

aktiv.



Syversætreskogen 8, 2270 FLISA

FLISA



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 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 100,-
Total ink omk.: Kr 1 795 100,-
Selger: Thomas-Andre Hansen
Kjensmo
Silje Anny Sundet

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 163/214 kvm
Tomtstr.: 1 520.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 48
Oppdragsnr.: 1212250149

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne koselige boligen i Syversætreskogen 8 i Bashammeren på Flisa. Et etablert boligområde ideelt for familier med nærhet til fine turområder, offentlig transport og kun 2 km fra Flisa sentrum med gode servicetilbud. Boligen er bygget i 1972 med gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom i 1. etasje, og en kjeller med flere boder, toalettrom og et bad/vaskerom. Boligen er oppgradert i år med nytt kjøkken, det er bygd grovkjøkken/vaskerom, badet er modernisert og i hovedsak nytt elektrisk anlegg i 1. etasje. Sør-vestvendt terrasse med adkomst fra stue, ellers hage med plen og boltreplass. Eiendommen har også en dobbel garasje med bod og carport.

Merk deg dette:

- Alt på en flate og fin standard
- Kjøkken fra 2025
- Dobbelt garasje m/ bod og carport
- Sentralt og rolig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Nabolagsprofil	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	78
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 46 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m² Soverom / trapperom, gang, toalettrom, kjellerrom med oljetank, bad / vaskerom og 4 boder. Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse" for mer informasjon.

1. etasje

BRA-i: 97 m² Gang, bad, kjøkken, grovkjøkken / vaskerom, spisestue, stue og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 51 m² Garasje og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler. Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dette, men det er rømning via dør. Krav til dagslysflate er for enkelhetsskyld satt til å være vinduer som tilfredsstiller størrelse for sikker rømning.

Garasje: Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 520.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet plen og hellelagte gangstier i øst.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 520,4 m² og et oppgitt areal på 1 520 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 i et etablert boligområde på Bashammeren uten gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det nærhet til barnehage og kun ca. 2,2 km til Flisa sentrum hvor barne- og ungdomsskolen ligger. I Kaffegata er det et variert utvalg forretninger, kjøpesenter, cafeer og diverse servicetilbud. Åsneshallen ligger i sentrumsområdet og har ulike kulturaktiviteter, samt klatrevegg og treningssenter. I samme område finner du også svømmehall og et populært idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbane for fotballglade barn og unge.

På Bashammeren bor du i et familierettet boligområder hvor det er akebakke, samt skog- og utmarksområder like ved. Er du glad i uteaktiviteter kan du starte dagens trimtur fra eiendommen og nyte godt av områdets mange muligheter for tur og trening. På sommerstid har området sykkel- og turstier og på vinterstid kan du benytte deg av skiløyper i skog og utmark ved populære Myrmoen.

Frrområdene i nabolaget har myke turstier som kan følges til Svenskegrensen via både "12-milsskogen" og Finnskogen som er kjent for flotte og familievennlige turområder.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Jan Martin Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Eneboligen er oppført i 1972 med grunnmur av betong, hvor det er benyttet porebetong som innvendig forskaling. Dreneringen er antatt fra byggeåret, bestående av stedlige masser med en fuktsperre påsmurt grunnmuren. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er bygget med stedsbygde takstoler og er tekket med pappshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i metall. Etasjeskillet i boligen er et støpt dekke. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje, og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjelleren. Hovedytterdøren er en malt tredør med glassrute, i tillegg til en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og en malt ytterdør til kjelleren. Eiendommen har en østvendt treterrasse som fungerer som inngangsparti, samt en sør- og vestvendt, delvis inntrukket treterrasse med adkomst fra stuen. Det er en bred tretrapp opp til hovedinngangen og to tretrapper til den sør- og vestvendte terrassen.

Dobbel garasje med ukjent byggeår med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Veggene er av bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning, og taket er et sperretak tekket med pappshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er noe mosesannelse på tekkingen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Kjellerdør subber i utvendig helle da denne åpnes.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Iht. gjeldende forskrift skal rekkverk forhindre klatring, og avstand mellom kledningsbord gjør ikke det.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige overflater, men det er påvist enkelte avvik som:

Skader i parkettgulv.

Svimerker i parkettgulv.

Glipper i skjøter i laminatgulv.

Pløser i tapetserte vegger.

Skader og bom i enkelte gulvfliser.

Det er fuktutslag og svelling i himling på grovkjøkken / vaskerom.

- Innvendig - Radon

Avvik: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med

"høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er rennemerker under sotluke.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag på mur og enkelte paneloverflater.

Det er rift i gulvbelegg i gang grunnet saltutslag.

Laminatgulv er enkelt lagt mot opprinnelig listverk, og gulvet buler flere steder. Ett gulvbord mangler.

Tapet er påført utenpå panel, og det er ikke tilfredsstillende resultat.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det ligger rester av treverk på grunnen i kryp kjeller, og dette treverket er råteskadet fra fukt fra grunnen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er slitasje i trinn.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Det er skade i skyvedør.

Enkelte dører i kjeller lar seg ikke stenge.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er noe svelling rundt avtrekksventil i himling, og det er fuktutslag på befaringsdagen. Dette er i området under lekkasjen rundt luftehatt over tak.

Det er riss i flisfuge inntil baderomsvifte, sannsynligvis fra bevegelser i forbindelse med montering av vifte.

- 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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ikke lokalt fall rundt sluk på alle sider og dette kan føre til at bruksvann ikke renner effektivt til sluk.

- 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 slukløsningen.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Det er påvist skader på innredning.

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

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

Servantbatteri er frakoblet, og hylleplate og bunnplate i servantskap er svellskadet.

Forventet levetid har passert for sanitærinstallasjoner, og toppen av toalettsisterne har sprukket.

Plastlister har stedvis løsnet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

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

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

Aldersavviket gjelder enkelte kobberrør.

Lekkasjevann fra varerør ledes til kjellerrom uten sluk.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist saltutslag flere steder i kjeller og dette tyder på at drenering har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: 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: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er påvist lekkasje rundt luftehatt over tak, og dette har ført til fuktskader på loft.

Vindskibeslag er værslitt med løsnet lakk.

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er en pågående lekkasje rundt luftehatt, og taktro og takstoler inntil luftehatt er fuktskadet i form av at treverk er vått med sopp- og muggdannelse.

Det ble ikke påvist råde.

Det er eldre fuktmerker i taktro rundt pipe, men dette måles tørt på befaringsdagen.

Dette har sannsynligvis oppstått før taktekingen ble skiftet.

- Våtrom - Kjeller > Bad / vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har mest sannsynlig ikke tettesjikt.

Forventet levetid har passert for sluk.

Det er bom i fliser.

Overflate på pålimte baderomsplater har løsnet, sannsynligvis som følge av fuktskader.

Det er flere sår i baderomsplater etter montering av utstyr.

Det er saltutslag på vegger.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Anlegget er ikke dokumentert og det bør innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Bad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært. Rørlegger. Arbeid utført av Alsørvis solør.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært. Rørleger. Arbeid utført av Solør alservis.

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

Svar: Kjeller er det salt utslag på veggen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Elektriker. Arbeid utført av Stian.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, bad, kjøkken, grovkjøkken / vaskerom, spisestue, stue og 3 soverom.

Kjeller: Soverom / trapperom, gang, toalettrom, kjellerrom med oljetank, bad / vaskerom og 4 boder.

Eiendommen består også av dobbel garasje med bod og carport.

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

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

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

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

Standard

Velkommen

Overbygd inngangsparti i tilknytning til terrassen. Gang med plass til ytterklærne og skoene.

Stue

Romslig og møbleringsvennlig stue med fint lysinnslipp og fine overflater. Peis og varmepumpe i rommet. Fra stuen er det utgang til terrasse med overbygg og med direkte adkomst til hagen.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2025 i vinkel og på frittstående vegg med laminat benkeplate og nedfelt rustfri servant. Innredningen har overskap på en vegg, to høyskap og hjørnekarusell i hjørneskap. Det er komfyrvakt over induksjonstopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hvitevarer som oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og induksjonstopp er integrert, og det er avsatt plass til kombiskap.

Grovkjøkken / Vaskerom

Rommet har benkeinnredning med profilerte spilefronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er avsatt plass til vaskemaskin ved siden av innredningen, med vannopplegg i benkeskap og avløp som ledes til servant. Det er lekkasjesikring i benkeskap.

Soverom

Boligen har tre fine soverom i 1. etasje.

Bad 1. etasje

Bad med ukjent alder. Rommet har malte fliser på vegger, malte gulvfliser og malte plater i himling. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, høyskap, speilskap, dusjkabinett og toalett. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via vindusventil.

Bad / Vaskerom kjeller

Våtrom bygget før 1997 med flislagt gulv, malte murvegger med pålimte baderomsplater i dusjhjørnet, og malt underside av støpt dekke som himling. Rommet er utstyrt med veggmontert dusjbatteri, rustfri vaskekum med nyere blandebatteri, veggmontert vannkran og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon via veggventil.

Toalettrom kjeller

Toalettrom med gulvbelegg, malte murvegger og malt underside av støpt dekke som himling. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og panelovn. Det er naturlig ventilasjon via veggventil.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv, parkettgulv og flislagt gulv. Det er påvist skader og svimerker i parkettgulv, glipper i skjøter i laminatgulv, samt skader og bom i enkelte gulvfliser.

Vegger: Malte plater, tapetserte plater og malt trepanel. Det er påvist pløser i tapetserte vegger.

Himling: Malte plater. Det er fuktutslag og svelling i himling på grovkjøkken / vaskerom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har vannrør av kobberør og plast (rør i rør). Enkelte kobberør og vannrør av plast er av nyere dato. Vannmåler og stoppekran er plassert i kjellerrom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Enkelte avløpsrør fra første etasje er av nyere dato. Det er ikke observert stakeluke, og avløpsluftung ledes over tak i luftehatt.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på cirka 300 liter og er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

- Vannbåren varme: Boligen har opprinnelig vannbåren varme, men anlegget er ikke i bruk. De fleste radiatorer er demontert og fjernet, og vannrør er kappet jevnt med gulvet.
- Andre installasjoner: Boligen har en luft til luft varmepumpe fra 2016 med innedel i stue.
- Elektrisk anlegg: I hovedsak åpent elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og enkelte ujordede stikkontakter. Originalt sikringsskap med nye jordfeilautomater er plassert i gang.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat fra 2022.

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:

2025:

- Ny kjøkkeninnredning
- Bygget grovkjøkken / vaskerom
- Malt overflater på bad, montert nytt dusjkabinett og ny servantinnredning
- Malt de fleste innvendige overflater i første etasje
- I hovedsak nytt elektrisk anlegg i første etasje

2016:

- Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

1974:

- Tilbygget bod
- Tilbygget liten carport

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I den doble garasjen, carport eller på egen gårdsplass.

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2007, 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 2027.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2024. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved adkomst, kontroll og vedlikehold, brannplater i peisinnsats er defekt, brannplater i peisinnsats i stue er defekte og mangler godkjent slukkeutstyr. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe og peis i stuen.
- Varmekabler på badet.

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

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 750 000

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 48 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3418/106/48:

20.01.1976 - Dokumentnr: 212 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr./bnr. 106/51 rett til ferdsel.

Rettighetshaver: Knr:3418 Gnr:106 Bnr:51

Rettighet i annen eiendom:

23.08.1971 - Dokumentnr: 2446 - Bestemmelse om veg: Rett til vei over gnr./bnr. 106/1 samt rett til legging av vann- og kloakkledning.

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:106 Bnr:1

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg våningshus i 1972. Det ble i denne anmerket små endringer foretatt i samråd med arkitekt Poppe.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligen og garasjen. I byggetegninger er kjellerstue definert som disp., bad og bod i kjeller ikke utgravet iflg. tegningene. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dette, men det er rømning via dør. Krav til dagslysflate er for enkelhetsskyld satt til å være vinduer som tilfredsstiller størrelse for sikker rømning. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som areal i tilstandsrapport. På fasade av garasjen fremkommer ikke sidebygget carport.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Bashammeren Sør, fra 1992.
Reguleringsformål for eiendommen er boliger og høyspenningsanlegg.

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.

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.

Eiendommen er per salgsoppgavedato utleid. Leietaker flytter ut 01.01.2026.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

45 100 (Omkostninger totalt)

61 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 811 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 813 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (kr 23.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva.

Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.11.2025



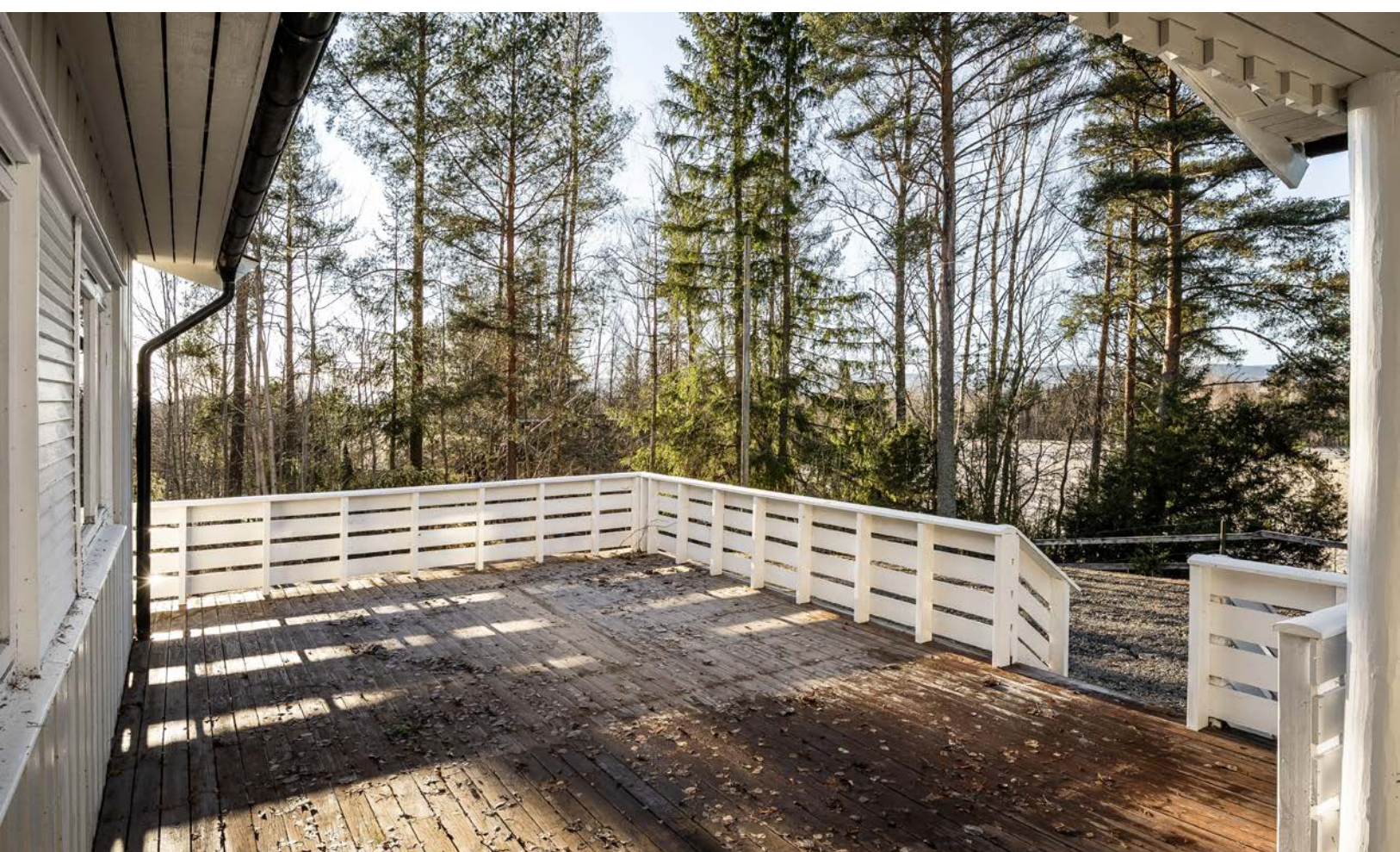










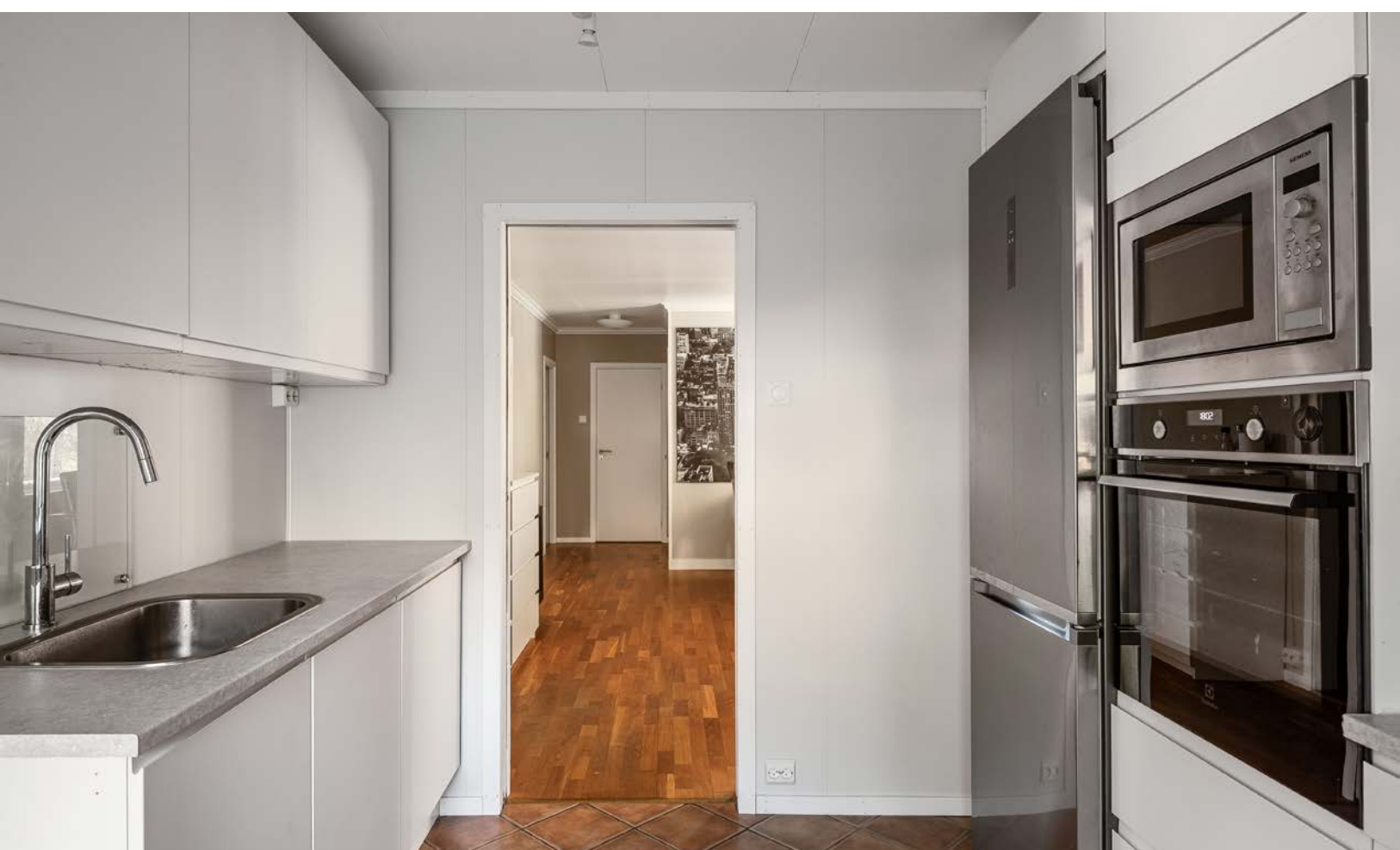






























Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Syversætreskogen 8

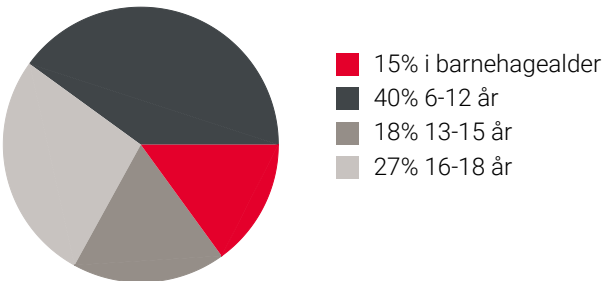
Offentlig transport

🚶 Bashammeren	2 min
Linje 782, 788	0.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 42 min

Skoler

Flisa skole (1-7 kl.)	21 min
281 elever, 15 klasser	1.8 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
202 elever, 23 klasser	1.7 km
Solør vgs. avd. Våler	19 min
Elverum videregående skole	41 min
800 elever	44.5 km

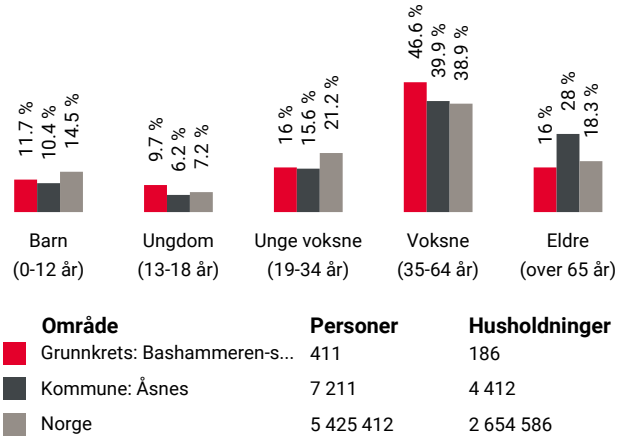
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Bashammeren barnehage (1-5 år)	7 min
30 barn	0.6 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år)	5 min
41 barn	2.7 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år)	6 min
61 barn	5.1 km

Dagligvare

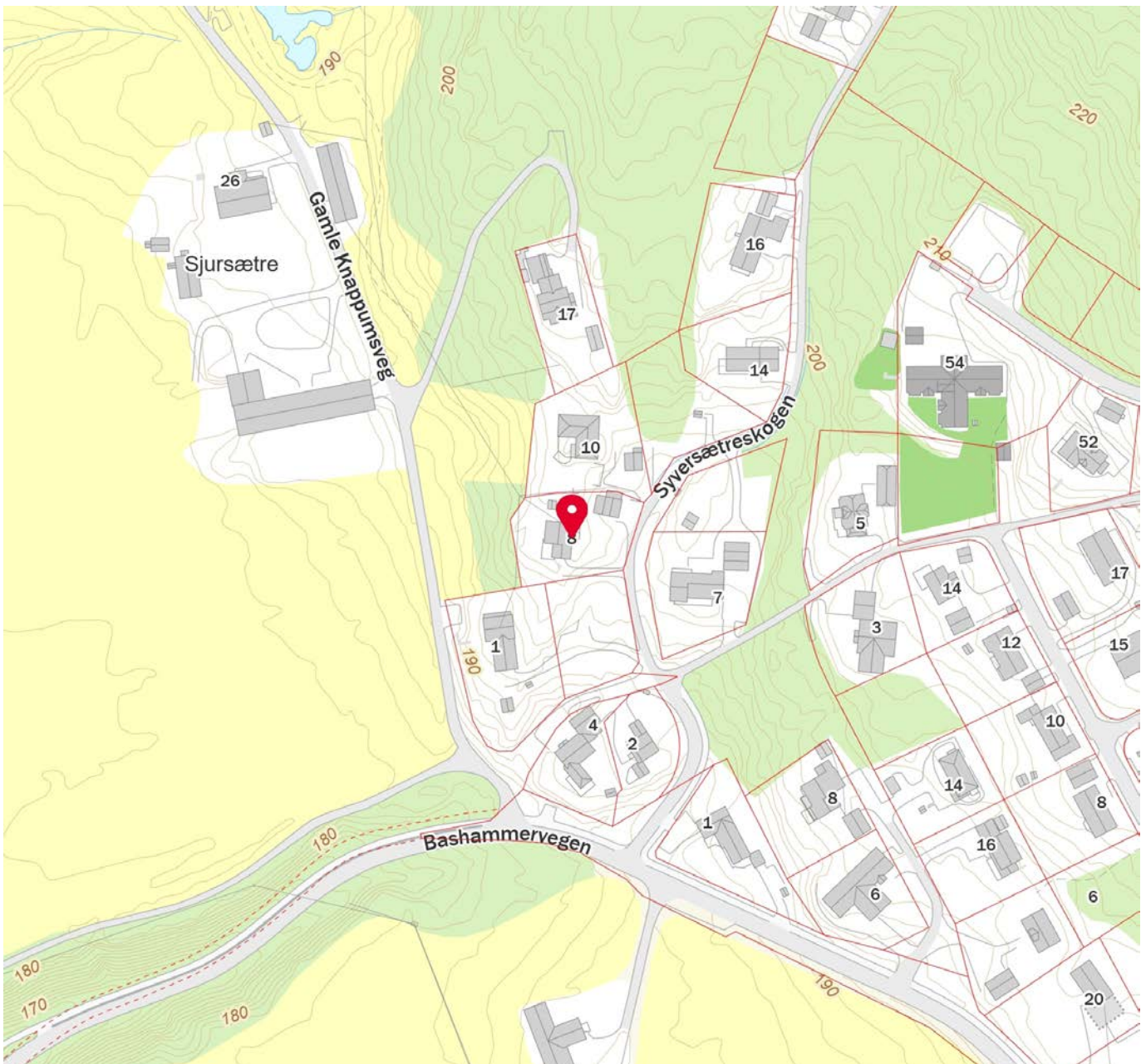
Kiwi Flisa	3 min
PostNord	2 km
Coop Extra Flisa	4 min
Post i butikk	2.2 km

Sport

Åsnes svømmehall	20 min
25 meters basseng	1.7 km
Åsnes ungdomsskole	20 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.7 km
Victus Treningssenter	18 min
Puls Flisa	3 min



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



Tilstandsrapport



Enebolig



Syversætreskogen 8 , 2270 FLISA



ÅSNES kommune



gnr. 106, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 21034-1412

Referansenummer: TX2075

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med taktekkning av pappshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller.

Det er en malt hovedytterdør med glassrute, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og en malt ytterdør til kjeller. Boligen har en østvendt treterrasse som også utgjør inngangspartiet, og en sør- og vestvendt delvis inntrukket treterrasse med adkomst fra stue.

Det er en bred tretrapp til hovedytterdør med rekkverk og håndløper på en side, og to tretrapper til sør- og vestvendt treterrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv, parkettgulv og flislagt gulv, vegger er kledd med malte plater, tapetserte plater og malt trepanel, og himlinger er kledd med malte plater.

Boligen har etasjeskille av støpt dekke.

Det er en elementpipe med peis med innsats i stue.

Kjelleren er delvis innredet med laminatgulv, gulvteppe og gulvbelegg, og vegger kledd med trepanel og malte plater. Deler av kjelleren er uinnredet med betonggulv og murvegger.

Boligen har krypkjeller under betongdekke under deler av stue.

Det er en malt tretrapp i vinkel mellom etasjer. Det er spillerekkverk og håndløper på en side i trapp.

Boligen har i hovedsak malte slette dører i første etasje og profilerte tredører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har malte gulvfliser og fall til sluk fra dør, malte fliser på vegger og malte plater i himling.

Det har innredning med nedfelt servant, høyskap og speilskap, dusjkabinett, toalett, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom i kjeller har flislagt gulv med fall til sluk, malte murvegger med enkelt pålimte baderomsplater i dusjhjørnet, og malt underside av støpt dekke som himling.

Det har veggmontert dusjbatteri, rustfri vaskekum med nyere blandebatteri, veggmontert vannkran, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel og på frittstående vegg med laminat benkeplate og nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning på en vegg, og to høyskap. Det er hjørnekarusell i hjørneskap.

Løsning med integrert oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og induksjonstopp, og det er avsatt plass til kombiskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkken / vaskerom har benkeinnredning med profilerte spilefronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er avsatt plass til vaskemaskin ved siden av innredning, vannopplegg for vaskemaskin i benkeskap, og avløp ledes til servant.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg med plastsletter, malte murvegger og malt underside av støpt dekke som himling.

Det har servantinnredning, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

Varmtvannstanken er på cirka 300 liter og den er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

I hovedsak åpent elektrisk anlegg med jodede stikkontakter og originalt sikringsskap med nye jordfeilautomater plassert i gang.

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betong, og mest sannsynlig drenering med tilbakefylling av stedlige masser fra byggeår med fuktsperre påsmurt grunnmur.

Eiendommen har en skrånende, kupert tomt, og forstøtningsmur av betong ved utvendig kjellerinngang.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

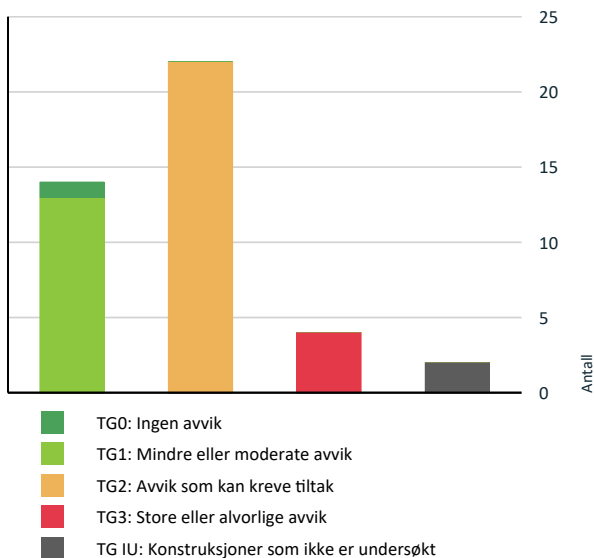
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Delevegg mellom wc og bad er fjernet / ikke bygget for å oppnå større bad.

Kjellerrom med oljetank og bad/vaskerom i kjeller er byggemeldt som ikke utgravet.

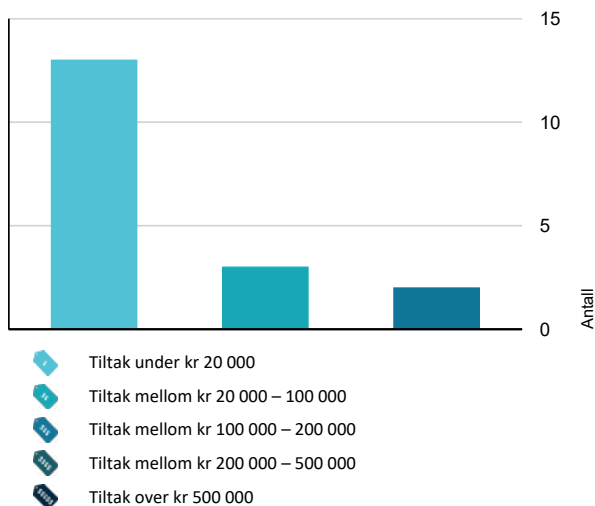
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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 tomestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	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 vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1972

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Ny kjøkkeninnredning
2025	Bygget grovkjøkken / vaskerom
2025	Malt overflater på bad, montert nytt dusjkabinett og ny servantinnredning
2025	Malt de fleste innvendige overflater i første etasje
2025	I hovedsak nytt elektrisk anlegg i første etasje

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av pappshingel med ukjent alder, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er et uttrukket tak over hovedytterdøren.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mosesannelse på tekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mosedannelse bør fjernes ved vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og takstige til pipe for feier. Takvann fra enkelte nedløpsrør ledes vekk fra bolig i rør under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er påvist lekkasje rundt luftehatt over tak, og dette har ført til fuktskader på loft.

Vindskibeslag er værslitt med løsnet lakk.

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Dette kan gjøres ved å skifte luftehatt til en som dekker mer, og føre beslag fra luftehatt over mønet.

Enkelte beslag bør vedlikeholdes.

Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslett vindskibeslag.



Frostsprengt nedløpsrør.



Lekkasje rundt luftehatt med fuktskader på loft.

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er lusinger bak overliggere i undersøkte områder for å begrense adkomst for mus.

Det er ikke lufting bak bordkledning, og dette bør etableres hvis kledning skal skiftes på hele vegger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler og det er adkomst til loft via luke i gavispiss.

Loftet er isolert med mineralull og sydde matter, og det er ventilert via luftespalter fra takfot og lufteventil i gavlspisser.

Det er utlagt plater på gulv på deler av loft, og loftet er besiktiget fra områder med gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er en pågående lekkasje rundt luftehatt, og taktro og takstoler inntil luftehatt er fuktskadet i form av at treverk er vått med sopp- og muggdannelse.

Det ble ikke påvist råte.

Det er eldre fuktmerker i taktro rundt pipe, men dette måles tørt på befaringsdagen. Dette har sannsynligvis oppstått før taktekkingen ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Lekkasje må utbedres over tak, og konstruksjoner på loft må tørke. Mugg- og soppdannelser må fjernes med egnet middel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Taktro og takstol er våt med soppdannelse.



Muggdannelse på takstol og våt taktro.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller. Det er solskjermingsfolie montert på innsiden av vinduer på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1996 og en malt ytterdør til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kjellerdør subber i utvendig helle da denne åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrang bør senkes under dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en østvendt treterrasse på 12 m² som også utgjør inngangspartiet. Den har rekkverk kledd med liggende kledningsbord med rekkverkshøyde på 84 cm. Den er opplagret på vegg og på punktfundamenter av lettklinkerblokker på terreng.

Det er en sør- og vestvendt delvis inntrukket treterrasse på 34 m² med adkomst fra stue. Den har rekkverk kledd med liggende kledningsbord med rekkverkshøyde på 81 cm. Den er opplagret på vegg, på punktfundamenter av lettklinkerblokker på terreng og på trestolpe i terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Iht. gjeldende forskrift skal rekkverk forhindre klatring, og avstand mellom kledningsbord gjør ikke det.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en bred tretrapp på 6 trinn til hovedytterdør med rekkverk og håndløper på en side. Rekkverkshøyde er 71 cm. Terrassen er avgrensning mot annen side. Det er to tretrapper med avgrensning med rekkverk opp til sør- og vestvendt treterrasse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av laminatgulv, parkettgulv og flislagt gulv, vegger er kledd med malte plater, tapetserte plater og malt trepanel, og himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige overflater, men det er påvist enkelte avvik som:

Skader i parkettgulv.

Svimerker i parkettgulv.

Glipper i skjøter i laminatgulv.

Pløser i tapetserte vegger.

Skader og bom i enkelte gulvfliser.

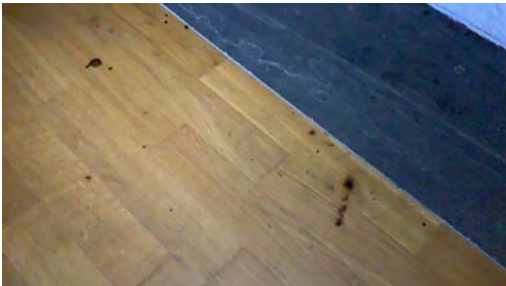
Det er fuktutslag og svelling i himling på grovkjøkken / vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Flere innvendige overflater er modne for oppussing, og omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svimerker i gulv.



Skader i parkett.



Skader i gulvfliser.



Svellskadet himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av støpt dekke.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med peis med innsats i stue. Sotluke er plassert i kjeller.
Det er nedfelt steinplate i gulv foran ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er rennermerker under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss kan utbedres ved vedlikehold etter egne ønsker.
Regnavdekning bør undersøkes på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rennermerker under sotluke.



Riss i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er delvis innredet med laminatgulv, gulvteppe og gulvbelegg, og vegger kledd med trepanel og malte plater. Deler av kjelleren er uinnredet med betonggulv og murvegger. Det er en kjøleromsmodul i kjeller som ikke er i bruk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag på mur og enkelte paneloverflater.

Det er rift i gulvbelegg i gang grunnet saltutslag.

Laminatgulv er enkelt lagt mot opprinnelig listverk, og gulvet buler flere steder. Ett gulvbord mangler.

Tapet er påført utenpå panel, og det er ikke tilfredsstillende resultat.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater bør skiftes ut i oppholdsrom.

Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.



Laminatgulv buler og ett gulvbord mangler.



Sprukket gulvbelegg grunnet saltutslag.



Saltutslag på betonggulv.

Krypjkjeller

Boligen har krypkjeller under betongdekke under deler av stue. Det er fjell i dagen i krypkjeller og det observeres to lufteventiler i ringmur. Luke til krypkjeller er liten, og det er relativt stor høydeforskjell ned til fjell. Krypjkjeller er derfor undersøkt fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ligger rester av treverk på grunnen i krypkjeller, og dette treverket er råteskadet fra fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rester av treverk må fjernes fra krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet treverk på grunnen i krypkjeller.

Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp i vinkel mellom etasjer. Det er spilerekkverk og håndløper på en side i trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Det er slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Slitasje i trinn.

Innvendige dører

Boligen har i hovedsak malte slette dører i første etasje og profilerte tredører i kjeller. Det er skyvedør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er skade i skyvedør.

Enkelte dører i kjeller lar seg ikke stenge.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Skyvedør må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skade i skyvedør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ukjent alder på badet, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har malte fliser på vegger og malte plater i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er noe svelling rundt avtrekksventil i himling, og det er fuktutslag på befaringsdagen. Dette er i området under lekkasjen rundt luftehatt over tak. Det er riss i flisfuge inntil baderomsvifte, sannsynligvis fra bevegelser i forbindelse med montering av vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må følges med på etter lekkasjen over tak er utbedret. Hvis svelling utvikler seg mer må himling skiftes ut. Fuge bør utbedres ved baderomsvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Noe svelling i himling rundt avtrekksventil.



Riss i flisfuge inntil baderomsvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har malte gulvfliser og fall til sluk fra dør. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 20 mm. Det er en oppkant på 100 mm ved dør, men det er ukjent om denne er vanntett.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ikke lokalt fall rundt sluk på alle sider og dette kan føre til at bruksvann ikke renner effektivt til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak så lenge tett dusjkabinett benyttes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og ukjent tettesjikt. Det er ikke synlig tettesjikt rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tett dusjkabinett må benyttes til badet renoveres.

Tilstandsrapport



Plastsluk, uten synlig tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, høyskap og speilskap, dusjkabinett og toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via vindusventil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i grovkjøkken / vaskerom bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Rommet har flislagt gulv med fall til sluk, malte murvegger med enkelt pålimte baderomplater i dusjhjørnet, og malt underside av støpt dekke som himling. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 20 mm.

Det har veggmontert dusjbatteri, rustfri vaskesum med nyere blandebatteri, veggmontert vannkran, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Rommet har mest sannsynlig ikke tettesjikt.
Forventet levetid har passert for sluk.
Det er bom i fliser.
Overflate på pålimte baderomsplater har løsnet, sannsynligvis som følge av fuktskader.
Det er flere sår i baderomsplater etter montering av utstyr.
Det er saltutslag på vegger.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk, uten synlig tettesjikt.



Løsnet overflate på baderomsplate.



Sår i baderomsplate.



Saltutslag på betongvegg.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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 I Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel og på frittstående vegg med laminat benkeplate og nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning på en vegg, og to høyskap. Det er hjørnekarusell i hjørneskap.

Løsning med integrert oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og induksjonstopp, og det er avsatt plass til kombiskap.

Det er komfyrvakt over induksjonstopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > GROVKJØKKEN / VASKEROM

TG 1 Overflater og innredning

Benkeinnredning med profilerte spilefronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er avsatt plass til vaskemaskin ved siden av innredning, vannopplegg for vaskemaskin i benkeskap, og avløp ledes til servant.

Det er lekkasjesikring i benkeskap som stenger vannet i rommet ved lekkasje.

Rommet innehar de fleste funksjoner som et vaskerom skal ha, men det er ikke vurdert som et våtrom ettersom det ikke er sluk i gulvet eller tettesjikt på overflater.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg med plastlister, malte murvegger og malt underside av støpt dekke som himling. Det har servantinnredning, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Servantbatteri er frakoblet, og hylleplate og bunnplate i servantskap er svellskadet.

Forventet levetid har passert for sanitærinstallasjoner, og toppen av toalettsisterne har sprukket.

Plastlister har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Hvis toalettrommet skal benyttes bør installasjoner skiftes ut og enkelte overflater pusses opp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprukket topp på sisterner.



Eksempel på løsnet plastlist.



Svellskadet hylleplate og bunnplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør). Vannmåler og stoppekran er plassert i kjellerrom med oljetank. Det er enkelte kobberør fra nyere dato, og vannrør av plast er av nyere dato.

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

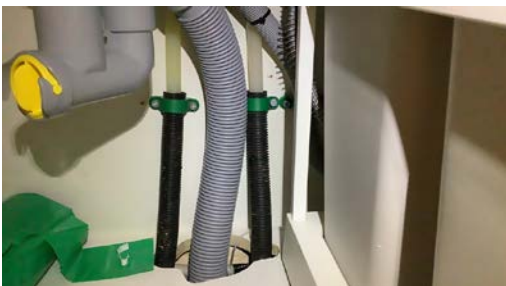
Aldersavviket gjelder enkelte kobberør.
Lekkasjevann fra varerør ledes til kjellerrom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak kan være å installere lekkasjesikring på kjellerrom med oljetank.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på kjøkken.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Det er ikke observert stakeluke, og avløpsluftung ledes over tak i luftehatt. Enkelte avløpsrør fra første etasje er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 300 liter og den er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

ⓘ TG 1 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG IJ Vannbåren varme

Boligen har opprinnelig vannbåren varme via enkelte radiatorer, men anlegget er ikke i bruk. De fleste radiatorer er demontert og fjernet, og vannrør er kappet jevnt med gulvet. Hvis anlegget igjen skal tas i bruk må dette utføres av rørlegger som samtidig kontrollerer eksisterende anlegg.

ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

I hovedsak åpent elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nye jordfeilautomater plassert i gang. Det er enkelte ujordede stikkontakter.

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.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Deler av anlegget er utført som egeninnsats og deler er utført av elektriker i privat regi.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anlegget er ikke dokumentert og det bør innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat fra 2022.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering med tilbakefylling av stedlige masser fra byggeår med fuktsperre påsmurt grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist saltutslag flere steder i kjeller og dette tyder på at drenering har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Klima og forhold i kjelleren bør følges med på gjennom et år. Det kan vise seg at etablering av ny drenering rundt kjeller kan være hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong.

Det er brukt porebetong som innvendig forskaling for noe isolasjonsverdi.

TG 1 Forstøtningsmurer

Eiendommen har en forstøtningsmur av betong ved utvendig kjellerinngang. Forstøtningsmuren er sikret med rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en skrånende, kupert tomt med stedvis fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Boligen har en oljetank av stål plassert i bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken er ikke i bruk, og denne samt utvendig påfyllingsrør bør fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold med sprekk i støpt plate og råteskader i nedkant av bærende stolpe på tilbygget liten carport.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er av sperretak tekket med pappshingel. Innvendige overflater i bod er kledd med malte plater, og vegger i garasje er kledd med malte plater. Himling i garasjen er åpen.

Garasjen har to leddporter med elektrisk motor (en port er ikke montert på befaringsdagen), gangdør, vinduer for lysinnslipp og innlagt strøm til lys og stikkontakter. Det er sprekkdannelse i støpt plate.

Garasjen har en liten tilbygget carport som brukes til lagring av ved med spaltekledning på vegger og sperretak tekket med metallplater.

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

Tilbygg / modernisering

1974

Tilbygget bod

Tilbygget liten carport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

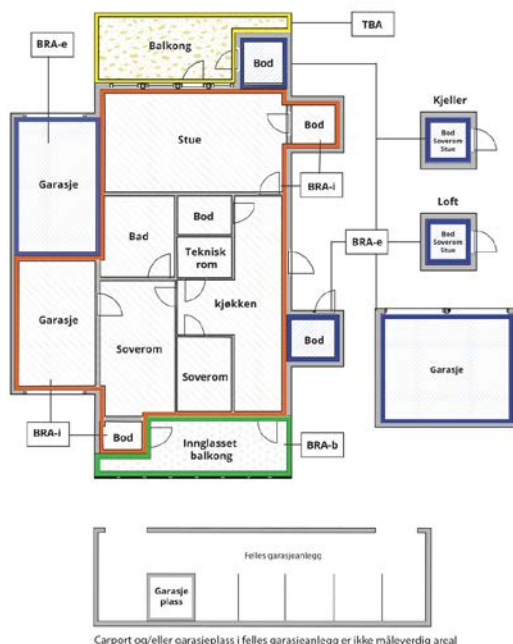
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	46
Kjeller	66			66	
SUM	163				46
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, kjøkken, grovkjøkken / vaskerom, spisestue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Soverom / trapperom, gang, bod, bod 2, bod 3, toalettrom, kjellerrom med oljetank, bod 4, bad / vaskerom		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Delevegg mellom wc og bad er fjernet / ikke bygget for å oppnå større bad.
Kjellerrom med oljetank og bad/vaskerom i kjeller er byggemeldt som ikke utgravet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider er utført som egeninnsats og i privat regi

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dette, men det er rømning via dør. Krav til dagslysflate er for enkelhetsskyld satt til å være vinduer som tilfredsstiller størrelse for sikker rømning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	30
Garasje	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	106	48		0	1520.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Syversætreskogen 8

Hjemmelshaver

Sundet Silje Anny Vålbekken, Kjensmo Thomas-
Andre Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde cirka 2 km øst for sentrum av Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Syversætreskogen som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende, kupert tomt stedvis med fjell i dagen. Mot øst er tomten pent opparbeidet med plen og hellelagte gangstier. Tomten er nylig fylt opp med masser mot sør og vest.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen fra 1976 i form av en bestemmelse om veg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.11.2025		Fremvist		Nei
Statens Kartverk	07.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	18.02.2025		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	07.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TX2075>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212250149	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Anny Sundet	Thomas-Andre Hansen Kjensmo
Gateadresse	
Syversætreskogen 8	
Poststed	Postnr
FLISA	2270
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1212250149

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleger
Arbeid utført av	Alsørvis solør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleger
Arbeid utført av	Solør alservis

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjeller er det salt utslag på veggen
-------------	--------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektriker.
Arbeid utført av	Stian

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1212250149

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212250149

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje anny vålbekken Sundet	9a98d3a47edde67c87d5 70c87d4fe4d02447a3ee	10.11.2025 07:49:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Andre Hansen kjensmo	4fad29454685d91c322e12 c4af5c1e05227729e2	04.11.2025 12:40:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1212250149

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Syversætreskogen 8
2270 FLISA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre