

aktiv.



Lisbethsvingen 38, 2270 FLISA

**FLISA / KJØLABERGET**





Eiendomsmegler/Partner/Fagansvarlig

## 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

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 470 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 80 890,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 550 890,-
<b>Selger:</b>	Rasim Muharemovic
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1978
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	184/216 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	1 202.8 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 95, bnr. 181
<b>Oppdragsnr.:</b>	1212240040

## Din nye bolig?

Lisbethsvingen 38 er en enebolig som ligger fint til på etablert boligfelt i Kjølaberget kun ca. 1,5 km fra Flisa. Eiendommen har stor hage og er pent opparbeidet med steinlagt gårds plass. Boligen er oppført i 1978 over to etasjer med hybel i underetasjen. Det er to soverom med mulighet for tre soverom, romslig stue, kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom i hovedetasjen. I underetasjen er det hybel med kjøkken, stue, bad og ett soverom (To rom er innredet som soverom, men ikke godkjent i henhold til byggetegninger og rømningsvei, se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse" for mer informasjon). For øvrig har boligen flott utsikt og stor hage som både store og små vil få gleden av.

Merk deg dette:

- Enebolig med hybel
- Sørvendt terrasse og stor hage
  - Garasje
- Barnevennlig og fint område



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Plantegning .....	40
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 184 m<sup>2</sup>

BRA - e: 32 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 216 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Gang, kontor/soverom\*, to soverom\*, kjøkken/stue, bad/vaskerom, to boder, matbod og kott. \*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, to soverom, bad, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Garasje.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1 202.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med hage og steinlagt gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 202,8 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 200 m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument.



De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger fint til i barnevennlig, rolig og nyere etablert boligfelt i Kjølaberget kun omtrent 1,5 km fra Flisa sentrum hvor man finner de fleste servicetilbud. Nærhet til skole, barnehage og dagligvarebutikk med post. Kort avstand til Kjølaberget som kan by på fine tur- og treningsområder sommer som vinter, samt områder med gode muligheter for bær- og soppstaking.

I Flisa sentrum finner du de fleste servicefasilitetene. Kaffegata har et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, cafeer og i sentrumsområdene finner du også skoler. Åsneshallen er kjent for sine med ulike kulturaktiviteter, i tillegg til å ha klatrevegg og treningscenter. I tillegg er det svømmehall på Flisa og et populært idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbane for fotballglade barn og unge.

Her bor du fint til ligger omtrent midt i mellom Elverum og Kongsvinger med 45 minutters kjørevei i hver sin kjøreretning langs Riksvei 2, og svenskegrensa ligger omtrent 35 minutter i bil retning øst. I kommunen ligger også Finnskogen, blant annet med naturopplevelser som Finnskogleden og du har badeplasser ved Glomma som både Nergrenda og nye Færder med campingplass og kiosk.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Sørli ved Sørli takst AS.

Enebolig oppført i 1978. Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del på fjell. Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Takflatene er teknet med takpanner. Undertak med pappshingel ifra byggeåret. Ny taktekking ble lagt i 2002. Utført av: firma. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Nyere taknedløp. Isbordbeslag. Snøfangere. Takstige. Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2021 Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Himling isolert med mineralull. Bordet undertak. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyle. Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1978 og 1986.

Garasje oppført i 1980. Synlig grunnmursplast over terreng. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk. Saltakkonstruksjon. Takflatene er teknet med pappshingel. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Overbygget takkonstruksjon. Understøttet med tresøyle. Lagt varmekabel i drensrenne ved port.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak ved ventilasjonsrør.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca.92 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Målt rekkverkshøyde: Ca. 76 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Målt rekkverkshøyde: Ca.91 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- Innvendige overflater: Det er påvist fuktskjolder i himling ved avløpsrør i undertasje. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg. Påvist saltutslag nederst på kjelleryttervegg, etter fuktgjennomgang i vegg. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg: Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i vindfang i 1.etasje. Ettermontert automatsikring for kurs 14. Ikke fremlagt samsvarserklæring. Åpent ledningsnett.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring. Det er påvist råteskade i ett panelbord på fasade mot nord.
- Utvendige trapper: Tretrapp med adkomst til vaskerom er dårlig festet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Bad 1. etasje - Overflater vegger og himling: Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu. Overflater er eldre enn normal levetid.
- Bad 1. etasje - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekk i to fliser.
- Bad 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning: Fuktsvelling i sideplate på baderomsinnredning.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast er steder under terreng. Det er påvist noe saltutslag nederst på kjelleryttervegg i bod. Det er påvist skade i grunnmurplast over terreng.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Del med manglende teglfliser bak vedovn i kjellerstue.
- Vaskerom 1. etasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.



Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Gulvet er tilnærmet flatt.

- Bad/vaskerom underetasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Rust på skruer i sluk. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

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 utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

- To fliser har sprukket på badet i 1. etasje. (Det er ikke så synlig).

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er montert nye dusjkabinetter på begge badet (2024.) Ny innredning er også montert samme år.

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

- Når det smelter mye på slutten av vinter kan det skje at vegger i garasjen blir litt vote. (Det skjer sjelden).

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

- Eidsiva gjorde kontroll av elektriske anlegg 31.01.12. Dessverre kan jeg ikke laste dokumentet i PDF.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er lagt nytt tak på huset av faglærte folk. det var dugnad.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
- Det er hele sokkeletasje som kan leies ut. Det er egen inngang til leiligheten.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, to soverom, bad, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom.

Underetasje: Gang, kontor/soverom\*, to soverom\*, kjøkken/stue, bad/vaskerom, to boder, matbod og kott. \*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

Eiendommen består også av garasje.

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).

### **Standard**

1. ETASJE:

Velkommen

Inngangsparti med steinlagt område foran hvor du kan ha sittegruppe. Videre kommer du inn til vindfang hvor du kan henge fra deg ytterjakka.

Stue

Stuen er romslig og har nøytrale overflater, fint lysinnslipp og flott utsikt mot øst. Det er både peis og varmepumpe her som sørger for jevn varme. Fra stuen er det utgang til sørvendt terrasse som har takoverbygg.

I tilknytning til kjøkkenet er det plass til å kunne innrede med spisestue.

#### Kjøkken

Separat kjøkken med innredning fra Atico som har glatte fronter på over- og underskap. Ved vinduet er det plass til mindre kjøkkenbord eller en type barløsning. Det er avsatt plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### Soverom

Her er det to soverom og med mulighet for tre soverom. Der det i dag er kontordel i stuen var opprinnelig et soverom. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong.

#### Bad, toalettrom og vaskerom

Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. På badet er det servantinnredning og dusjkabinett.

Toalettrom vegg-i-vegg med badet. Flislagt gulv og flislagte vegger innredet med servantinnredning og gulvstående toalett. Oppvarming med panelovn.

Vaskerommet har du på innsiden av kjøkkenet med egen utgang ut på gårdsplassen. Her er det varmekabler i gulvet, belegget på gulvet og malte vegger. Det er innredet med innredning, opplegg til vaskemaskin og med plass til tørketrommel. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### UNDERETASJE

##### Velkommen

Du tar deg inn på nedsiden av huset og kommer inn til romslig gang med plassbygde skap.

##### Stue

I stuen er det god plass til sofagruppe og TV-møblement samt kjøkkenbord. Det er vedovn i rommet.

#### Kjøkken

Lyst kjøkken med profilerte fronter og glassdører på et par overskap. Det er avsatt plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

#### Soverom

Det er innredet med tre soverom i underetasjen, kun ett soverom er godkjent og fremkommer av byggetegningene. Se mer informasjon under pkt. "Ferdigattest/ brukstillatelse".

#### Bad

Eldre bad med gulvbelegg med varmekabler og malt strietapet på veggene.



Servantinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg til vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber på eiendommen.

### **Parkering**

I garasje eller på egen gårdsplass.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2012, 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 2032.

## Energi

### **Oppvarming**

1. etasje:

- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Vedovn og varmepumpe i stuen.
- Panelovn på toalettrom.

Underetasje:

- Varmekabler på bad og to soverom\*. \*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".
- Vedovn i stuen.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 470 000

**Kommunale avgifter**

Kr 20 563

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 20.563,- for 2023. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. Feie- og tilsynsgebyr utgjorde kr 1.300,- av disse og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

**Eiendomsskatt**

Kr 6 420

**Eiendomsskatt år**

2023

**Formuesverdi primær**

Kr 604 224

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 296 049

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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 95, bruksnummer 181 i Åsnes kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg våningshus i 1979.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen. I byggetegninger av underetasjen er flere rom annerledes en virkeligheten, blant annet et soverom som ikke fremkommer på byggetegningene. Ta kontakt med megler for å få tilsendt byggetegningene og for å se hvilke andre endringer som ikke er i dag. Ett av rommene i kjelleren som i dag er innredet som soverom har ikke godkjent rømningsvei grunnet for lite vindu. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærom/-areal i tilstandsrapport. Opprinnelig var rommene på innsiden av badet boligens inngangsparti til underetasjen og det som i dag brukes som soverom i sør var et overbygg inngangsparti, men som i dag er bygd igjen.

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.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av garasjen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

## **Vei, vann og avløp**

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

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kjølabergert Øst fra 1980.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger, gangvei og kjørevei. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for Flisa sentrale områder fra 1973.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger.

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



Eiendommen omfattes av bestemmelsesområde for Flisa sentrum (miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur).

Det gjøres oppmerksom på at garasjen ligger på/delvis utenfor tomtegrensa. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 470 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

61 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 470 000,00))

80 890,- (Omkostninger totalt)

2 550 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 80 890

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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



### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Marielle Skoglund Skybakmoen  
Eiendomsmegler/Partner/Fagansvarlig/Salgssjef  
[Marielle.Skybakmoen@aktiv.no](mailto:Marielle.Skybakmoen@aktiv.no)  
Tlf: 954 34 787

Vilde Lindhjem Stokke  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no](mailto:vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no)  
Tlf: 993 33 138

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

29.05.2024







































































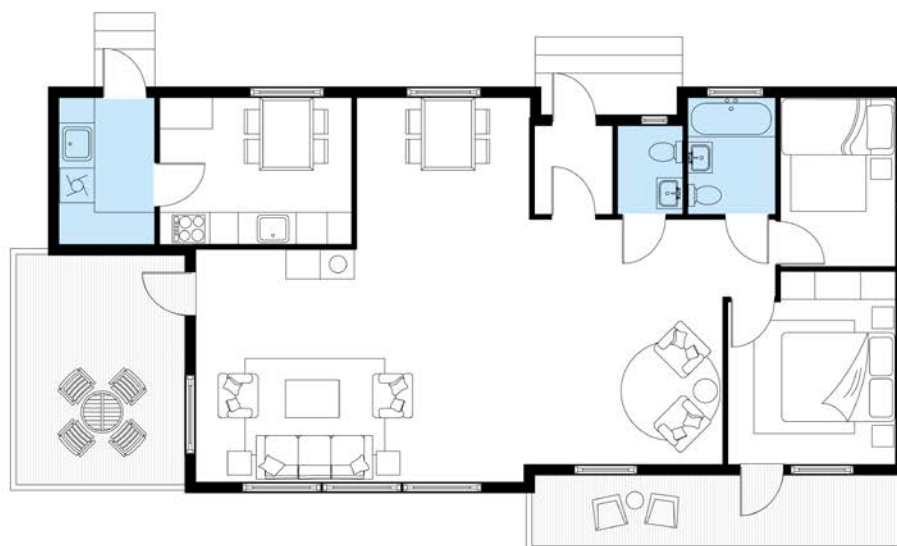








# Plantegning

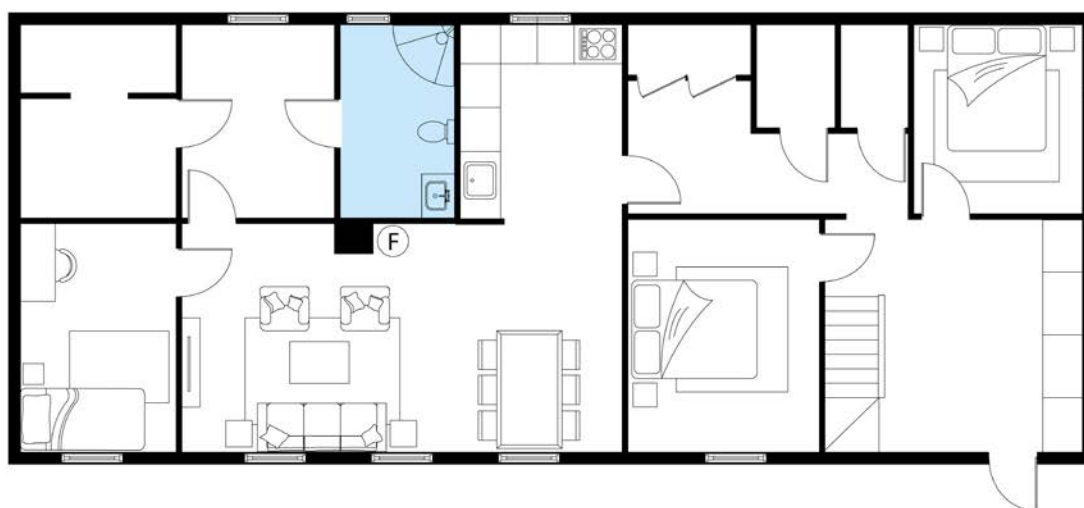


villanueva.photo

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

# Plantegning



villanueva.photo

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Lisbethsvingen 38 - Nabolaget Kjølaberget/Toverud - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Kravdalen	21 min 🚶
Linje 775, 781, 783, 793, 795	1.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 46 min 🚗

## Skoler

Flisa skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
256 elever, 16 klasser	2.5 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
200 elever, 20 klasser	2.3 km
Solør vgs. avd. Flisa	4 min 🚶
250 elever	2.1 km
Solør vgs. avd. Våler	19 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kjølærønningen	15 min 🚶
🚗 Evenshaugen	18 min 🚶

«Kort vei til skogen og gåavstand til butikkene. Hyggelige naboer og et rolig strøk, man føler seg helt trygg. Gåavstand til skole og barnehage også.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

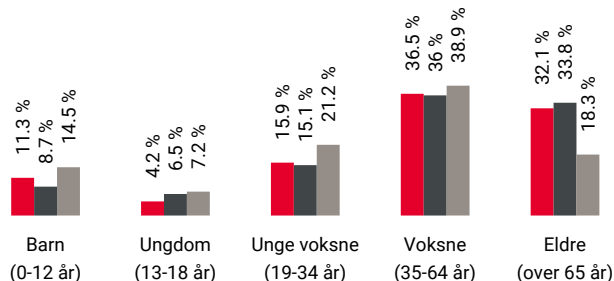
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Kjølaberget/Toverud	923	502
🇳🇴 Flisa	1 863	1 035
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Myrsnipa barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
41 barn	1.1 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
61 barn	4.9 km
Bashammeren barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
30 barn	4.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Flisa	19 min 🚶
Coop Extra Flisa	23 min 🚶
Post i butikk	1.7 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



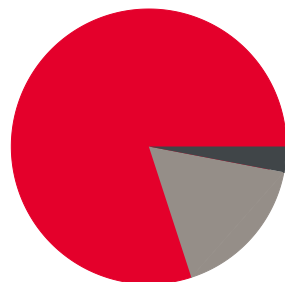
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

## Sport

	Kapt. dreyers vei fotballbane Fotball	21 min	1.5 km
	Nymoenjordet fotballbane Fotball	22 min	1.6 km
	Victus Treningssenter	4 min	
	Puls Flisa	5 min	

## Boligmasse

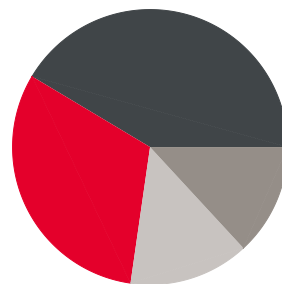


- 80% enebolig
- 3% blokk
- 17% annet

## Varer/Tjenester

	Flisa Stormarked	24 min
	Boots apotek Flisa	24 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



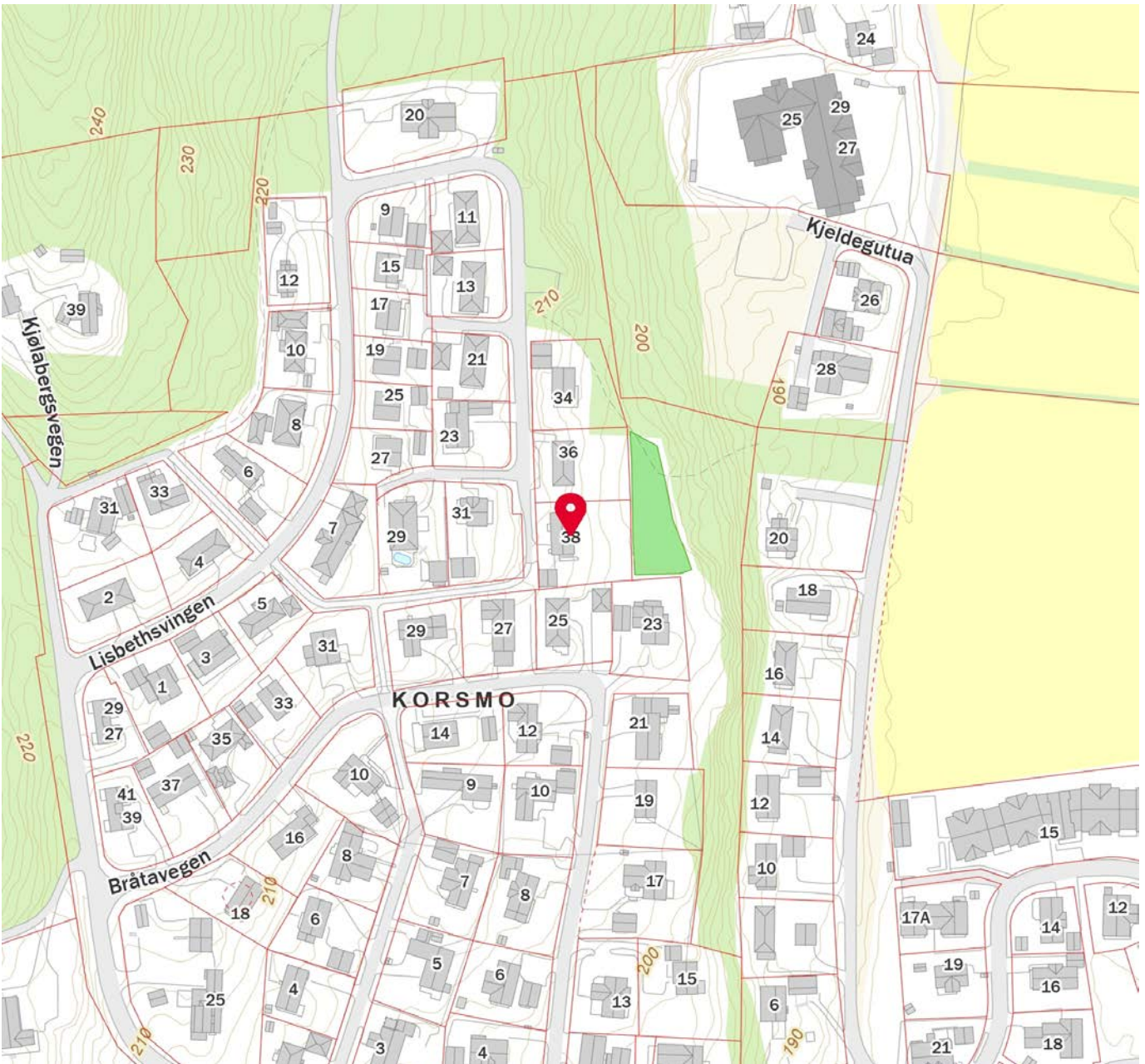
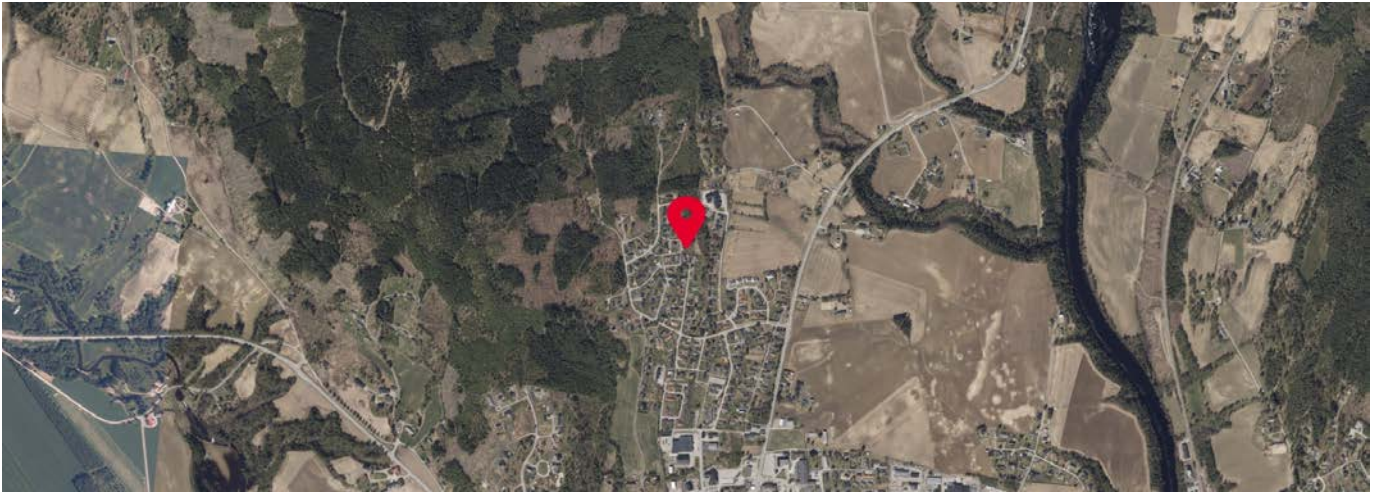
0%


54%

- Kjølaberget/Toverud
- Flisa
- Norge

## Sivilstand





		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Lisbethsvingen 38, 2270 FLISA  
 ÅSNES kommune  
 # gnr. 95, bnr. 181

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 14566-1647

Referansenummer: PN9917

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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

## 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.

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.  
Undertak med pappshingel ifra byggeåret.  
Ny taktekkning ble lagt i 2002. Utført av: firma.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Nyere taknedløp.  
Isbordbeslag.  
Snøfangere.  
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2021

Saltakkonstruksjon.  
Fabrikkerte w-takstoler.  
Himling isolert med mineralull.  
Bordet undertak.  
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.  
Undertstøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1978 og 1986.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Underetasje:

Ytterdør med 2 lags isolerglass ifra 1978.  
1.etasje:  
Teak ytterdør, sidefelt glass.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass. Adkomst ifra soverom til balkong.  
Malt ytterdør med glassfelt. Montert i 2020.  
Adkomst til vaskerom.

Adkomst til delvis overbygget veranda ifra stue.  
Støpt dekke.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 14 m<sup>2</sup> ved stue.  
Adkomst til åpen balkong fra soverom.  
Utkraget balkong av trekonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 7 m<sup>2</sup> ved soverom.

Liten terrasse ved inngang.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 3 m<sup>2</sup>  
Terrasseplattung ved inngang.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 20 m<sup>2</sup>

Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Adkomst til delvis overbygget veranda via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.  
Impregnerte tretrapper i skråning. Bygget i 2024.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med vinylbelegg, fliser, teppe og laminatgulv.  
Lagt nye laminatgulv på kjøkken, stue og gang.  
Utført i 2016. Utført av: egeninnsats.  
Lagt nye laminatgulv på 3 soverom i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Utført standard hevinger på ett soverom i underetasje. Utført i nyere tid.  
Overflater med panel, malte plater, brystningspanel, tapet, malt panel, fliser, strie og malt tapet.  
Himlinger med panel, malte plater og folierte takessplater.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe antatt med to løp. Adkomst til sotluke via kjellerstue.  
Eldre vedovn i kjellerstue.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.  
Peis med peisinnsats i stue i 1.etasje.  
TG 3 er satt på grunn av manglende ubrennbar plate under sotluke.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Enkelte gulv er oppført.  
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.  
Påførede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Lakkert tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.  
Montert håndløper.

Heltre innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i underetasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt strietapet. Malt med våtromsmaling i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malte plater.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, sluk, skuffer, servant, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.  
Montert nytt dusjkabinett, toalett, servant og skuffer i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje.  
Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2002.  
Utført av: faglært.  
Overflater med fliser.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takessplater.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Sluk.  
Smøremembran med ukjent utførelse  
Bad med servant, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og dusjkabinett.  
Montert nytt dusjkabinett og ettgrep blandebatteri i 2024.  
Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tiliggende rom.

Vaskerom i 1.etasje.  
Vaskerom antatt fra byggeåret.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Overflater med malt tapet. Vegger er sist overflatebehandlet i 2024.  
Himling med folierte takessplater.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, plastsluk og skyllekar av plast.  
Mekanisk avtrekk.  
Montert stråleovn.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i underetasje.  
Innredning med ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.  
Kjøkkenventilator.

Kjøkken i 1.etasje.  
Atico innredning ifra 2024. Eldre skrog.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Kjøkkenventilator.

### SPESIALROM

Toalettrom i 1.etasje.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med fliser.  
Himlinger med takessplater.  
WC-rom med gulvstående toalett, servant, ettgreps blandebatteri og underskap.  
Montert toalett i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad/vaskerom i underetasje.  
Vannledninger av kobber.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.  
Aggregat plassert på loft.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler på vaskerom og bad i 1.etasje.  
Varmekabler på soverom, kontor/soverom, stue og bad/vaskerom i underetasje. Varmekabler på kontor/soverom fra nyere tid.

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning i underetasje. Antatt 120 liter. Ukjent alder.  
Varmtvannsbereder plassert i bod i underetasje. Ukjent alder.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i underetasje.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.  
Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i vindfang i 1.etasje.  
Ettermontert automatsikring for kurs 14.  
Åpent ledningsnett.  
Kontroll av elanlegg ble utført i 2012.  
Ingen anmerkninger ble avdekket.

Brannslukningsapparat fra 2019.  
Montert seriekoblet røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del på fjell.  
Fuktsikring med grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur av betongblokker ved terrasseplattning.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

[Gå til side](#)

### Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

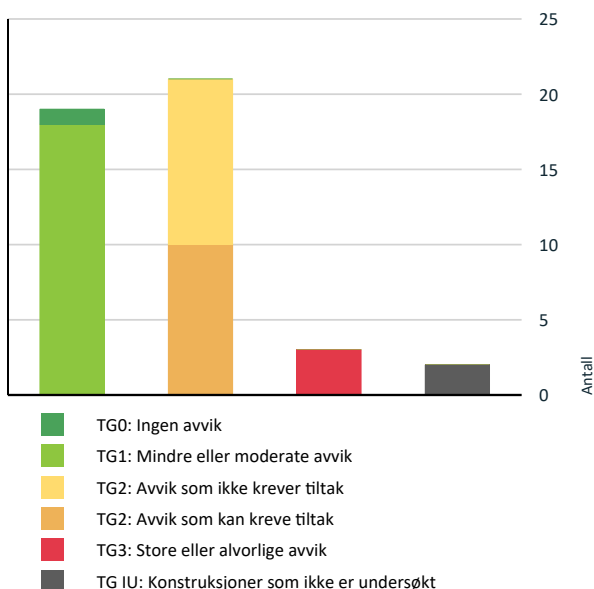
## Garasje

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



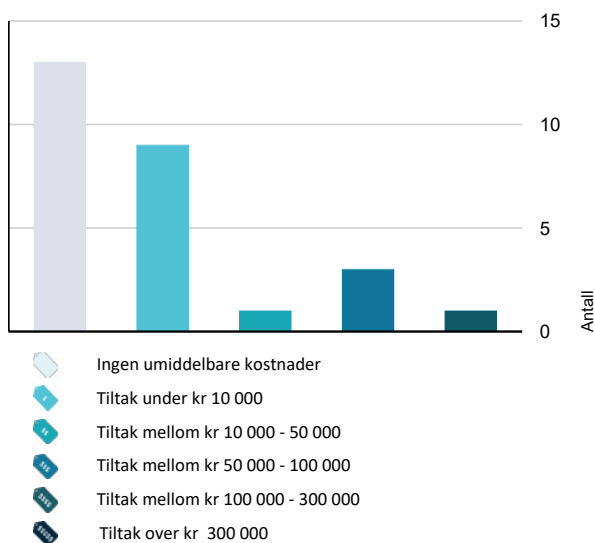
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon** [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 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Hjemmelshaver bor i boligen.

**Standard**  
Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.  
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Takflatene er tekket med takpanner.  
Undertak med pappshingel ifra byggeåret.  
Ny taktekking ble lagt i 2002. Utført av: firma.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

**Årstell:** 2002      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Nyere taknedløp.  
Isbordbeslag.  
Snøfangere.  
Takstige.

### Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2021

#### Vurdering av avvik:

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

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.  
Det er påvist råteskade i ett panelbord på fasade mot nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Takkonstruksjon/Loft

Salttakkonstruksjon.  
Fabrikkerte w-takstoler.  
Himling isolert med mineralull.  
Bordet undertak.  
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.  
Undertstøttet med tresøyle.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak ved ventilasjonsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1978 og 1986.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## 1 TG 1 Dører

Underetasje:  
Ytterdør med 2 lags isolerglass ifra 1978.  
1. etasje:  
Teak ytterdør, sidefelt glass.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1978.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass. Adkomst ifra soverom til balkong.  
Malt ytterdør med glassfelt. Montert i 2020. Adkomst til vaskerom.

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til åpen balkong fra soverom.  
Utkraget balkong av trekonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 7 m<sup>2</sup> ved soverom.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca.92 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda ifra stue.  
Støpt dekke.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 14 m<sup>2</sup> ved stue.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 76 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Terrasseplattning ved inngang.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 20 m<sup>2</sup>

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Liten terrasse ved inngang.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 3 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca.91 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Adkomst til delvis overbygget veranda via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.  
Impregnerte tretrapper i skråning. Bygget i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tretrapp med adkomst til vaskerom er dårlig festet.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, fliser, teppe og laminatgulv.  
Lagt nye laminatgulv på kjøkken, stue og gang. Utført i 2016. Utført av: egeninnsats.  
Lagt nye laminatgulv på 3 soverom i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Utført standard hevinger på ett soverom i undertasje. Utført i nyere tid.

### TG 2 Overflater - 2

Overflater med panel, malte plater, brystningspanel, tapet, malt panel, fliser, strie og malt tapet.  
Himlinger med panel, malte plater og folierte takessplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i himling ved avløpsrør i undertasje. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

### TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe antatt med to løp. Adkomst til sotluke via kjellerstue.  
Eldre vedovn i kjellerstue.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.  
Peis med peisinnsett i stue i 1. etasje.  
TG 3 er satt på grunn av manglende ubrennbar plate under sotluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist andre avvik:

Del med manglende teglfliser bak vedovn i kjellerstue.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Enkelte gulv er oppforet.  
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.  
Påforedede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

## Vurdering av avvik:

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

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

Påvist saltutslag nederst på kjelleryttervegg, etter fuktgjennomgang i vegg.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk. Montert håndløper.

## 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.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## 1 TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Vaskerom antatt fra byggeåret.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Overflater med malt tapet. Vegger er sist overflatebehandlet i 2024.  
Himling med folierte takessplater.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, plastsluk og skyllekar av plast.  
Mekanisk avtrekk.  
Montert stråleovn.

## Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.  
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.  
Gulvet er tilnærmet flatt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Eldre bad i underetasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt strietapet. Malt med våtromsmaling i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malte plater.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, sluk, skuffer, servant, ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.  
Montert nytt dusjkabinett, toalett, servant og skuffer i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte.

## Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.  
Rust på skruer i sluk.  
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2002.  
Utført av: faglært.

Årstall: 2002      Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takessplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.  
Overflater er eldre enn normal levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

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

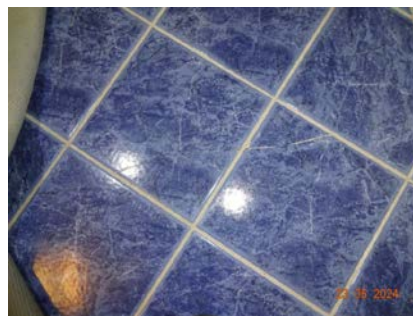
Det er påvist sprekk i to fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fliser med sprekk bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk.  
Smøremembran med ukjent utførelse

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og dusjkabinett.  
Montert nytt dusjkabinett og ettgreps blandebatteri i 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i sideplate på baderomsinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilliggende rom.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tiliggende rom.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Atico innredning ifra 2024. Eldre skrog.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning med ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.



## UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

#### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## SPECIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himlinger med takessplater.

WC-rom med gulvstående toalett, servant, ettgreps blandebatteri og underskap.

Montert toalett i 2018. Utført av: egeninnsats.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad/vaskerom i underetasje.

Vannledninger av kobber.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 1 TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.  
Aggregat plassert på loft.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler på vaskerom og bad i 1.etasje.  
Varmekabler på soverom, kontor/soverom, stue og bad/vaskerom i underetasje. Varmekabler på kontor/soverom fra nyere tid.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning i underetasje. Antatt 120 liter. Ukjent alder.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder plassert i bod i underetasje. Ukjent alder.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*



# Tilstandsrapport

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i underetasje.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i vindfang i 1.etasje.  
Ettermontert automatsikring for kurs 14.  
Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2012.  
Ingen anmerkninger ble avdekket.

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.  
**Antatt byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ettermontert automatsikring for kurs 14.  
Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 🔍 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2019.  
Montert seriekoblet røykvarsler.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del på fjell.

### TG 2 Drenering

Fuktsikring med grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er steder under terreng.

Det er påvist noe saltutslag nederst på kjelleryttervegg i bod.

Det er påvist skade i grunnmursplast over terreng.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

### Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved terrasseplattning.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår**

1980

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse****Innvendig:**

Støpt plate på mark.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Montert leddport med motorstyring. Montert i 2020.

Vindu med ettlags glass.

Lys og strøm.

**Utvendig:**

Synlig grunnmursplast over terreng.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Overbygget takkonstruksjon. Understøttet med tresøyle.

Lagt varmekabel i drensrenne ved port.

**Avvik:**

Det er påvist fuktmerker i undertak. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Eier opplyser: Det er tidligere påvist fuktinnsig igjennom undertak.

Eier opplyser: Noe fuktinnsig igjennom grunnmur ved snøsmelting.

# 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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	87			87			87
1. etasje	97			97	44		97
<b>SUM</b>	<b>184</b>				<b>44</b>		<b>184</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Kontor/soverom, Soverom , Gang 2, Bod , Kott , Kjøkken/stue, Soverom 2, Gang 3, Bod 2, Matbod, Bad/vaskerom		
1. etasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom , Stue/spisestue, Kjøkken , Vaskerom		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje		32		32			32
<b>SUM</b>		<b>32</b>					<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>						

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	175	9
Garasje	0	32

#### Kommentar

Enebolig Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasje Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Rasim Muharemovic	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	95	181		0	1202.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lisbethsvingen 38

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Rasim Muharemovic

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kjølaberget i Åsnes kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Åpen og fin beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sør.  
Kort vei til friluftsområder.  
Flisa sentrum ca. 1,6 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Skrånende tomt.  
Parkering og området foran inngangsparti belagt med belegningsstein.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Høydeforskjeller er regulert med forstøtningsmur.  
Stiparti belagt med heller.  
Delvis innhegnet med gjerde.  
Opparbeidet tomten med forstøtningsmur og belegningsstein. Utført i 2010.

### Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1978.  
Garasje bygget i 1980.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Skifteoppgjør



## Forsikring

<b>Selskap</b> Sparebank 1 Østlandet	<b>Avtalenr</b> 11282852	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Forsikringspolise ikke fremlagt.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/PN9917>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Solør	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1212240040	
<b>Selger 1 navn</b>	
Rasim Muharemovic	
<b>Gateadresse</b>	
Lisbethsvingen 38	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FLISA	2270
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1 Østlandet
Polise/avtalnr.	11282852

Document reference: 1212240040

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

To fliser har sprukket på baderom i 1.etasje. (Det er ikke så synlig)

Initialer selger: RM

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er montert nye dusjkabinetter på begge baderom (2024.)Ny innredning er også montert samme år.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Når det smelter mye på slutten av vinter kan det skje at vegger i garasjen blir litt vote. ( Det skjer sjelden ).

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Eidsiva jorde kontroll av elektriske anlegg 31.01.12. Dessverre kan jeg ikke laste dokumentet i PDF

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, tømmerarbeid 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

Beskrivelse

Det er hele sokkeletasje som kan leies ut. Det er egen inngang til leiligheten.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 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



## 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: 1212240040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rasim Muharemovic	5b96ceb74fec435a75391aa 524ab7e4c4d458b22	24.03.2025 11:19:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212240040

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Lisbethsvingen 38  
2270 FLISA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marielle Skoglund Skybakmoen

**Oppdragsnummer:** 1212240040

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

29.05.2024

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