



aktiv.

Trostvegen 12, 2280 GJESÅSEN

KJELLMYRA



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 640,-
Total ink omk.: Kr 2 307 640,-
Selger: Asbjørn Langseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 190/226 kvm
Tomtstr.: 1 269.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 430
Oppdragsnr.: 1212250160

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trostvegen 12 som er et fint hus på Kjellmyra som er et barnevennlig og rolig boligområde rett i utkanten av Flisa sentrum.

Eiendommen er godt ivaretatt opp igjennom årene, tomten ble masseutskiftet i 2022, solcelleanlegg installert samme året, mens huset blant annet har utvendig tak fra 2021, flere nyere vinduer, bad fra 2014 og en god standard for øvrig. Her kan du flytte rett inn og bo, med tre fine soverom, romslig stue med utgang til terrasse, separat kjøkken og flislagt bad.

Merk deg dette:

- Nyere varmepumpe og vedovn
- Fine uteplasser og hage
- Sidebygget garasje og boder
- Solcelleanlegg fra 2022
- Barnevennlig område en svingtur fra sentrum



Innhold

| | |
|-----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 38 |
| Tilstandsrapport | 41 |
| Selgers egenerklæring | 67 |
| Nabolagsprofil | 75 |
| Budskjema | 83 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 kvm

BRA - e: 36 kvm

BRA totalt: 226 kvm

TBA: 49 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 kvm Inndelt i flere kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, stue og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm **Tomtetype**

Eiet

Tomtestørrelse

1 269.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med gruset parkeringsplass og hage med plen rundt boligen. Gjerde rundt hagen.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 269,8 m² og et oppgitt areal på 1 270,1 m². 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

Eiendommen ligger fint til på etablert boligfelt på Kjellmyra rett utenfor Flisa. Her får du den landlige idyllen som de fleste av oss ønsker seg kombinert med kort avstand til både skoler, barnehage og dagligvarebutikk. På Kjellmyra er det flott idrettsanlegg for store og små, godt tilrettelagt for både ski og fotball.

På Sønsterud er det fine lysløyper og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Det er ellers gode muligheter for friluftaktiviteter nær eiendommen med kort veg til Flisaelva hvor det er muligheter for bading og fiske. På sommerstid er det også fine friluftsområder ved Baksjøen som ligger i kort avstand fra eiendommen. Kun en kort kjøretur fra eiendommen finner du også Gjesåsen klatrepark nær Gjesåsen kirke. Her kan du utfordre deg selv i 5 klatreløyper med ulik høyde og vanskelighetsgrad. Området har i tillegg fine muligheter for bærplukking på høsten og du kan ta fine skogsturer opp Gjesåsberget eller benytte sykkelen på skogsbilveiene etter jobb.

Områdene i nærheten er kjent for et rikholdig dyreliv. Her kan du invitere gjester til opplevelser midt i villmarksriket og med naturområder rundt i området som innbyr til både jakt- og fiske, samt friluftaktiviteter i form av sykling, turer og tradisjonelt friluftsliv.

Det er ca. 5 km til Flisa sentrum hvor du finner et variert utvalg av forretninger, bank, kjøpesenter og de fleste servicetilbud. På Flisa finnes flotte idrettsanlegg, klatrevegg og svømmehall i tillegg til ulike kulturaktiviteter for liten og stor.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anders Austad ved Øystein Opås takstforretning AS.

Eneboligen er oppført i 1977. Byggegrunnen er ukjent, og boligen er fundamentert med grunnmur.

Det er påbegynt montering av steniplater på grunnmuren. Løsningen for drenering er ukjent.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med isolering og kledning fra byggeåret. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusinger. Takkonstruksjonen er bygget med takstoler og har et kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering er sikret med ventiler i gavler og spalter i gesimsene. Taket er tekket med shingel over et undertak av papp. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, og pipen er helbeslått. Etasjeskillerne er av tre, med ukjent oppbygging og isolering. Boligen har vinduer i første etasje med isolerglass fra 2011 og 2022, mens kjellervinduene har to lag enkle glass. Entredøren er fra 2016 og verandadøren fra 2022, begge med isolerglass. Verandaen er bygget i trekonstruksjoner og er punktfundamentert med pilarer av tre og betong. Frostsikringen er ukjent. Ved hovedinngangen er det en trapp av tre som er fundamentert på asfalt.

Garasje med ukjent byggeår. Delvis fundamentert med grunnmur og støpt plate, og delvis med trekonstruksjoner. Veggene består av reisverk/bindingsverk, og takkonstruksjonen er av sperrer. Fasaden er kledd med tømmermannskledning, og taket er tekket med shingel. Bygget har takrenner, nedløp og beslag av metall, samt dører og vippeport av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Loft er ikke inspisert da det ikke er innvendig luke med stige.

Det er noe svai på takflater.

- Vinduer

Avvik: Det er avvik:

Kjellervinduer nærmer seg forventet brukstid.

Kjellervinduer har oppsprekking i kitt.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på overflater og noe gjenstående maling av rekkverk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Helhetlige overflater med normal slitasje for alder.

Det er fuktmerker og nedbøyning i himling på kjøkken, det er opplyst at dette er fra før dagens eier kjøpte boligen. Det er kjøpt inn ny kledning til himling.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

Det er noen riss og sprekker i overflate på vegger og betonggulv.

Det mangler himling på ett sted i kjeller.

Det er stedvis avskaling av maling på gulv og noen steder avskaling og saltutslag på vegger. Dette indikerer at det er noe fuktpåkjenninger på konstruksjoner.

Det er opplyst at det kan komme inn vann i ett hjørne på våren.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Slitasje og bruksmerker på overflater.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

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

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Kjøkken har noe slitasje og bruksmerker.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

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

Aldersbetraktning gjelder for rør av kobber.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Det er ikke lenger tillatt med fyring med fossilt brennstoff.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Overflater har stedvis avskaling og mindre riss.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik:

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge.

Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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 1921.

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: Faglært: Vet ikke, 2014. Ufaglært: Ufaglært, 2014.

Beskrivelse: Totalrenovert i 2014 i flg tidligere eier. Jeg vet ikke hvordan fordeling av arbeidet var, men fikk beskjed om at deler av arbeidet var gjennomført som egeninnsats. Badet fremstår i god stand.

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?

Ja Firmanavn: Ufaglært: UKJENT, 1900.

Beskrivelse: Lekasje rundt takventil til kjøkken. Omfanget er ukjent for meg men det ser ut som om det er foretatt utbedringer i etasjeskiller mellom 1. Etg og kjeller. Ukjent skadeomfang. Utbedringer ble utført av tidligere eier.

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

Ja Firmanavn: Faglært: Rf bygg drift As, 2022. Ufaglært: Ufaglært, 2021.

Beskrivelse: Skiftet vinduer i boligen. Nye vinduer. Beste kvalitet Natre vinduer i alle rom untatt bad og vindu ved kjellernedgang. Disse to ble byttet sammen med ytterdør av tidligere eier, sannsynligvis i 2014. Byttet takteking, vindskier, takrenner og nedløp. Det ble fjernet gammel shingel, lagt ny underpapp og ny shingel på alle takflater. Forkantblikk, takrenner og nedløp ble byttet ut, og det ble montert ny pipehatt. Alle vindskier ble byttet ut.

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

Ja Firmanavn: Ufaglært: Ufaglært, 2021.

Beskrivelse: Ny taktekking, herunder delvis utskifting av undertak. Se punkt 5.

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

Ja

Beskrivelse: Det er ikke drennering rundt grunnmur.

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

Ja

Beskrivelse: Litt inntrenging av vann i forbindelse med snøsmelting på våren. Benytter avfukter i kjelleren.

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

Ja

Beskrivelse: Kun mindre inntrenging av vann på kjellergulv. Dårlige gulv i uteboder som følge av byggemetode (treverk lagt på jordgulv).

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

Ja

Beskrivelse: Sentralfyr og radiatorer er ikke benyttet etter 2012 i følge tidligere eier. Radiator til bad er fjernet og erstattet med elektrisk gulvvarme av tidligere eier. Sentralfyr må bygges om og alle rør og radiatorer trykkprøves før man eventuelt kan benytte alternativ varmekilde for oppvarming. Avtrekksvifte til bad ble byttet ut i 2022. Ny varmpumpe 2021, siste service tatt i 2026.

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

Ja Firmanavn: Faglært: Skiftet varmpumpe, 2021.

Beskrivelse: Det ble satt inn ny varmpumpe.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Ufaglært, 2022.

Beskrivelse: Innstallert nytt ildsted. Godkjent av brannvesenet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja Beskrivelse: Tømt og ikke i bruk. Nedgravd og ligger utenfor inngangsparti iflg tidligere eier.

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

Ja

Firmanavn: Faglært: Solør Elektro As, 2021.

Beskrivelse: Luftstreck erstattet med nedgravd inntakskabel og nye automatsikringer i sikringsskapet. Eiendommen er utstyrt med solcelleanlegg.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt terrassesystem utført av tidligere eier.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere boligsalgsrapport.

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

Ja

Firmanavn: Faglært: Skybakkmoen Maskin, 2022.

Beskrivelse: Utvidelse av gårdsplass og omlegging av hage.

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

Ja

Beskrivelse: Solcelleanlegget leases.

Innhold

Enebolig

1. etasje:

BRA-I: 98 m². Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, stue og 3 soverom.

TBA: 49 m². Terrasse- og balkongareal.

Kjeller:

BRA-I: 92 m². Inndelt i flere kjellerrom.

Garasje

BRA-E: 36 m².

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: Laminat.

Vegger: Plater og trepanel.

Himling: Takessplater. Himling på kjøkken har fuktmerker og nedbøyning. Det er opplyst at dette er fra før dagens eier kjøpte boligen, og det er kjøpt inn ny kledning til himlingen.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanninntak med måler og stoppekran er plassert i kjeller. Vannrør i kjeller og til kjøkken er av kobber fra byggeår. Til badet er det vannrør av plast (rør i rør), med samlestock i rom uten sluk.

- Avløpsrør: Bunnledning og avløpsrør er i hovedsak av plast fra byggeår. Det er nyere avløpsrør på bad. Stakepunkt finnes i kjeller.

- Ventilasjon: Naturlig ventilering med veggventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av nyere dato med en kapasitet på 200 liter.

Den er koblet til strøm med fast punkt med bryter.

- Varmesentral: Sentralfyr fra byggeår. Har ikke vært benyttet etter 2012.

- Vannbåren varme: Vannrør og radiatorer fra byggeår. Anlegget har ikke vært benyttet etter 2012.

- Elektrisk anlegg: Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskapet er i kjelleren og har overspenningsvern og jordfeilautomater. Det er installert solcelleanlegg på tak. Anlegget bruker strøm fra solceller først, og ved underproduksjon tas strøm fra det faste nettet. Overproduksjon sendes ut på nettet.

- Andre VVS-installasjoner: Det er en luft til luft varmepumpe, med siste service i 2026. Det er et toalett på ett bodrom i kjeller, og det er lagt opp rør til dusj i kjelleren.

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:

2024:

- Malt det meste av fasader.

2022:

- Skiftet avtrekksvifte på bad. Utført av innleid foretak.
- Skiftet flere vinduer i 1. etasje. Utført av innleid foretak.
- Installert solceller på tak.
- Masseutskiftet og utvidet parkeringsplass. Renset opp hagen med fjerning av stubber etc, planert hagen og montert gjerde rundt hagen. Utført av innleid foretak.
- Verandadør med isolerglass fra 2022.

2021:

- Lagt strømtilførsel ned i bakken. Nytt inntaksskap. Nye automatsikringer i sikringskap. Utført av innleid foretak.
- Skiftet ildsted.
- Installert luft til luft varmepumpe.
- Rev av eksisterende takshingel og lagt ny underpapp og shingel. Skiftet vindskier. Skiftet takrenner. Montert ny pipehatt. Arbeidet ble utført i privat regi av ufaglært.

2016:

- Entredør med isolerglass fra 2016.

2014:

- Renovert bad. Opplysning ble gitt av tidligere eier ved forrige omsetning.

2011:

- Vinduer i 1. etasje med isolerglass fra 2022 og 2011.

2010:

- Bad fra begynnelsen av 2010-tallet.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I sidebygget garasje eller på egen gårdsplass.

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
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- 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 2022, 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 2042.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, 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.
- Varmekabler i gulvet på badet.

Det er nedgravet oljetank på eiendommen. Sentralfyr fra byggeår, usikker driftstid, men er ikke benyttet etter 2012. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man

ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker.

Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (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))

57 640 (Omkostninger totalt)

74 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 324 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 327 340 (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 17 853 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 17.853,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer.

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 3 501 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 322 282 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 289 126 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud 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 39, bruksnummer 430 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg våningshus i 1979.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligen og av tilbygg med vedbod. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Kjellmyra 1, fra 1989. Reguleringsformål for eiendommen er boliger og kjørevei.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljø. Det er per salgsoppgavedato ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,7 % 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 22.500,-) 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

07.04.2026



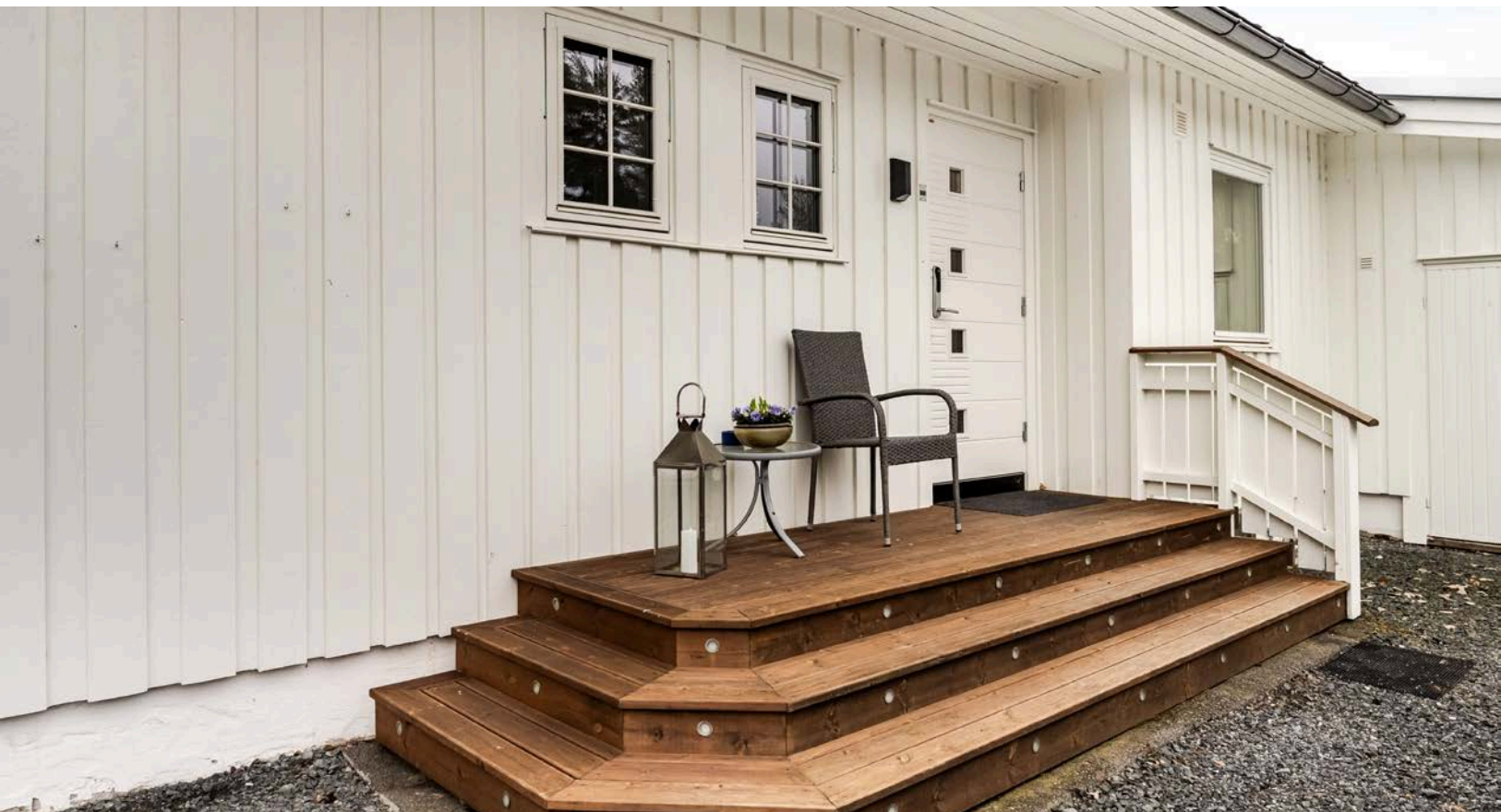
Velkommen til Kjellmyra og dette huset i Trostvegen 12!



Solcelleanlegget på taket ble installert i 2022 og bidrar til energieffektivitet og miljøvennlig strømforsyning.



Eiendommen har en tomt på ca. 1 269,8 m². Denne ble masseutskiftet og gårdsplassen utvidet i 2022.



Tretrapp med integrerte lys fundamentert på asfalt ved inngangspartiet.



Lys entré med inngangsdør fra 2016.

Gangen har flislagt gulv og panelvegger malt i en lun blåtone.



Kjøkkenet har innredning fra byggeår med glatte fronter. Koselig plass til kjøkkenbord ved vinduet.





Benkeplaten er laminert og vasken er i rustfritt stål.



Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.



Store vindusflater i stuen gir godt med dagslys og utsyn mot uteområdet.



Varmepumpen installert i 2021 og som hadde siste service nå i 2026.



Godt med plass til spisebord.



Koselig krok hvor gode måltider kan nytes.



Verandadør med isolerglass fra 2022.



Terrassen er oppført med punktfundamentering og betongpilarer, deler med takoverbygg.



Terrassen er på ca. 49 m² og vender mot sør og øst.



Barnevennlig og etablert boligområde.



Plassbygd skap på venstre side og plass til oppbevaringsmøbel ved siden av.



Boligen har totalt tre soverom.



Garderobeskap med profilerte fronter gir god oppbevaringsplass.

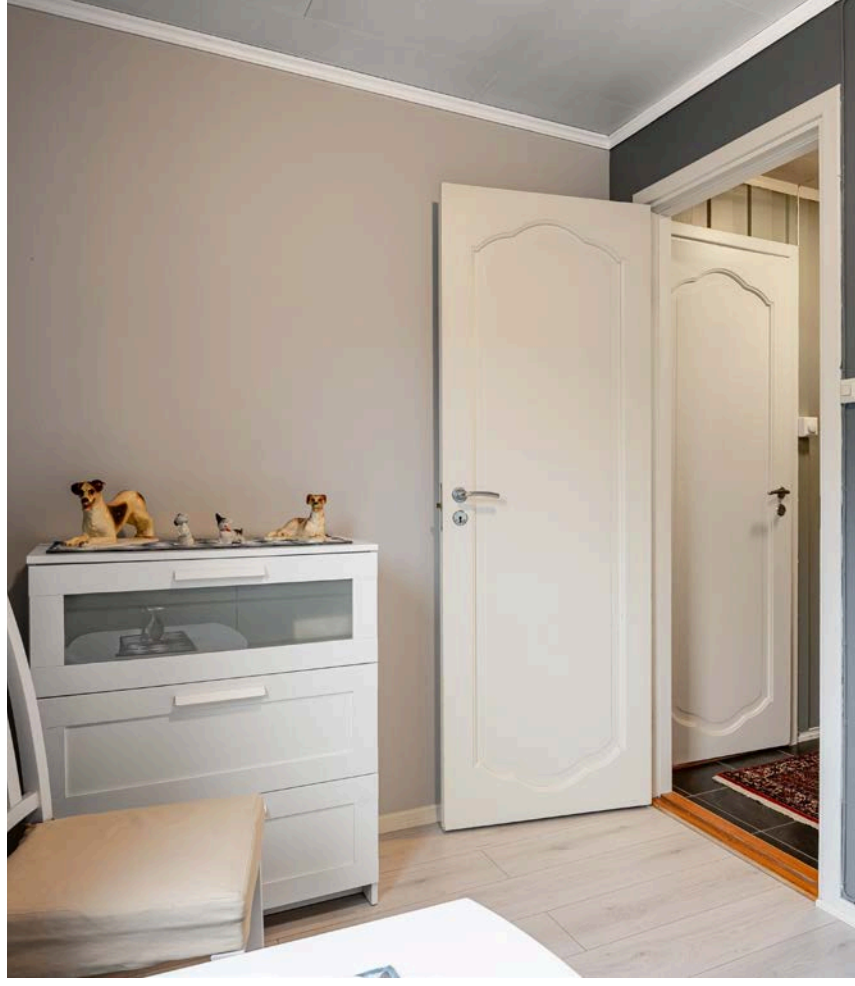


Soverommene har lyse overflater og god plass til det man trenger.



På dette rommet er det også et plassbygd skap.

Vinduer i 1. etasje med isolerglass fra 2022 og 2011.



Flislagt bad med elektriske varmekabler som er opplyst renovert i 2014. Badet har moderne baderomsinnredning med dobbel servant og speilskap for praktisk oppbevaring.



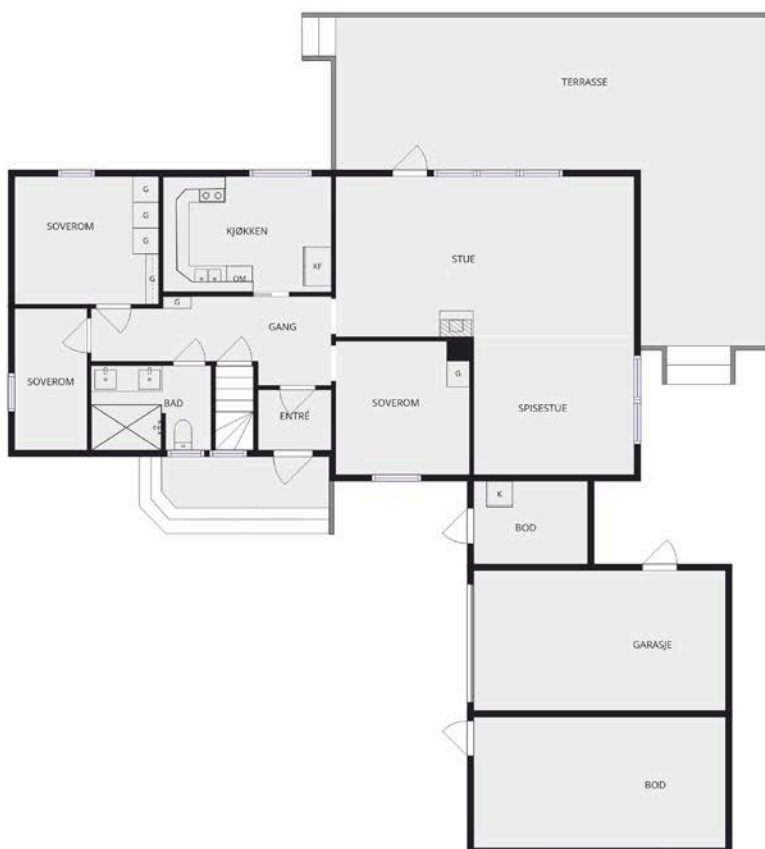


Vaskekjeller og her er det potensiale og muligheter.



Et av rommene i kjelleren.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trostvegen 12 , 2280 GJESÅSEN

 ÅSNES kommune

 gnr. 39, bnr. 430

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20580-1843

Eiendomsverdi ref nr: YV8354

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

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



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 • løssøre 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med shingel. Undertak av papp.
Takkrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.
Vegger av bindingsverk med isolering og kledning fra byggeår.
Lufting bak overligger og musesikring med lusinger.
Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering med ventiler i gavler og spalter i gesimser.
Vinduer i 1. etasje med isolerglass fra 2022 og 2011. Kjellervinduer med to lag enkle glass.
Entredør med isolerglass fra 2016. Verandadør med isolerglass fra 2022.
Veranda er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken og betongpilarer. Ukjent med frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner.
Trapp av tre fundamentert på asfalt ved hovedentre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, plater og trepanel på vegger og takessplater i himlinger.
Etsjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.
Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i stue med glassplate på gulv.
Uinnredet kjeller med betong og gulvbelegg på gulv, malte murvegger og trepanel i himling. Enkelte delevegger av tre. Det står på luftavfukter i kjeller under befarig.
Trapp av tre med rekkverk mot rommet.
Dører i kjeller av tre med speilfronter og med finerfronter fra byggeår. Lette dører med profilerte fronter i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra begynnelsen av 2010-tallet. Fliser på vegger og MDF-panel i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis under 1:100. Sluk av plast. Ukjent med membran. Innredning med dusjkabinett, servanttinnredning, speilskap og toalett med innebygget sisterner. Ventilering med elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i kjeller og til kjøkken av kobber fra byggeår. Vannrør til bad av plast (rør i rør). Samlestokk for rør i rør i rom uten sluk.
Bunnledning og avløpsrør i hovedsak av plast for byggeår, nyere avløpsrør på bad. Stakepunkt i kjeller.
Naturlig ventilering med veggventiler.
Luft til luft varmepumpe, siste service i 2026. Toalett på ett bodrom i kjeller. Det er lagt opp rør til dusj i kjeller.
Sentralfyr fra byggeår, usikker driftstid, men er ikke benyttet etter 2012. Vannrør og radiatorer fra byggeår. Ikke benyttet etter 2012.
Varmtvannsbereider av nyere dato med kapasitet på 200 liter. Koblet

til strøm med fast punkt med bryter.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjeller med overspenningsvern og jordfeilsautomater.

Det er installert solcelleanlegg på tak. Anlegget bruker strøm fra solceller først, dersom det er underproduksjon tas strømmen fra det faste nettet. Når det er overproduksjon sendes det ut på nettet til Hafslund. Huseier får betalt for overproduksjonen, denne inntekten beskattes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent løsning for drenering.
Fundamentering med grunnmurer. Det er påbegynt montering av steniplater.
Det er varierende terrengforhold.
Stikkledninger fra byggeår.
Det er nedgravet oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

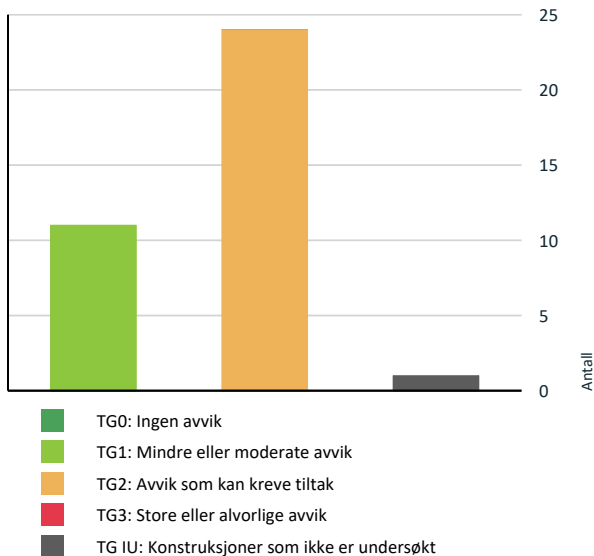
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

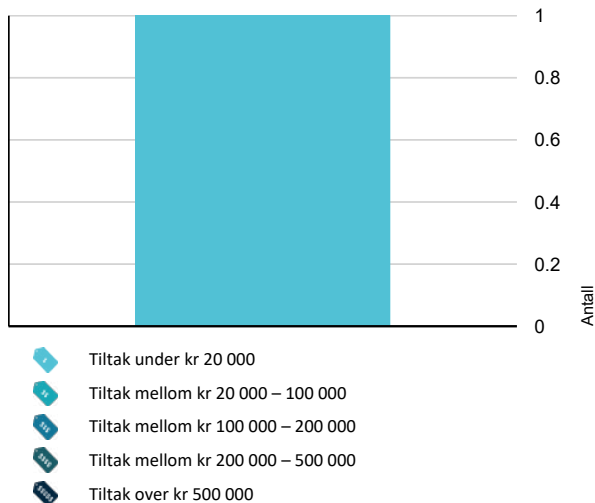
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Oljetank | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | |
|------|---|
| 2014 | Renovert bad. Opplysning ble gitt av tidligere eier ved forrige omsetning. |
| 2021 | Rev av eksisterende takshingel og lagt ny underpapp og shingel. Skiftet vindskier. Skiftet takrenner. Montert ny pipehatt. Arbeider ble utført i privat regi av ufaglært. |
| 2021 | Lagt strømtilførsel ned i bakken. Nytt inntaksskap. Nye automatsikringer i sikringskap. Utført av innleid foretak. |
| 2021 | Skiftet ildsted. |
| 2021 | Installert luft til luft varmepumpe. |
| 2022 | Skiftet flere vinduer i 1. etasje. Utført av innleid foretak. |
| 2022 | Skiftet avtrekksvifte på bad. Utført av innleid foretak. |
| 2022 | Installert solceller på tak. |
| 2022 | Masseutskiftet og utvidet parkeringsplass. Renset opp hagen med fjerning av stubber etc, planert hagen og monterte gjerde rundt hagen. Utført av innleid foretak. |
| 2024 | Malt det meste av fasader. |
| | Påbegynt montering av steniplater på grunnmur, det ligger flere plater lagret på stedet. |
| | Pusset opp det meste av overflater med maling over tid. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med shingel. Undertak av papp.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk med isolering og kledning fra byggeår. Lufting bak overligger og musesikring med lusinger. Omramming på vinduer går helt ned på vannbrett, løsningen medfører en økt fare for slitasje og råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering med ventiler i gavler og spalter i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Loft er ikke inspisert da det ikke er innvendig luke med stige.
Det er noe svai på takflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje med isolerglass fra 2022 og 2011. Kjellervinduer med to lag enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduer nærmer seg forventet brukstid.
Kjellervinduer har oppsprekking i kitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med større tiltak, men behov for utskifting av kjellervinduer må forventes i årene som kommer.



Eksempel på slitasje



Eksempel på slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med isolerglass fra 2016. Verandadør med isolerglass fra 2022.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken og betongpilarer. Ukjent med frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på overflater og noe gjenstående maling av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre fundamentert på asfalt ved hovedentre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, plater og trepanel på vegger og takesplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Helhetlige overflater med normal slitasje for alder.

Det er fuktmerker og nedbøyning i himling på kjøkken, det er opplyst at dette er fra før dagens eier kjøpte boligen. Det er kjøpt inn ny kledning til himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av himling på kjøkken.



Det er fuktmerker og nedbøyning i himling på kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Gulvhøyder er kontrollert i stue og gang.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i stue med glassplate på gulv.
Det er opplyst at det var tilsyn Fra Hedmark Brannvesen IKS for noen år siden, uten at det ble registrert avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.



Sotluke i kjeller.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet kjeller med betong og gulvbelegg på gulv, malte murvegger og trepanel i himling. Enkelte delevegger av tre. Det står på luftavfukter i kjeller under befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen riss og sprekker i overflate på vegger og betonggulv.

Det mangler himling på ett sted i kjeller.

Det er stedvis avskaling av maling på gulv og noen steder avskaling og saltutslag på vegger. Dette indikerer at det er noe fukt påkjenninger på konstruksjoner.

Det er opplyst at det kan komme inn vann i ett hjørne på våren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Område uten himling.



Avskaling av maling på gulv.



Avskaling på vegg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og bruksmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.



Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i kjeller av tre med speilfronter og med finerfronter fra byggeår. Lette dører med profilerte fronter i 1. etasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra begynnelsen av 2010-tallet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og MDF-panel i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis under 1:100.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast. Ukjent med membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med dusjkabinett, servantinnredning, speilskap og toalett med innebygget susterne.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har noe slitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i kjeller og til kjøkken av kobber fra byggeår. Vannrør til bad av plast (rør i rør). Samlestokk for rør i rør i rom uten sluk.

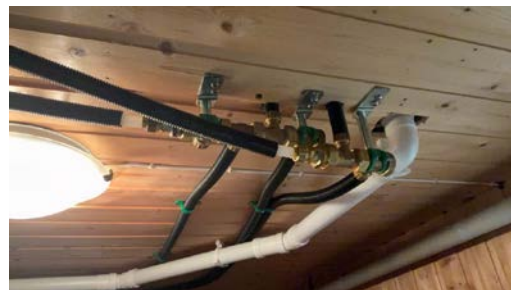
Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for rør av kobber.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Bunnledning og avløpsrør i hovedsak av plast for byggeår, nyere avløpsrør på bad. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.



Lufting med ventil i trapperom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilering med veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, siste service i 2026. Toalett på ett bodrom i kjeller. Det er lagt opp rør til dusj i kjeller.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Sentralfyr fra byggeår, usikker driftstid, men er ikke benyttet etter 2012.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Det er ikke lenger tillatt med fyring med fossilt brennstoff.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Dersom anlegget skal tas i bruk må det utføres kontroll, full service og utskifting av brenner.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannrør og radiatorer fra byggeår. Ikke benyttet etter 2012.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Dersom anlegget skal benyttes må det utføres kontroll og service. Behov for utskifting av enkelte komponenter må påregnes.

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringskap i kjeller med overspenningsvern og jordfeilsautomater.

Det er installert solcelleanlegg på tak. Anlegget bruker strøm fra solceller først, dersom det er underproduksjon tas strømmen fra det faste nettet. Når det er overproduksjon sendes overskudsstrømmen ut på strømmettet. Huseier får betalt for overproduksjonen, denne inntekten beskattes.

Det er opplyst at eiendommens el-anlegg ble kontrollert av EI-Sikkerhet Norge for noen år siden, uten at det ble registrert avvik. Dette er ofte en stikkprøvebasert kontroll.

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.

Byggeår/2022.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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 Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent løsning for drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering med grunnmurer. Det er påbegynt montering av steniplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har stedvis avskaling og mindre riss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av riss/sprekker.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Det er varierende terrenghold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravet oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.

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

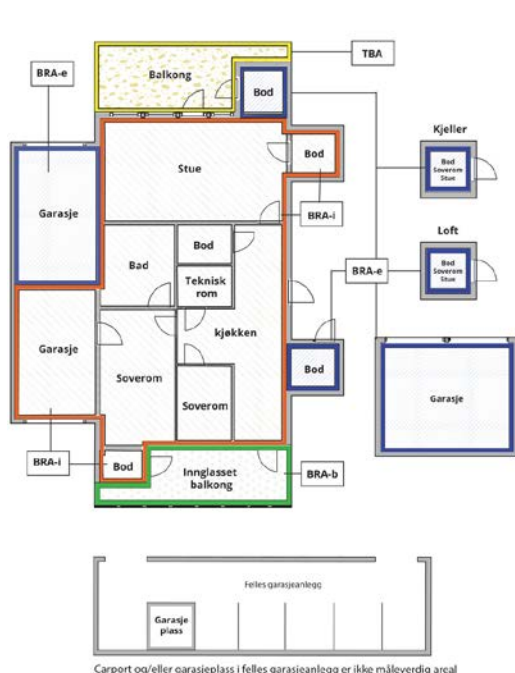
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Sokkeletasje | 92 | | | 92 | |
| 1. etasje | 98 | | | 98 | 49 |
| SUM | 190 | | | | 49 |
| SUM BRA | 190 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Sokkeletasje | Inndelt i flere kjellerrom | | |
| 1. etasje | Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 36 | | 36 | |
| SUM | | 36 | | | |
| SUM BRA | 36 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 98 | 92 |
| Garasje | 0 | 36 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 23.3.2026 | Anders Austad | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3418 ÅSNES | 39 | 430 | | 0 | 1269.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Trostvegen 12

Hjemmelshaver

Langseth Asbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et boligfelt på Kjellmyra, ca. 5 km fra Flisa.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Trostvegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset parkeringsplass og hage med plen rundt boligen. Gjerde rundt hagen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er delvis fundamentert med grunnmur og støpt plate og dels med trekonstruksjoner ned i og på bakken. Vegger av reisverk/bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er teknet med shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Dører av tre. Vippeport av tre. Vedskjul har tregulv direkte på terreng og ellers åpne konstruksjoner. Garasje har betonggulv og plater på vegger og i himling. Bodrom har tregulv med belegg og plater på vegger og i himling. Ett bodrom er ikke befart. Bygget har innlagt strøm.

Bygget er oppført i flere omganger, dels med enkle byggemetoder. Det er skader/svikt i gulv flere steder.

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

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 14.04.2026 | |

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

Asbjørn Langseth

Boligen

Trostvegen 12
2280 Gjesåsen

3418-39/430/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ 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?:** 2014

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert i 2014 i flg tidligere eier.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvordan fordeling av arbeidet var, men fikk beskjed om at deler av arbeidet var gjennomført som egeninnsats. Badet fremstår i god stand.

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?

♦ **Ja**

Lekkasje rundt takmontert lufterventil til kjøkken.

Omfanget er ukjent for meg men det ser ut som om det er foretatt utbedringer i etasjeskiller mellom 1. Etg og kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1900

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent skadeomfang. Utbedringer ble utført av tidligere eier.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Rf bygg drift As

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i boligen. Nye vinduer. Beste kvalitet Natre vinduer i alle rom untatt bad og vindu ved kjellernedgang. Disse to ble byttet sammen med ytterdør av tidligere eier, sannsynligvis i 2014.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taktekking, vindskier, takrenner og nedløp. Det ble fjernet gammel shingel, lagt ny underpapp og ny shingel på alle takflater. Forkantblikk, takrenner og nedløp ble byttet ut, og det ble montert ny pipehatt. Alle vindskier ble byttet ut.

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking, herunder delvis utskifting av undertak. Se punkt 5.

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?

♦ **Ja**

Det er ikke drennering rundt grunnmur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Litt inntrenging av vann i forbindelse med snøsmelting på våren. Benytter avfukter i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

Kun mindre inntrenging av vann på kjellergulv.
Dårlige gulv i uteboder som følge av byggemetode (treverk lagt på jordgulv).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Sentralfyr og radiatorer er ikke benyttet etter 2012 i følge tidligere eier. Radiator til bad er fjernet og erstattet med elektrisk gulvvarme av tidligere eier. Sentralfyr må bygges om og alle rør og radiatorer trykkprøves før man eventuelt kan benytte alternativ varmekilde for oppvarming.

Ny varmepumpe 2021, siste service tatt i 2026.

Avtrekksvifte til bad ble byttet ut i 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?:** 2021

Firmanavn: Skiftet varmepumpe

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Installert nytt ildsted. Innmeldt og godkjent av brannvesenet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Tømt og ikke i bruk.
Nedgravd og ligger utenfor inngangsparti i flg tidligere eier.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ 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?: 2021

Firmanavn: Solør Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Luftstreck erstattet med nedgravd inntakskabel og nye automatsikringer i sikringsskapet. Elsikkerhet Norge har gjennomført kontroll uten anmerkninger. Eiendommen er også utstyrt med solcelleanlegg fra Otowo. Max effekt 10,8 KW.

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

Utvidelse og påbygging av terrasse utført av tidligere eier.

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?

♦ **Ja**

Tidligere boligsalgsrapport fra vi kjøpte eiendommen.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Skybakkmoen Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av gårdsplass og omlegging av hage.



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?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Solcelleanlegget leases.



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

Trostvegen 12


Offentlig transport

 Kjellmyra 6 min 
Linje 775, 781, 783, 793 0.5 km


 Oslo Gardermoen 1 t 41 min 

Skoler

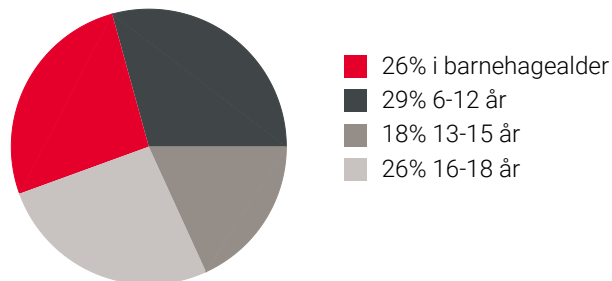
Flisa skole (1-7 kl.) 7 min 
281 elever, 15 klasser 6.1 km

Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 
202 elever, 23 klasser 5.1 km

Solør vgs. avd. Våler 16 min 

Elverum videregående skole 38 min 
800 elever 41.4 km

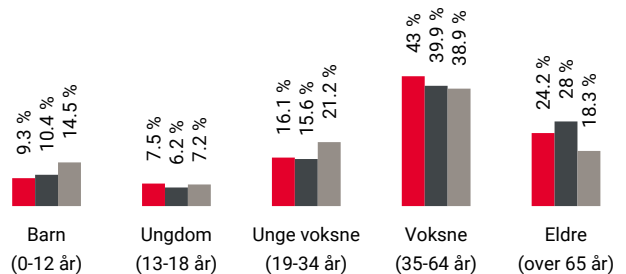
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 48% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |


Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Kjellmyra Ves... | 616 | 311 |
| Kommune: Åsnes | 7 211 | 4 412 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) 5 min 
61 barn 0.4 km

Sønsterud barnehage (1-5 år) 3 min 
26 barn 2.7 km



Myrsnipa barnehage (1-5 år) 6 min 
41 barn 4.5 km



Dagligvare

Kiwi Flisa 6 min 
PostNord 4.9 km

Coop Extra Flisa 6 min 
Post i butikk 4.8 km

Sport

 Kjellmyra fotballbane 9 min 
Aktivitetshall, fotball 0.8 km

 Sønsterud skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.5 km

 Puls Flisa 6 min 

 Victus Treningssenter 6 min 



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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 kontraktsignering 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. Les mer på 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.



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



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: Trostvegen 12
2280 GJESÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

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

Oppdragsnummer:

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