tåler ikke vannpåkjenning, og tett dusjkabinett må benyttes.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med filtunderside med fall rundt sluk.  
Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 17 mm, og det er en oppkant på cirka 70 mm på dørterskel.  
Det er gulvbeleggoppkant på cirka 70 mm langs vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 1:50 fall rundt sluk, og dette var en forhåndsakseptert løsning da badet ble bygget.  
Gulvbelegg har stedvis løsnet fra underlaget.  
Gulvbelegg er ført over dørterskel, og det har løsnet på utsiden.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det vurderes ikke som hensiktsmessig å feste gulvbelegget som et enkeltstående tiltak før badet skal renoveres.  
Det bør monteres en list på utsiden av dørterskel som fester gulvbelegget.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Løsnet gulvbelegg på utsiden av dørterskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig gulvbelegg som tettesjikt. Gulvbelegg er synlig ført forbi slukets klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvbelegg har en ufagmessig utførelse ved at hjørner ikke er sveiset / tette, og det er ikke utført tettestiltak rundt gjennomføringer i gulvbelegget.  
Det er ukjent om gulvbelegget er godkjent for bruk på våtrom.  
Det er ikke tettesjikt i den definerte våtsonen bak servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det er tvilsomt at gulvbelegget lar seg sveise, så for å fjerne avviket må nytt tettesjikt monteres på gulv.  
Det bør monteres sprutsikker plate på vegg bak servant.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Plastsluk, og gulvbelegg er ført forbi slukets klemring.



Utett gjennomføring i gulvbelegget.



Eksempel på utett hjørne i gulvbelegget.



Det mangler tettesjikt i definert våtsone bak servant.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har servantinnredning med speilskap, toalett og dusjkabinett.  
Selger vasker klær med vaskemaskin tilkoblet servantkran med avløpsslange ført ned i toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via vindusventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt i gang/kjøkken bak dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i vinkel med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rund, rustfri servant. Det er overskap over innredning og løsning med avsatt plass til kjøleskap og stekeovn. Det er provisorisk tilkoblet oppvaskmaskin med avløp ført til terreng under tilbygget del av fritidsboligen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bunnplate under servant er svellskadet.

Benkeplater har forskjellig høyde i vinkel ettersom disse har forskjellig tykkelse.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellskader i bunnplate kan skjules under bunnplatebeskytter hvis dette monteres.

Benkeplate må skiftes ut til type med lik tykkelse for å fjerne avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Svellskadet bunnplate.



Forskjellig høyde på benkeplater.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 📍 TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fritidsboligen har vannrør av plast (rør i rør) fra 2007.  
Stoppekran er plassert i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Dette kan være ved å montere lekkasjesikring under enden av varerør i kjeller.

Tettemuffer monteres for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til benkeskap på kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerør i benkeskap.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Fritidsboligen har avløpsrør av plast.  
Lufteventil for avløp er plassert på badet.  
Det er ikke observert stakeluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør er ikke klamret i benkeskap på kjøkken, og dette kan føre til utglidning og lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør bør klamres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Avløpsrør er ikke klamret i benkeskap på kjøkken.

## TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via veggventil og vindusventiler.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventilasjon på to av soverommene.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er en trykktank i kjeller.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 100 liter, og denne er plassert i kjeller.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Iht. gjeldende forskrift skal varmtvannstanker over 1500W tilkobles strøm via bryter eller rundstift.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

## 1 TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.  
Det er et tak av metall over varmepumpens utedel.  
Det er opplyst på befaring at service har blitt utført.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter, og originalt sikringsskap med skrusikringer og to nyere jordfeilautomater plassert i stue.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1978**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I selgers eie**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det er i hovedsak skrusikringer fra byggeår i sikringsskap. Det anbefales at det innhentes en utvidet el-kontroll, og det bør påregnes oppgraderinger i sikringsskap.**

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er drenering med synlig fuktsperre rundt kjeller, sannsynligvis fra 2007. Det er sannsynligvis tilbakefylt med stedlige masser.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist saltutslag i kjeller, og dette tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

Fuktsperre er ikke festet til grunnmur i toppen, og den avsluttes mot ringmurer der grunnmur avsluttes.

Det er tvilsomt at det ligger drenerør i grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til teknisk utstyr vil terrengjustering være et mer hensiktsmessig tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Opprinnelig del er opplagret på ringmur av betong.

Tilbygget del er delvis opplagret på grunnmur av lettklinkerblokker og delvis på punktfundamenter av lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på utvendig skråriss.



Eksempel på utvendig skrå- og horisontalriss.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Utilfredsstillende fall fra bygning.



Utilfredsstillende fall fra bygning.

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med avløpsledning av plast. Det er ukjent alder avløpsledning, og vannledning er sannsynligvis fra 2016.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

## **TG 2** Septiktank

### Beskrivelse

Fritidsboligen har en 2-kamret slamavskiller av betong, sannsynligvis med overløp til grøft.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er en tretrapp til inntrukket inngangsparti.  
Det er røykvarsler i himling og brannslukningsapparat fra 2014.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Pulverapparat er mer enn 10 år, og det har ikke vært på service.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

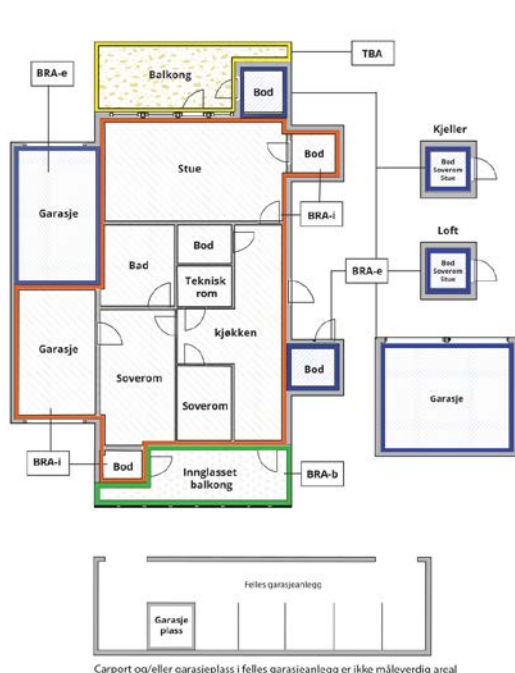
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67	9		76	26
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>9</b>			<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, soverom 3, bad	Bod, bod 2	

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.  
Kjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.  
Tilbygget tak for snøfreser og gressklipper har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.  
Utedusj er ikke medregnet i arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Kjøkken er utvidet i forhold til tegning, og bad er byggemeldt som soverom.  
Nylig tilbygget bod er ikke byggemeldt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Fakturaer er fremvist.

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	6
<b>SUM</b>		<b>14</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Soverom, utedo, bod	

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jan Martin Rønning Sissel Lystad	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	64	40		0	1694.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rostillevegen 93

### Hjemmelshaver

Lystad Sissel Gunhild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt fritidsbebyggelse og skogarealer cirka 25 km nord for tettstedet Våler.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra Rostillevegen som er en skogsvei der veivedlikeholdet deles mellom grunneiere.

### Tilknytning vann

Privat vann

### Tilknytning avløp

Privat avløp

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområder) i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt opparbeidet med plen, bed, trær og flaggstang.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

2004

#### Kommentar

Iht. tidligere takst

#### Standard

Normal standard

#### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

#### Beskrivelse

Anneks oppført på punktfundamenter av lettklinkerblokker med trebjelkelag og tregulv. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon er av stedsbygde takstoler teknet med metallplater med undertak av trefiberbaserte plater.

Det er innredet til soverom, utedo og bod.

Soverom og utedo er innredet med laminatgulv, og vegger og himling kledd med lasertrepanel og malte plater. Det er tredører til rommene, og vinduer i soverom og utedo for lysinnslipp.

Bod har tregulv og åpne konstruksjoner.

Det er innlagt strøm via jordkabel til lys og stikkontakter.

Det er et inntrukket inngangsparti / terrasse på 6 m<sup>2</sup>.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.01.2008		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.12.2016		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.03.2007		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	25.09.2014	Dato gjelder befaringsdato	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger	26.03.2026	Fra kommunens arkiv, oversendt av megler	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

### Areal

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

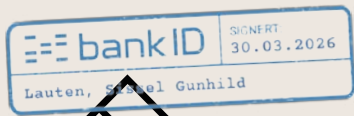
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Sissel Gunhild Lystad

---

## Boligen

Rostillevegen 93

2412 Sørskogbygda

3419-64/40/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Trygve Myrer

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet sanitærutstyr på badet og varmtvannsbereder.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet stort vindu i stua.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vinduer på 2 soverom

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** RH Brønnboring

**Beskrivelse av arbeidet:** Borret etter vann og la det inn i hytta.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** RH Brønnboring

**Beskrivelse av arbeidet:** Måtte borre etter vann en gang til da det første hullet fylte seg igjen. Måtte da også bytte varmtvannsbereder.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Solør Sol og Varme

**Beskrivelse av arbeidet:** Monterte varmepumpe

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Arneberg & Lund Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Opplegg strøm til vannpumpe 1 fase

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ja hytta er påbygd i 2007 og et anneks i ca 2004  
2021 bygde jeg en bod/vedbod, den er ikke byggemeldt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Feier hadde kontroll i september 2021 og fant alt ok, men det må monteres takstige før neste kontroll i 2029

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Rostillevegen 93

## Høyde over havet

322 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 44 min
🚊 Kynnbråten Linje 806	9 min 9.8 km
🚊 Sørskogbygdvegen 2264 Linje 806	9 min 10.1 km

## Avstand til byer

Elverum	39 min
Hamar	1 t 8 min
Oslo	2 t 14 min

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Joker Braskereidfoss	20 min
🚗 NAF Trafikksenter, Vålerbanen	24 min

## Aktiviteter

Gjesåsen klatrepark	22 min
Holtet Gård & Hestesenter	23 min

## Sport

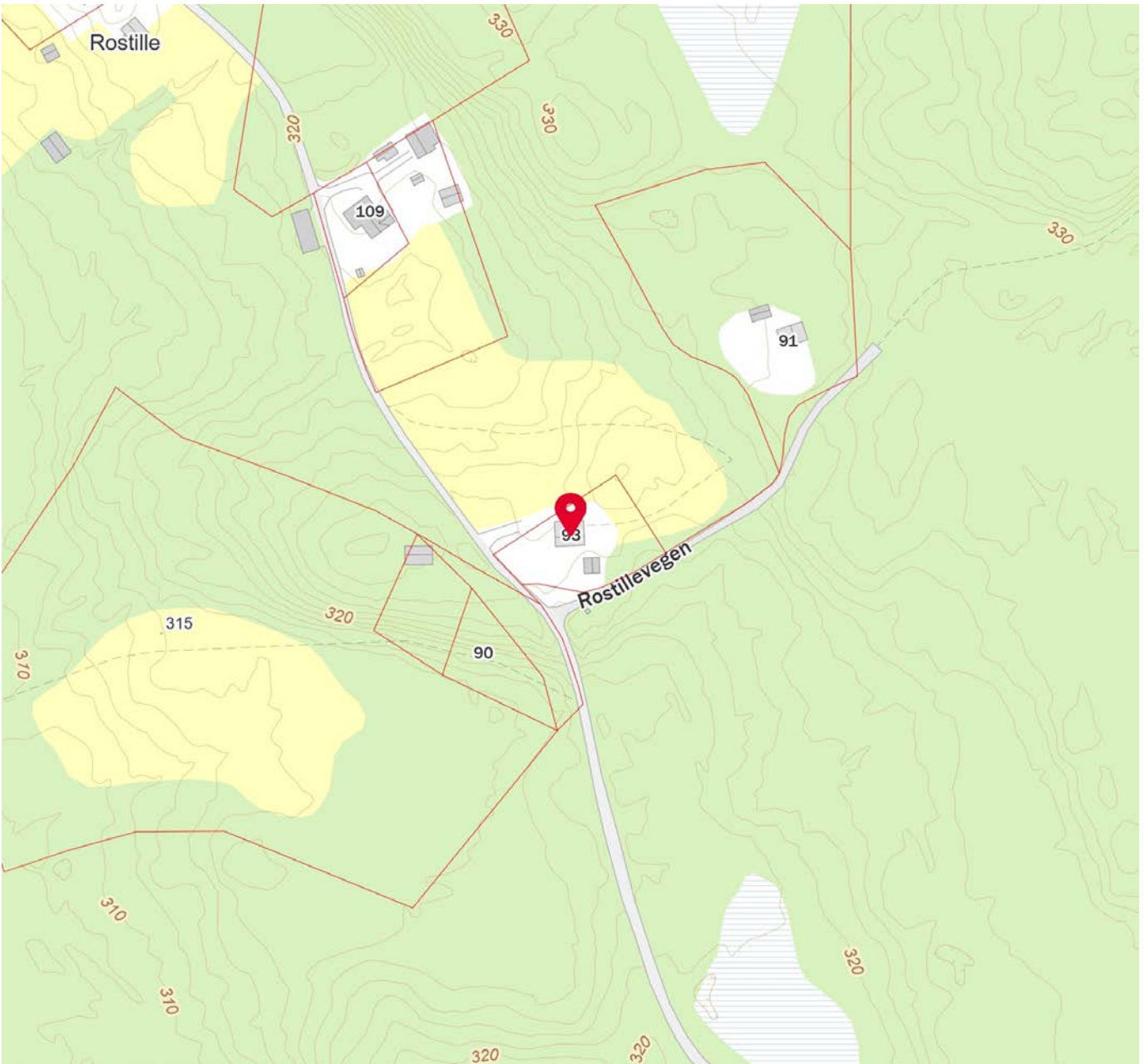
🏀 Haslabanen Ballspill	15 min 18.3 km
🏀 Hasla skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 18.4 km
🏊 Solør Treningssenter	23 min
🏊 Huset treningssenter	23 min

## Dagligvare

Joker Braskereidfoss Post i butikk, PostNord	20 min 23.1 km
Kiwi Våler PostNord	23 min 25.3 km

## Varer/Tjenester

🏪 Boots apotek Våler	22 min
----------------------	--------



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rostillevegen 93  
2412 SØRSKOGBYGDA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marielle Skoglund Skybakmoen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 954 34 787  
**E-post:** Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre