

The image shows a rural property with a large white house with a black roof and a red barn. The house has several windows and a small porch. The barn is red with white trim. There are trees with autumn foliage in the background. A gravel driveway leads to the buildings. The sky is blue.

aktiv.

Lauta 88 og 90, 2270 FLISA

Landbruk med fulldyrka jord og produktiv skog. Flott tun med 2 eneboliger og stor driftsbygning fra 2014.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 23 000 000,-
Omkostn.: Kr 581 390,-
Total ink omk.: Kr 23 581 390,-
Selger: Kjell Petter Christian Ringseth

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 453/876 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 6
Gnr. 113, bnr. 20
Gnr. 128, bnr. 1
Gnr. 114, bnr. 4
Gnr. 6, bnr. 6
Gnr. 131, bnr. 3
Gnr. 109, bnr. 3
Gnr. 109, bnr. 3, fnr. 1
Oppdragsnr.: 1211240189

Ditt nye hjem?

Velkommen til Lauta 88 og 90!

Landbrukseiendom med et flott tun som er bebygd med bla. en sjarmerende enebolig fra ca. 1899, en kårbolig fra ca. 1880 med inntilbygget dobbeltgarasje og en stor driftsbygning fra 2014. Landbruket består av ca. 376,2 daa fulldyrka jord, ca. 1 789,4 daa produktiv skog, ca. 50,1 daa annet markslag og ca. 19,7 daa bebygd areal.

Gårdsbruket ligger i idylliske omgivelser i et hyggelig område på Lauta, omgitt av åker og eng. Eiendommen ligger både nær sentrum på Flisa og samtidig nær naturen. Fra eiendommen er det ca. 2,5 km til Flisa sentrum, og her finner du et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, kaféer og diverse servicetilbud i Kaffegata. Her er det også skoler for alle årstrinn og barnehage, samt kino og mange aktivitetsmuligheter for liten og stor.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	68
Egenerklæringsskjema Lauta 90	151
Nabolagsprofil	161
Budskjema	168

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 453 m²

BRA - e: 423 m²

BRA totalt: 876 m²

Enebolig (Lauta 88)

1. etasje

BRA-i: 71 m²

Beskrivelse: Hall m/trapp, gang, stue/kjøkken, kontor, stue, bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 63 m²

Beskrivelse: Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3.

Enebolig (Lauta 90)

Kjeller

BRA-i: 0 m²

Beskrivelse: Uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 174 m²

Beskrivelse: Hall, trapperom til 2.etg, kontor/soverom, peisstue, stue, spisestue, kjøkken m/spiseplass, bi- entré, bad/vaskerom, toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 145 m²

Beskrivelse: Stue m/trapp, soverom, kott/garderobe, kott 2, kott 3, stue, soverom 2, kott 4/garderobe, kott 5.

Driftsbygning

1. etasje

BRA-e: 423 m²

Beskrivelse: Lagringsplass.

Ikke målbare arealer

Enebolig (Lauta 88):

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 63 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 8 m².

GUA (gulvareal): 71 m².

Enebolig (Lauta 90):

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 145 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 12 m².

GUA (gulvareal): 157 m².

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.

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

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

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

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».

Tomtebeskrivelse

Tomteareal på totalt ca. 2 235,4 daa.

Gnr/bnr 6/6: 1 355,3 daa, hvorav 0,4 daa er fulldyrka jord. Bruksnavn Vemundsberget og Eftasberget.

Gnr/bnr 109/3: 32,1 daa, hvorav 29,6 daa er fulldyrka jord. Bruksnavn: Ulrikstuen.

Gnr/bnr/fnr 109/3/1: 1,1 daa, hvorav 1,1 daa er fulldyrka jord.

Gnr/bnr 113/6: 705,0 daa, hvorav 281,9 daa er fulldyrka jord. Bruksnavn Trongaarden.

Gnr/bnr 131/3: 141,9 daa, hvorav 63,2 daa er fulldyrka jord. Bruksnavn: Aanesmoen.

Totalt 2 235,4 daa, hvorav 376,2 daa er fulldyrka jord.

Fordeling av areal utmark/annet:

Gnr/bnr 6/6: 1 324,6 daa produktiv skog, 23,8 daa annet markslag og 6,5 daa bebygd, samf., vann og bre.

Gnr/bnr 109/3: 2,4 daa annet markslag og 0,1 daa bebygd, samf., vann og bre.

Gnr/bnr: 113/6: 390,6 daa produktiv skog, 20,4 daa annet markslag og 12,1 daa bebygd, samf., vann og bre.

Gnr/bnr 131/3: 74,2 daa produktiv skog, 3,5 daa annet markslag og 1,0 daa bebygd, samf., vann og bre.

Totalt 1,789,4 daa produktiv skog, 50,1 daa annet markslag og 19,7 daa bebygd, samf., vann og bre.

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Gårdsbruket ligger i idylliske omgivelser i et hyggelig område på Lauta, omgitt av åker og eng. Eiendommen ligger både nær sentrum på Flisa og samtidig nær naturen. Fra Sundmoen er det flotte turmuligheter blant annet på Myrmoen eller opp til den populære toppturen Kjølaberget. Det er bussforbindelser fra Flisa til Kongsvinger og kollektivt fra Kongsvinger til Oslo. Nærmeste bussholdeplass er Kjøpmann Løfsgård (linje 761 og 789) som ligger ca. 300 meter unna.

Fra eiendommen er det ca. 2,5 km til Flisa sentrum, og her finner du et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, kaféer og diverse servicetilbud i Kaffegata. Her er det også skoler for alle årstrinn og barnehage, samt kino og mange aktivitetsmuligheter for liten og stor. Åsneshallen har ulike kulturaktiviteter, samt klatrevegg og treningssenter. I samme område ligger svømmehallen og et populært idrettsanlegg med bla. kunstgressbane. I området rundt eiendommen er det kort vei til fine utmarksområder med skog og småsjøer med fine jakt- og fiskemuligheter. Elven Glomma med bademuligheter ligger bare et steinkast unna hjemmet.

Barnehage/Skole/Fritid

Myrsnipa barnehage (1-5 år) - ca. 3,3 km.

Bashammeren barnehage (1-5 år) - ca. 5,3 km.

Jara barnehage (1-5 år) - ca. 6,2 km.

Flisa skole (1-7 kl.) - ca. 2,9 km.

Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 3,1 km.

Solør vgs. avd. Flisa - ca. 2,9 km.

Flisa Idrettspark - ca. 2,5 km.

Åsneshallen - ca. 2,5 km.

Bygningssakkyndig

Multiconsult Norge AS og Søndenfjeldske Takstforretning

Type takst

Tilstandsrapport og landbrukstakst

Byggemåte

LAUTA 90

Enebolig - Byggeår: ca. 1899.

Det er byggegrunn av sandmasser. Ingen kjent drenering. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av stål. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende type isolasjon og mengde. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør med utskjæringer, malt bi-entrédør og malt verandadør i tre. Steintrapp på boligen bakside.

Driftsbygning - Byggeår: 2014.

Driftbygning er oppført i stålkonstruksjoner med støpt gulv på grunn. Eier opplyser at gulvet er godt armert støp. Yttervegger er av uisolerte stålplater og taket er av stål-åser, tekket med takplater av stål. Ståldør/port og sidedører av tre.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 14.11.2025, utført av Henrik Hals ved Multiconsult Norge AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Stedvis rustdannelse på takplater. Stedvis deformasjon på mønepanner. Undertaket er stedvis misfarget og har muggsopp.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,

men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Avskalninger på beslag til pipe. Vannbrett har ikke oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Manglende/forliten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende til innglasset veranda og ved de fleste av vinduene. Lokale områder med råteskader i yttervegger, disse er sett innen i fra på kott i 2.etg. fra loft. Bunnstokken i boligen er plassert direkte mot grunnmuren uten fuktsikring, noe som var standard praksis i byggeperioden det refereres til. Denne metoden øker risikoen for fuktopptak og råteskader fra grunnmuren. På grunn av manglende tilgang til å inspisere bunnstokken direkte, tas det forbehold om at det kan finnes skjulte skader som ikke er identifisert.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. En del av konstruksjonen er understøttet da deler har glidd noe i fra hverandre. Det er spor etter barkbille, veps og mus. Det mangler vindavledning i nedre del av taket.

* Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen vinduer har innvendige kondensmerker. De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Eldre vinduer kan ha et større varmetap.

* Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer. Noen dørhåndtak festes og låsekasser utbedres. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Eldre dører kan ha et større varmetap. Dører bør påregnes justert.

* Innvendig > Overflater: Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, sprekkdannelser og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen. Fargeforskjell på gulvflater under tepper. Heng i himling over ovn i hall og spisestue

* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra <http://www.ngu.no>. Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen: 0: Usikker aktsomhet. 1: Moderat til lav aktsomhet. 2: Høy aktsomhet. 3: Særlig høy aktsomhet. NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Hull til røykrør i 2.etg. er ikke tilstrekkelig tettet.

* Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken. Fukt i

bjelkelag mot krypkjeller.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Avvik på trapper i eldre boligen er normalt da det var andre krav/byggeskikker på bygningstidspunktet.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører har slitasje og stedvise merker.

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Synlige spor etter mus i boligen. Omfanget/aktivitet av muser ikke kontrollert av undertegnede, en kontroll av skadedyrbekjemper anbefales for å bekrefte status på aktivitet.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eier opplyser det kan tilstoppes i sandspiss over tid.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Anlegget ble godkjent av El-tilsynet etter befaring tidligere i år.

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

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

* Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

* Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk: Eldre ventilator, bryter mangler på ventilator.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke tette rørgjennomføringer i vegg i våtsone.

* Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mer en halvpart av forventet levetid på toalett og blandebatteri er forbigått.

Varmekabler er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

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

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe soppdannelse på underside av luke til kjeller og høy fukt er registrert i bjelkelag i åpning til luke. Målt 22 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue 2.etg. Målt 31 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue 2.etg.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Høy fukt i kjeller, soppdannelse på kjellerlem.

* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet og sluk er av eldre dato, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Vinyl er ikke tett i døråpning og tapet er ikke tett ved blandebatteri. Varmekabler er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

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

LAUTA 88

Enebolig - Byggeår: ca. 1880.

Det er byggegrunn av sandholdige masser. Ingen kjent drenering. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av stål. Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående trekledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Tretrapp til entré.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 14.11.2025, utført av Henrik Hals ved Multiconsult Norge AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. En del ansamlinger og vekster i takrenner. Vannbrett har ikke oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Manglende/forliten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende. Bunnstokken i hovedhuset er plassert direkte mot grunnmuren uten fuktsikring, noe som var standard praksis i byggeperioden det refereres til. Denne metoden øker risikoen for fuktopptak og råteskader fra grunnmuren. På grunn av manglende tilgang til å inspisere bunnstokken direkte, tas det forbehold om at det kan finnes skjulte kader som ikke er identifisert.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og mosedannelse.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra <http://www.ngu.no>. Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen: 0: Usikker aktsomhet. 1: Moderat til lav aktsomhet. 2: Høy aktsomhet. 3: Særlig høy aktsomhet. NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sprekk i overflate på pipe i 2.etg.
- * Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken.

- * Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Avvik på trapper i eldre boligen er normalt da det var andre krav/byggeskikker på bygningstidspunktet.
- * Innvendig > Andre innvendige forhold: Eier opplyser mus i boligen. Omfanget/aktivitet av muser ikke kontrollert av undertegnede, en kontroll av skadedyrbekjemper anbefales for å bekrefte status på aktivitet.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- * Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekkdannelser i natursteinmur kan oppstå av flere årsaker og bør repareres raskt for å unngå forverring av skaden. Vanlige årsaker til sprekker inkluderer: Setninger i grunnen. Frostsprengning. Trykk fra jord eller røtter. Bruk av feil mørteltypel.
- * Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Eier opplyser det kan tilstoppes i sandspiss over tid.
- * Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- * Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Område ved dør er flatt.
- * Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Ingen rørmansjett er synlig på rørgjennomføringer. Klemring i et av slukene er dels tildekket med beslaget til sluk, dette gir en begrenset mulighet for å kontrollere utført arbeide.

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

- * Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), 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:

LAUTA 90:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Våtrommene som er fra rundt 1985, trenger oppgradering og modernisering etter dagens krav.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montert ny sandspis for vannforsyning, montert ny vannpumpe, rørlekkasje utendørs lokalisert og reparert

Arbeid utført av: All service Solør AS

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Innsig av fukt, vann og sand i kjeller ved underetasje hovedhuset.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utettheter kan forekomme i eldre hus.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekker, dårlig trekk ved diverse ildsteder/skorstein/pipe kan forekomme i eldre hus.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekker i mur og skjeve gulv kan forekomme i eldre hus.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Registrert spor etter skadedyr som mus både i hovedhuset og kårbolig.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet og montert nye panelovner også i 2 etasje hovedhuset.

Arbeid utført av: Arneberg og Lund Elektro A/S.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El kontroll foretatt av Arneberg og Lund Elektro as faktura 02.12.2024, El kontroll 29.10.24 Nord Elektro as v/ Even Nordsveen, kontroll av el anlegget Elvia avsluttet tilsynssak 27.08.2025 for hovedhuset, kårbolig, hovedtavlen og HMS.

Tilleggs kommentar:

Kårbolig inngår som en samlet del av gården i tillegg til hovedhuset. En separat egenklæringsskjema vil også bli fylt ut for kårboligen.

LAUTA 88:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe oppgradering og modernisering.

2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: 2018

2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Etter datidens standard.

2.3. Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Rørlegger Odd Eierholen as v/Odd Eierholen, Arunas Stunzenaas, Arneberg & Lund Elektro as.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny sandspiss og vannpumpe intalert i hovedhuset, utett rør inn til kårbolig for vannforsyning gravet opp og reparert 2024.

4.2. Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Allservice as v/Knut Morten Haug og Kristian.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sprekker kan forekomme i eldre hus, ukjent med pipe og trekkforhold i ny montert stuepeis.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sprekker i mur.. og skjevhet i gulv kan forekomme i eldre hus.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sopp/råteskader og skadedyr kan forekomme i eldre hus.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe utettheter kan forekomme..i eldre hus.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt el-anlegg - sluttkontrol/samsvarerklæring 12.07.2018.

11.1. Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Arneberg & Lund Elektro as

11.2. Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluttkontrol/samsvarerklæring 12.07.2018.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elkontroll Arneberg & Lund Elektro 12.12.2024, Elkontroll Nord Elektro/ Even Nordsveen 29.10.2024 ,Elvia 27.08.2025.

Innhold

Tunet er bebygd med bla. en enebolig fra ca. 1899, en kårbolig fra ca. 1880 med inntilbygget dobbeltgarasje og en driftsbygning fra 2014.

Eneboligen (Lauta 90) inneholder:

1. etasje: Hall/trapperom, spisestue med utgang til innglasset veranda, stue, kjøkken/ spisestue, soverom, rom innredet som spisestue, bi-inngang, toalettrom og bad/ vaskerom.

2. etasje: Gang/trapperom, stue med utgang til innglasset veranda, 2 soverom og 5 kott/garderober.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom uten måleverdig areal.

Eneboligen (Lauta 88) inneholder:

1. etasje: Hall med trapp, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, stue, kontor og bad/ vaskerom.

2. etasje: Trapperom og 3 soverom.

Driftsbygningen har et bruksareal på ca. 423m².

Standard

Enebolig (Lauta 90) - Byggeår: ca. 1899.

Tilbygget med bi-entré, bad/vaskerom og toalettrom i 1986. Enkel standard. Behov for vedlikehold og modernisering.

Driftsbygning - Byggeår: 2014.

Normal standard ut i fra byggeår. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Enebolig (Lauta 88) - Byggeår: ca. 1880.

Normal standard ut i fra byggeår. Boligen har i hovedsak blitt vedlikeholdt, det er stedvis behov for oppgraderinger/utbedringer.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at dobbelgarasjen ved kårboligen ikke har støpt dekke.

Feiing ble utført siste gang i 31.07.2017. Tilsyn er ikke utført. Merknader: Besøk for feiing i 2022, ikke utført. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med flere eldre ildsteder i hovedhuset og nyere vedovn i kårboligen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på bad/vaskerom og toalettrom.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

LAUTA 88:

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 14 577,50,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Renovasjon: Kr. 4 738,75,-
- * Renovasjon ekstra: Kr. 956,25
- * Administrasjonsgebyr: Kr. 97,50,-
- * Tilsyn spredt avløp: Kr. 302,-
- * Septik 1/2 avgift: Kr. 644,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 168,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 6 671,-

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

Info formuesverdi

Kr. 884 059,- per 31.12.2024.

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 113, bruksnummer 6 i Åsnes kommune.

Gårdsnummer 113, bruksnummer 20 i Åsnes kommune.

Gårdsnummer 128, bruksnummer 1 i Åsnes kommune.

Gårdsnummer 114, bruksnummer 4 i Åsnes kommune.

Gårdsnummer 6, bruksnummer 6 i Åsnes kommune.

Gårdsnummer 131, bruksnummer 3 i Åsnes kommune.

Gårdsnummer 109, bruksnummer 3 i Åsnes kommune.

Gårdsnummer 109, bruksnummer 3, festenummer 1 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

3418/113/6:

11.03.1840

Dokumentnr: 900909

Utskifting

14.03.1853

Dokumentnr: 900007

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1871

Dokumentnr: 900056

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1893

Dokumentnr: 900024

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1908

Dokumentnr: 900176

Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold av arbeidet mot elvebrudd langs Glomma vestsida fra Kneppen til Floberg sund.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916

Dokumentnr: 900106

Utsifting

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1919

Dokumentnr: 900202

Utsifting

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1919

Dokumentnr: 900200

Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1928

Dokumentnr: 900125

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1931

Dokumentnr: 900160

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1949

Dokumentnr: 475

Utsifting

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1954

Dokumentnr: 901869

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1959

Dokumentnr: 248

Utsifting

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1959

Dokumentnr: 3487

Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1961

Dokumentnr: 689

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Byggeklausul langs vegen

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1966

Dokumentnr: 2070

Erklæring/avtale

Avtale vedk bygging av flomverk over Storenga.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1968

Dokumentnr: 902641

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1968

Dokumentnr: 902614

Elektriske kraftlinjer

13.12.1968

Dokumentnr: 902642

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1970

Dokumentnr: 860

Elektriske kraftlinjer

25.06.1973

Dokumentnr: 2305

Erklæring/avtale
Grensegangssak

25.05.1988
Dokumentnr: 1798
Skjønn
Voldsgiftsskjønn vedr 66 kv-ledning Åsnes-Kirkenær
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1989
Dokumentnr: 3295
Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1995
Dokumentnr: 2748
Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2002
Dokumentnr: 40
Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2019
Dokumentnr: 266031
Jordskifte
Sak: 17-132462RFA-JKON Østli
Gjelder grensefastsetting
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2019
Dokumentnr: 1053616
Jordskifte
Sak: 0410-2010-006B Vestmarkvegene i Hof
Regler om bruk og vedlikehold av Vestmarkvegene i Hof
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2019
Dokumentnr: 1320071
Jordskifte
Jordskiftesak 0410-2010-0006 Hof vestsida
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2021
Dokumentnr: 1256859
Jordskifte
20-149720REN-JOOV/JKON Gruvavegen
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901003
Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

14.04.1920
Dokumentnr: 900028
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3418 Gnr:113 Bnr:10

01.03.1932
Dokumentnr: 900020
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3418 Gnr:113 Bnr:13

08.02.1962
Dokumentnr: 903163
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 110 BNR 7
GNR 117 BNR 23

01.01.2020
Dokumentnr: 1544693
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0425 Gnr:113 Bnr:6

3418/113/6:
21.11.1985
Dokumentnr: 4356
Gjelder feste
Festetid: 50 år
Årlig avgift NOK 20
Fra 10 05 1967
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på våningshuset som er fra søknad om tilbygg på 1980-tallet. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Det er også mottatt byggetegninger av nytt potetlager (driftsbygning), samt tegninger av eldre driftsbygning.

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

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

Vei, vann og avløp

Offentlig adkomst til eiendommen. Det på påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av private internveier.

Privat innlagt vann fra sandspyd. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), tilknyttet sandspiss via private stikkledninger. Sandspiss er spylt av rørlegger i 2023. Det er lagt gren ut til vannpost mot driftbygning, som er frakoblet grunnet lekkasje. Det er lagt gren ut til kårboligen fra denne boligen. Utvendig vannledning ble utbedret etter en lekkasje i 2023. Kommunen opplyser om at det nylig er utbygd ny hovedvannsledning på Flisa vestside, som gjør det mulig med påkobling til offentlig vann i området.

Det er septiktank med overløp til grøft via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Det er et avløpsanlegg for hovedhuset (Lauta 90), og et anlegg for drengestua (Lauta 88). Avløpsanlegget for hovedhuset er fra 1987. Ukjent alder på anlegget for drengestua, men det er antagelig såpass gammelt at det bør utbedres på sikt.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune 2019-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone H370_1 for høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (2 122m²), hensynsone H220_41 gul sone for støy (10 610m²), hensynsone H210_5 rød sone for støy (3 117m²), hensynsone H320_31 for flomfare (119 223m²) og hensynsone H320_15 for flomfare (90m²). Det gjøres også oppmerksom på at 8 024m² av eiendommen ligger i området "Finnskogen" med bestemmelser om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

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 2 bruksenheter (Lauta 88 og 90).

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eneboligen, kårboligen og bygningene 153671141 og 153671176 er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Kulturminner:

Lokalitetsnummer: 91560

Kulturminneart: Fangstlokalitet

Vernetype: Automatisk fredet

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgifts krav.

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt. I forhold til boplikt vurderer kommunen om det skal stilles vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier og eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om bo- og driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Det er ikke mottatt fraskrivelse av odels- og løsningsrett fra eventuelle odelsberettigede. Til sikkerhet for kjøpers tap som følge av et eventuelt odelssøksmål (må reises innen 6 måneder fra tinglysing), vil et beløp tilsvarende 30% av kjøpesummen bli sperret på meglerforetakets klientkonto (kan fravikes ved avtale). Hvis odelssøksmål ikke blir reist innen fristen, vil sperret beløp bli utbetalt til selger, uten nærmere godkjenning fra kjøper.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som

mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Eiendommen overtas av kjøper senest innen 1-en måned etter at konsesjon er innvilget og kunngjort partene.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

23 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

575 000 (Dokumentavgift)

5 000 (Konsesjonsgebyr)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

581 390 (Omkostninger totalt)

598 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

601 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

23 581 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

23 598 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

23 601 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- per handel, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,- per prospekt og annonse), visninger (kr 2.500,- per stykk), oppgjørsvederlag (kr 6.250,- per oppgjør), markedspakke (kr 18.900,- per lagt ut annonse), samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

23.01.2026



Velkommen til Lauta 88 og 90!



Landbruket består av ca. 376,2 daa fulldyrka jord, ca. 1 789,4 daa produktiv skog, ca. 50,1 daa annet markslag og ca. 19,7 daa bebygd areal.



Gårdsbruket ligger i idylliske omgivelser i et hyggelig område på Lauta, omgitt av åker og eng. Eiendommen ligger både nær sentrum på Flisa og samtidig nær naturen.



Fra eiendommen er det ca. 2,5 km til Flisa sentrum, og her finner du et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, kaféer og diverse servicetilbud i Kaffegata. Her er det også skoler for alle årstrinn og barnehage, samt kino og aktivitetsmuligheter.



Flott gårdstun som er bebygd med bla. en sjarmerende enebolig fra ca. 1899, en kårbolig fra ca. 1880 med inntilbygget dobbeltgarasje og en stor driftsbygning fra 2014.



Tunet er ryddig og pent opparbeidet med plenarealer, trær og gruslagte veier.



Hovedhuset (Lauta 90) er en hvit klassisk sveitservilla fra ca. 1899.



Kårboligen (Lauta 88) er en vedlikeholdt enebolig fra ca. 1880 med inntilbygget dobbeltgarasje.



Huset har yttervegger av tømmerkonstruksjon og fasade/kledning med hvitmalt stående bordkledning. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.



Boligen ble tilbyget med bi-entré, bad/vaskerom og toalettrom i 1986.



Du ønskes velkommen inn via et nydelig overbygget inngangsparti.



Når du entrer boligen kommer du inn i en romslig hall med lakkerte tregulv og vedovn.



Fra hallen kommer du videre inn til en flott spisestue.



I hjørnet av rommet er det en klassisk vedovn som er et lekkert møbel i seg selv.



Fra spisestuen kommer du ut til en koselig innglasset veranda.



Store klassiske vinduer slipper inn fint naturlig lys.



Fra den innglassede verandaen kommer du videre ut til hagen.





Stor finstue med flott klassisk vedovn. Denne finstuen er nesten like stor som kjøkken/spisekrok.



Rommet har lakkerte tregulv og trepanel malt i en nydelig grønnfarge.



Flere store klassiske vinduer mot to ulike himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys.



Alle vinduene har fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Soverom 1.



Rom innredet som spisestue.



Videre kommer du inn til kjøkkenet ligger som et naturlig midtpunkt mellom hallen og bi-inngangen.



Kjøkkenet har vinylgulv og trepanel på veggene.



Det er god plass til et stort spisebord på kjøkkenet.



Kjøkkeninnredning har profilerte fronter, laminert benkeplate og benkebeslag med nedfelt oppvaskkum.



Boligen ble tilbygget med bi-inngang, toalettrom og bad/vaskerom i 1986.



Toalettrom med vinyl på gulv med varmekabel og malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant og gulvstående toalett.



Vegg-i-vegg med toalettrommet har du et eldre bad/vaskerom fra 1986. Baderommet har fått TG3 i tilstandsrapporten og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Baderommet har vinyl på gulv med varmekabel, våtromstapet på veggene og elektrisk styrt vifte.



Lys baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning og vegghegte skap over. Baderommet er også utstyrt med badekar med vegghengt dusj, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Gang/trapperom i 2. etasje.



Stue i 2. etasje med malte tregulv og lysmalt panel på veggene.



Fra stuen er det videre adkomst til en nydelig rom med store flotte vinduer som åpner opp for det naturskjønne utsynet.



Soverom 2 ligger i 2. etasje og er et lyst rom av generøs størrelse.



Her er det god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt kontorpult, kommoder og annet ønskelig møblement.



Soverom 3 er et tilsvarende stort og flott rom i 2. etasje.



På soverommet er det en flott innredning med vaskefat og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Det er flere kott/garderober i 2. etasje som gir god oppbevaringsplass.



Velkommen!



Nydelige detaljer!



Hovedhuset og kårboligen ligger i naturlig tilknytning til hverandre.



Kårboligen (Lauta 88) er en sjarmerende enebolig fra ca. 1880 som i hovedsak er blitt vedlikeholdt.



Du ønskes velkommen inn i en lys entré/trapperom. Ytterdøren og alle vinduene var nye i 2018.



Lys og fin stue med enstavs parkett på gulv og lysmalte panelplater på veggene.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Lys kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer.



Soverom med enstavs parkett på gulv og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Lyst og pent baderom oppusset i 2018. Baderommet er utstyrt med innredning med dobbel servant, speilskap, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett.



I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig, samt en veggengt utslagskum. Baderommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og elektrisk styrt vifte.



Gang/trapperom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje med god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



Boligen har totalt 3 soverom i 2. etasje, i tillegg til ett soverom i 1. etasje.



Alle soverommene har samme gode standard med enstavs parkett på gulv og malte panelplater på veggene.



Inntilbygget dobbeltgarasje.





Stor driftsbygning fra 2014 med et bruksareal på ca. 423m².





Eldre driftsbygning.









1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

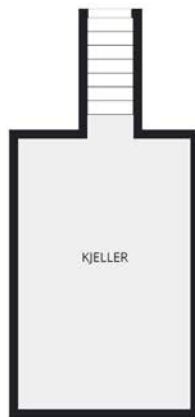
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lauta 88, 2270 FLISA



ÅSNES kommune



gnr. 113, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 10596-1554

Referansenummer: VD2565

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS

Vår ref: Henrik Hals



Multiconsult

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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Boligen er fundamentert på stedlige masser. Det er yttervegger av tømmer, kledd utvendig med stående trekledning, etasjeskille av tre og sandgulv på grunn. Vinduene er med doble glass og isolerglass og i trerammer.

Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert med varierende isolasjon og mengde mot oppholdsrom. Yttertak er tekket med undertak, sløyfer, lekter og takpanner. Takrenner, nedløp og beslag av stål og pipe over tak.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående trekledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tretrapp til entré.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett

Vegger med malte panelplater, malt mur

Himling med panel og lasert trepanel.

Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målt 5 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i soverom.

Målt 9 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i soverom.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

Eier opplyser det er mus i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.

Veggene har baderomsplater. Taket har malt trepanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. fra terskel

Det er to stk. plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier opplyser dokumentasjon, denne er ikke fremlagt undertegnede.

Gulvmontert toalett, dobbel servant med to stk. ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys, v.v.bereder, fordelerskap for vann, utslagskum, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med malte fronter, ettgreps blandebatteri i stålalum, flisplater over laminatbenkeplate, platetopp, integrert stekeovn og integrert kjøleskap med fryser.

Det er montert komfyrvakt og vannstoppventil.

Noe avskalling av benkeplate mot kjøleskap, dette anses som kosmetisk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Lokal deformasjon på bereder, dette anses som kosmetisk.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 1.etg.

Det er montert røykvarsler og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sandholdige masser.

Ingen kjent drenering.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Plenareal.

Det er septiktank med overløp til grøft via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), tilknyttet sandspiss via private stikkledninger i Lauta 90. Sandspiss er spylt av rørlegger i 2023.

Utvendig vannledning ble utbedret etter en lekkasje i 2023.

Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

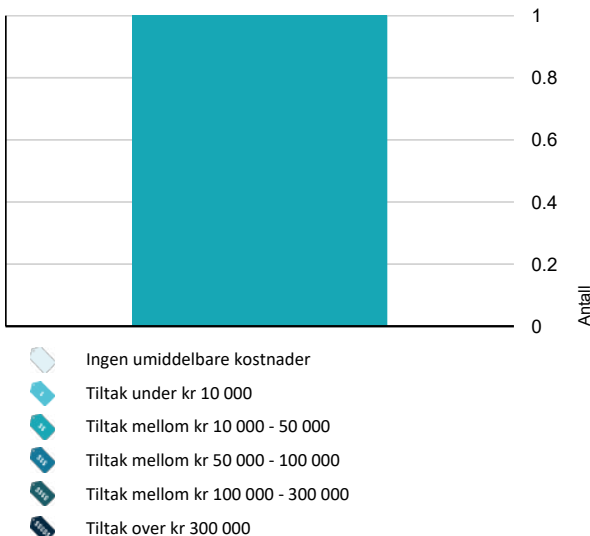
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdrager er å utføre en Tilstandsrapport med arealmåling på bolighus til en landbrukseiendom. Det er kun boligen som er kontrollert i denne rapporten, ikke eiendommen i sin helhet, resten av eiendommen er vurdert i egen landbrukstakst. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 145 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig. Jamfør bygningsbeskrivelsen. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fukttinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<7.8 --- Ingen Ingen Ingen
>7.8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL) eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø. Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1880

Kommentar

Årstall er ca.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen har i hovedsak blitt vedlikeholdt, det er stedvis behov for oppgraderinger/utbedringer.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales en kontroll av takteking for å planlegge behovet for en omlegning av takteking for å unngå eventuelle lekkasjer.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

En del ansamlinger og vekster i takrenner.

Vannbrett har ikke oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen. Det bør påregnes utbedring/omlegning av renner, nedløp og beslag ved omlegning av tak.

Oppbrett og tette hjørner på vannbratt hindrer fukt og komme inn i konstruksjonen og føre til skader.

Renner og nedløp bør generelt vaskes og holdes fri for løv og lignende hver høst og vår.

Manglende overvåkning av tilstand og generelt vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Manglende/for liten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende.

Bunnstokken i hovedhuset er plassert direkte mot grunnmuren uten fuktsikring, noe som var standard praksis i byggeperioden det refereres til. Denne metoden øker risikoen for fuktopptak og råteskader fra grunnmuren. På grunn av manglende tilgang til å inspisere bunnstokken direkte, tas det forbehold om at det kan finnes skjulte skader som ikke er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/- 2 mm.

Tørkesprekker oppstår når treverket tørker ut, spesielt etter mye sol og varme, og er særlig synlig på mørke, malte fasader. Tørkesprekker er hovedsakelig et estetisk problem, men kan på sikt gi inngang for fukt og skader.

Før bunnstokken legges på grunnmuren, skal det alltid legges en grunnmurspapp eller svillemembran mellom grunnmur og treverket. Dette hindrer at fukt fra betongen trekkes opp i treverket, noe som ellers kan føre til råte

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Dampspærren er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampspærren forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt. Det er uvisst om det er isolert i konstruksjonen og om da dampspærre bør etableres.

Dette er en lukket konstruksjon som kan ha skjulte feil og mangler. Dårlig/begrenset ventilasjon i undertaket kan føre til opphopning av fuktighet, noe som gir grobunn for soppvekst og dårlig innemiljø, ventileringen bør utbedres.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfang og behov for tiltak.



TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp til entré.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Trevirke vaskes og oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett
Vegger med malte panelplater, malt mur
Himling med panel og lasert trepanel.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målt 5 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i soverom.
Målt 9 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i soverom.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra <http://www.ngu.no>.

Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen:

- 0: Usikker aktsomhet
1: Moderat til lav aktsomhet
2: Høy aktsomhet
3: Særlig høy aktsomhet

NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sprekk i overflate på pipe i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg, manglende rehabilitering/vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.

1 TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Merk boligen har en blindkjeller(ingen adkomst) og det anbefales at adkomst etableres for nærmere kontroll.
Fare for fukt, sopp og råteskade i eldre konstruksjoner mot grunn uten fuktsikring.

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på trapper i eldre boligen er normalt da det var andre krav/byggeskikker på bygningstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Åpninger bør reduseres til 10 cm., en slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom og påfører seg skader.
Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggemeldingstidspunktet.
Håndløper bør monteres for å minske risiko for fall og skader.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Eier opplyser det er mus i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser mus i boligen. Omfanget/aktivitet av muser ikke kontrollert av undertegnede, en kontroll av skadedyrbekjemper anbefales for å bekrefte status på aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av skadedyrbekjemper før avhending.
Gnagere kan gi skade på boligens konstruksjoner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malt trepanel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. fra terskel

Vurdering av avvik:

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

Område ved dør er flatt.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et gulv med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to stk. plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier opplyser dokumentasjon, denne er ikke fremlagt undertegnede.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ingen rørmansjett er synlig på rørgjennomføringer.

Klemring i et av slukene er dels tildekket med beslaget til sluk, dette gir en begrenset mulighet for å kontrollere utført arbeid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

En tildekket del av klemring kan et tegn på feilutført arbeid. Det viser ofte at det har blitt slurvet med prosjektering og utførelse, noe som kan være et sikkerhetsproblem.

Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, dobbel servant med to stk. ettgreps blandebeholder, servantmøbel, speilskap med lys, v.v.bereder, fordelerskap for vann, utslagskum, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malte fronter, ettgreps blandebeholder i stålrum, flisplater over laminatbenkeplate, platetopp, integrert stekeovn og integrert kjøleskap med fryser.

Det er montert komfyrvakt og vannstoppventil.

Noe avskalling av benkeplate mot kjøleskap, dette anses som kosmetisk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.
Dette for å unngå et dårlig innneklima.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Lokal deformasjon på bereder, dette anses som kosmetisk.

! TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 1.etg.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Nåværende eier har kun benyttet en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet til sine el-arbeider som har gitt samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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)

! TG 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.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sandholdige masser.

! TG 2 Drenering

Ingen kjent drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Sprekkdannelser i natursteinmur kan oppstå av flere årsaker og bør repareres raskt for å unngå forverring av skaden. Vanlige årsaker til sprekker inkluderer:

- Setninger i grunnen
- Frostsprenning
- Trykk fra jord eller røtter
- Bruk av feil mørteltype

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid. Nye sprekker eller større sprekker vil kunne tyde på setninger i grunn.

! TG 3 Terrenghforhold

Plenareal.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Fall fra boligen bør etableres for å forhindre eventuell for stor vannbelastning mot konstruksjonene. Etabler fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for å unngå høy belastning på bygningens drenering og rom under terreng. Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er septiktank med overløp til grøft via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), tilknyttet sandspiss via private stikkledninger i Lauta 90. Sandspiss er spylt av rørlegger i 2023. Utvendig vannledning ble utbedret etter en lekkasje i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser det kan tilstoppes i sandspiss over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

Kontroller sandspiss og vurder løpende om det er behov for vedlikehold for å opprettholde vanntilførselen.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 930 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

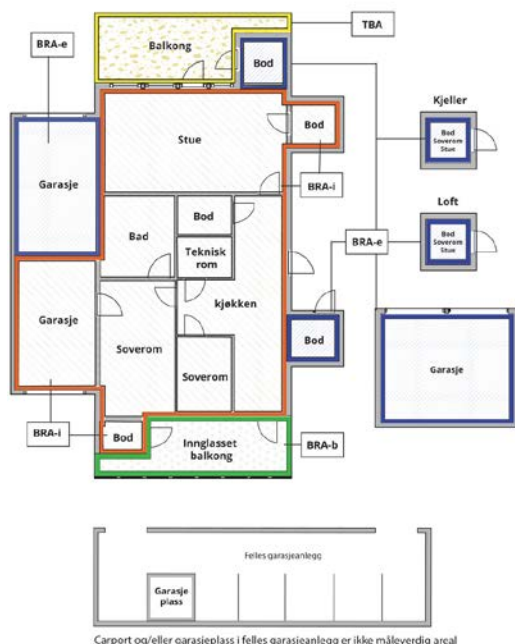
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	71			71			71
2.Etasje	63			63		8	71
SUM	134					8	142
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, gang, stue/kjøkken, kontor, stue, bad/vaskerom		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

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: Boligen har nytt bad, nytt kjøkken og nye overflater i 2018.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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	134	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Henrik Hals	Takstingenør
	Kjell Petter Ringseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	113	6		0	169607.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lauta 88

Hjemmelshaver

Ringseth Kjell Petter Christian

Eiendomsopplysninger

Sefrak

Sefrakminne er registrert på bygningen

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Ta kontakt med Åsnes kommune for nærmere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 500 000	2003	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VD2565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lauta 90, 2270 FLISA
 ÅSNES kommune
 gnr. 113, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 742 m² BRA-i: 319 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 10596-1555

Referansenummer: EA1954

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS

Vår ref: Henrik Hals



Multiconsult

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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Boligen er fundamentert på stedlige masser. Det er yttervegger av tømmer, kledd utvendig med stående trekledning, etasjeskille av tre og sandgulv på grunn. Vinduene er med doble glass og isolerglass og i trerammer.

Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert med varierende isolasjon og mengde mot oppholdsrom. Yttertak er tekket med undertak, sløyfer, lekter og takpanner. Takrenner, nedløp og beslag av stål og piper over tak.

Enebolig - Byggeår: 1899

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende type isolasjon og mengde.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør med utskjæringer, malt bi-entrédør og malt verandadør i tre.

Steintrapp på boligen bakside.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med lakkerte tregulv, vinyl, malt tregulv

Vegger med trepanel, malt puss, strietapet og malt trepanel.

Himling med malt trepanel, beiset trepanel, trepanel

Boligen er pusset opp i 1986.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspiper og flere vedovner.

Veggene har betong/mur og det er sandgulv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp til 2.etg. og steintrapp ned til kjeller

Innvendig har boligen tredører og malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vinyl med varmekabel og to stk. plastsluk i gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Servant med ettgrep blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over og sideskap, høyskap, badekar med dusjutstyr, opplegg for vaskemaskin, utslagskum med ettgrep blandebatteri, v.v.bereder og elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, ettgrep blandebatteri i benkebeslag, vinyl over deler av laminatbenkeplate, plass til komfyr, plass til oppvaskmaskin under benk og plass kjøleskap med fryser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinyl på gulv med varmekabel, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Gulvmontert toalett, servant med ettgrep blandebatteri og naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendig stoppekran og trykktank er utbedret i 2023.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Det er montert sikringssskap med automatsikringer i 1.etg. og 2.etg.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sandmasser.

Ingen kjent drenering.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Plenareal rundt boligen.

Det er septiktank med overløp til grøft via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), tilknyttet sandspiss via private stikkledninger. Sandspiss er spylt av rørlegger i 2023.

Det er lagt gren ut til vannpost mot driftbygning, som er frakoblet grunnet lekkasje.

Det er lagt gren ut til kårboligen fra denne boligen.

Utvendig vannledning ble utbedret etter en lekkasje i 2023.

Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

12 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

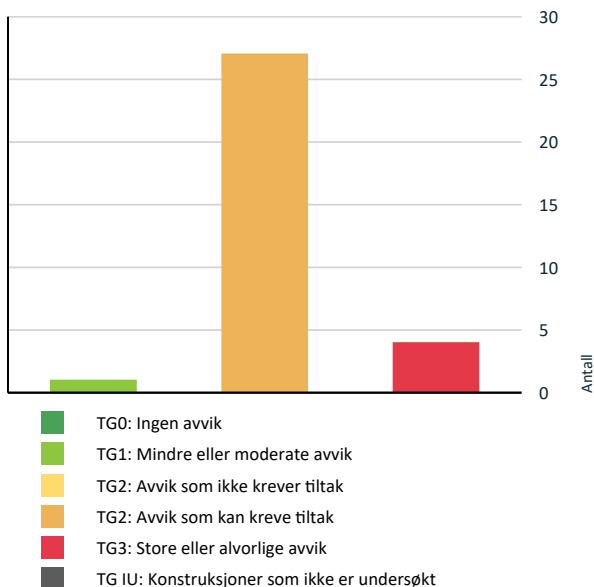
Enebolig

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

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

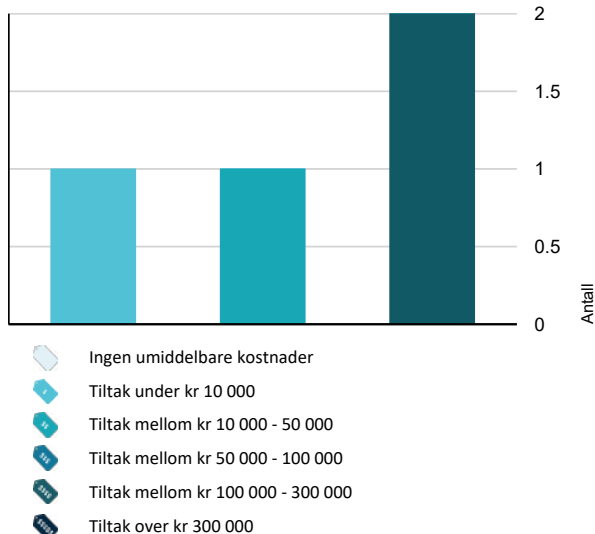
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrager er å utføre en Tilstandsrapport med arealmåling på bolighus til en landbrukseiendom. Det er kun boligen som er kontrollert i denne rapporten, ikke eiendommen i sin helhet, resten av eiendommen er vurdert i egen landbrukstakst.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventiler, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 124 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Jamfør bygningsbeskrivelsen. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<7.8	---	Ingen	Ingen
>7,8 men <17	MC%WME verdi DRY (TØRR)	Grønn	
>17 men <20	MC%WME verdi RISK(RISIKO)	Gul	
>20	MC%WME verdi WET (VÅT)	Rød	

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på $\pm 0,2$ mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1899

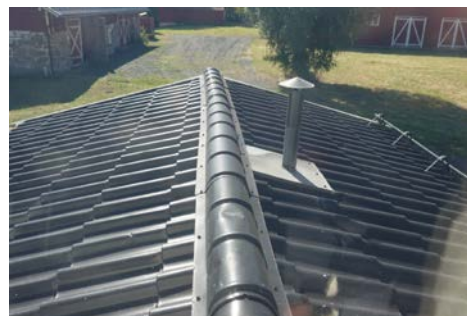
Kommentar
Årstall er ca.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Behov for vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

1986 Tilbygg Bi-entré, bad/vaskerom og toalettrom.



Undertaket er misfarget og har muggsoppdannelse



Viser normale verdier i område med misfarging på undertak.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis rustdannelse på takplater.

Stedvis deformasjon på mønepanner.

Undertaket er stedvis misfarget og har muggsopp.

Konsekvens/tiltak

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

Missfarging og muggsopp dannelser tyder på mangelfull diffusjonssperre/ventilering, utbedring av ventilering bør påregnes for å unngå ytterligere soppdannelser.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Avskjalninger på beslag til pipe.

Vannbrett har ikke oppkant mot vinduskarmen og i begge ender, samt tette hjørner.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer bør påregnes.

Oppbrett og tette hjørner på vannbratt hindrer fukt og komme inn i konstruksjonen og føre til skader.

Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende/for liten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende til innglasset veranda og ved de fleste av vinduene.

Lokale områder med råteskader i yttervegger, disse er sett innen i fra på kott i 2.etg. fra loft.

Bunnstokken i boligen er plassert direkte mot grunnmuren uten fuktsikring, noe som var standard praksis i byggeperioden det refereres til. Denne metoden øker risikoen for fuktopptak og råteskader fra grunnmuren. På grunn av manglende tilgang til å inspisere bunnstokken direkte, tas det forbehold om at det kan finnes skjulte skader som ikke er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/- 2 mm.

En bør påregne at eldre yttervegger i boliger har vedlikeholdsbehov som kan avdekkes ved en eventuell omkledding av boligen. Lokale råteskader anses å vært kontrollert av håndverkere ved omkledding av boligen i 1986.

Før bunnstokken legges på grunnmuren, skal det alltid legges en grunnmurspapp eller svillemembran mellom grunnmur og treverket. Dette hindrer at fukt fra betongen trekkes opp i treverket, noe som ellers kan føre til råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning, isolert med varierende type isolasjon og mengde.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

En del av konstruksjonen er understøttet da deler har glidd noe i fra hverandre.

Det er spor etter barkbille, veps og mus.

Det mangler vindavledning i nedre del av taket.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Konstruksjonen bør sikres mot veps, mus og liknende for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen som kan påføre skader i boligen. Vindavleiderne skal hindre kald luft i å strømme inn i varmeisolasjonen i loftsbejelaget. Manglende vindavledning reduserer isolasjonsevnen og kan også medføre kondens på undersiden av himlingen. Dampspærren er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampspærren forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.

Omfanget/aktivitet fra barkbille, veps og mus er ikke kontrollert av undertegnede.

En nærmere kontroll av konstruksjonen anbefales.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen vinduer har innvendige kondensmerker.

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Eldre vinduer kan ha et større varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene er i hovedsak har slitasje med hensyn til alder. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.

TG 2 Dører

Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør med utskjæringer, malt bi-entredør og malt verandadør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.

Noen dørhåndtak festes og låsekasser utbedres.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Eldre dører kan ha et større varmetap.

Dører bør påregnes justert.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.

Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse for å unngå ytterligere sprekke-dannelser og varmelekkasjer.

Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.



TG 1 Utvendige trapper

Steintrapp på boligen bakside.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med lakkerte tregulv, vinyl, malt tregulv

Vegger med trepanel, malt puss, strietapet og malt trepanel.

Himling med malt trepanel, beiset trepanel, trepanel

Boligen er pusset opp i 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med bruksslitasje med stedvis merker, sprekke-dannelser og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.

Fargeforskjell på gulvflater under tepper.

Heng i himling over ovn i hall og spisestue

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

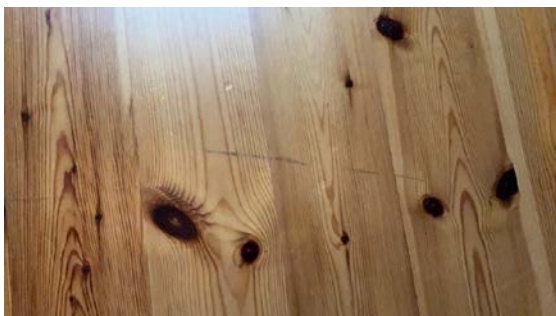
Slitte flater vil ha behov for oppussing/modernisering.



Viser himling i spisestue i 1.etg. Stue2



Viser solfarget gulv i stue 1



Viser merker på gulv i stue 1

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe soppdannelse på underside av luke til kjeller og høy fukt er registrert i bjelkelag i åpning til luke.

Målt 22 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue 2.etg.

Målt 31 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Det er registrert høy fukt i bjelkelag. Disse konstruksjonene mot kjeller vil derfor alltid ha et høyere fuktnivå enn nyere konstruksjoner med dampspærre mot grunnen.

Det bør begrense damp fra grunn med plast i kjellerdel og eventuelt utbedre ventileringen.

Større skjevheter i gulv kan tyde på svekkelser i materialets styrke og en forsterkning av etasjeskille bør påregnes ved omlegging av gulv.

Gulv med svekkelser mot terreng/krypkjeller kan ha fukt og råteskader som årsak og ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Utbedring av bjelkelaget bør vurderes ved neste omlegging av gulv.

Visse gulv krever en planhet innenfor noen centimeter. for å opprettholde garantien.

Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få etasjeskille/gulv på grunn med overnevnte avvik skiftet eller satt i stand, men en rundsum til å kontrollere/utbedre områder med for stor høydeforskjell og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få konstruksjonen(e) i god stand og opp mot dagens krav og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av bjelkelag/gulv på grunn.

Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampspærre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden. Estimaten omfatter ikke etablering av dampspærre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra <http://www.ngu.no>.

Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen:

0: Usikker aktsomhet

1: Moderat til lav aktsomhet

2: Høy aktsomhet

3: Særlig høy aktsomhet

NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper og flere vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Hull til røykrør i 2. etg. er ikke tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utbedringer av pipene og vedovn vil gi en renere og mer effektiv forbrenning.

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur og det er sandgulv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Høy fukt i kjeller, soppdannelse på kjellerlem

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ting, trevirke og gjenstander som kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget.

Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.

Grunn bør plastes for å hindre damp fra grunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fukt i bjelkelag mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Merk eldre del har en blindkjeller (ingen adkomst) og det anbefales at adkomst etableres for nærmere kontroll.

Registrert fukt i bjelke mot krypkjeller.

Fare for fukt, sopp og råteskade i eldre konstruksjoner mot grunn uten fuktsikring.

Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til 2.etg. og steintrapp ned til kjeller

Vurdering av avvik:

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

Avvik på trapper i eldre boligen er normalt da det var andre krav/byggeskikker på bygningstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fallskader. Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fall og skader.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger bør reduseres til 10 cm., en slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom og påfører seg skader.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører og malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Dører har slitasje og stedvis merker.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.

TO 2 Andre innvendige forhold

ier opplyser det er registrert spor etter skadedyr som mus både i hovedhuset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige spor etter mus i boligen. Omfanget/aktivitet av muser ikke kontrollert av undertegnede, en kontroll av skadedyrbekjemper anbefales for å bekrefte status på aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av skadedyrbekjemper før avhending. Gnagere kan gi skade på boligens konstruksjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vinyl med varmekabel og to stk. plastsluk i gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over og sideskap, høyskap, badekar med dusjstyr, opplegg for vaskemaskin, utslagskum med ettgreps blandebatteri, v.v.bereder og elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at badet og sluk er av eldre dato, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Vinyl er ikke tett i døråpning og tapet er ikke tett ved blandebatteri. Varmekabler er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Et bad uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid.

Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Eldre varmekabler med begrenset levetid bør skiftes i forbindelse med modernisering av bad.

Manglende utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tette rørgjennomføringer i vegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, ettgreps blandebeholder i benkebeslag, vinyl over deler av laminatbenkeplate, plass til komfyr, plass til oppvaskmaskin under benk og plass kjøleskap med fryser.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.



1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator, bryter mangler på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bryter bør monteres. Ellers er det ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinyl på gulv med varmekabel, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blande batteri og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Mer en halvpart av forventet levetid på toalett og blande batteri er forbigått.

Varmekabler er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

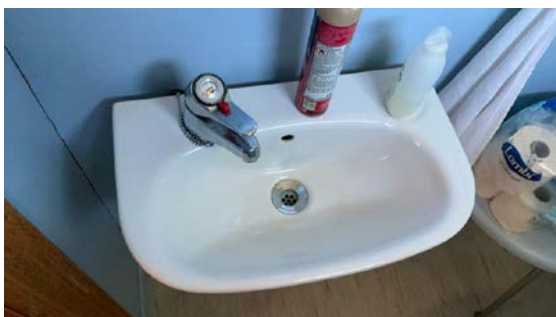
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak utstyr, men ut ifra alder kan svikt på utstyr lett oppstå.

Mekanisk avtrekk ut av bygningen bør etableres på toalettrom.

Dette bidrar til å hindre at fuktig og forurenset luft sprer seg til andre deler av bygningen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendig stoppekran og trykktank er utbedret og sandspiss er spylt av rørlegger i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser det kan tilstoppes i sandspiss over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Tilstandsrapport

Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.
Kontroller sandspiss og vurder løpende om det er behov for vedlikehold for å opprettholde vanntilførselen.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en rørispeksjon med video for en komplett kartlegging av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørispeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.

Dette for å unngå et dårlig innemiljø.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- 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.

Fast tilkobling anbefales for å unngå skader/branntilløp.

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

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 1.etg. og 2.etg.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nåværende eier har kun benyttet en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet til sine el-arbeider som har gitt samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utbedres kapslinger i sikringsskap og en kobling.

Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

Anlegget ble godkjent av El-tilsynet etter befaring tidligere i år.

1 TG 3 Branntekniske forhold

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

Det er montert røykvarsler og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sandmasser.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen kjent drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.

Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid.

Nye sprekker eller større sprekker vil kunne tyde på setninger i grunn.

! TG 2 Terrengforhold

Plenareal rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra boligen bør etableres for å forhindre eventuell for stor vannbelastning mot konstruksjonene. Etabler fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for å unngå høy belastning på bygningens drenering og rom under terreng.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er septiktank med overløp til grøft via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), tilknyttet sandspiss via private stikkledninger. Sandspiss er spylt av rørlegger i 2023.

Det er lagt gren ut til vannpost mot driftbygning, som er frakoblet grunnet lekkasje.

Det er lagt gren ut til kårboligen fra denne boligen.

Utvendig vannledning ble utbedret etter en lekkasje i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning

**Anvendelse**

Lagringsplass

Byggeår

2014

Kommentar**Standard**

Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Driftbygning er oppført i stålkonstruksjoner med støpt gulv på grunn. Eier opplyser at gulvet er godt armert støp. Yttervegger er av uisolerte stålplater og taket er av stål-åser, tekket med takplater av stål. Ståldør/port og sidedører av tre

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



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 800 000

Driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.	6 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	12 400 000
------------------------------------	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

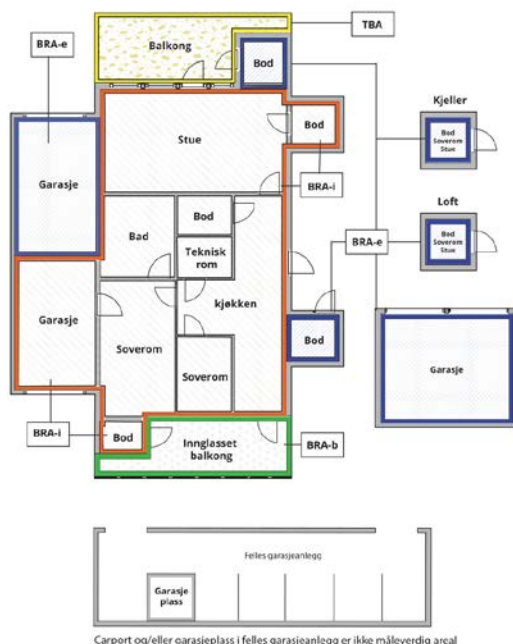
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	174			174			174
2.Etasje	145			145		12	157
Kjeller							
SUM	319					12	331
SUM BRA	319						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall, trapperom til 2.etg, kontor/soverom, peisstue, stue, spisestue, kjøkken m/spiseplass, bi-entré, bad/vaskerom, toalettrom		Innglasset balkong med utgang
2.Etasje	Stue m/trapp, soverom, kott/garderobe, kott 2, kott 3, stue, soverom 2, kott 4/garderobe, kott 5		Innglasset balkong
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Malt utvendig i 2023/2024 og utbedret utvendig vann i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		423		423	
SUM		423			
SUM BRA	423				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagringsplass	

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	301	18
Driftsbygning	0	423

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Henrik Hals	Takstingeniør
	Kjell Petter Ringseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	113	6		0	169607.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Ikke relevant

Adresse

Lauta 90

Hjemmelshaver

Ringseth Kjell Petter Christian

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen. , private internveier.

Tilknytning vann

Privat innlagt vann fra sandspyd, anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.

Sefrak

Sefrakminne er registrert på bygningen

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Ta kontakt med Åsnes kommune for nærmere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 500 000	2003	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FA1954>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

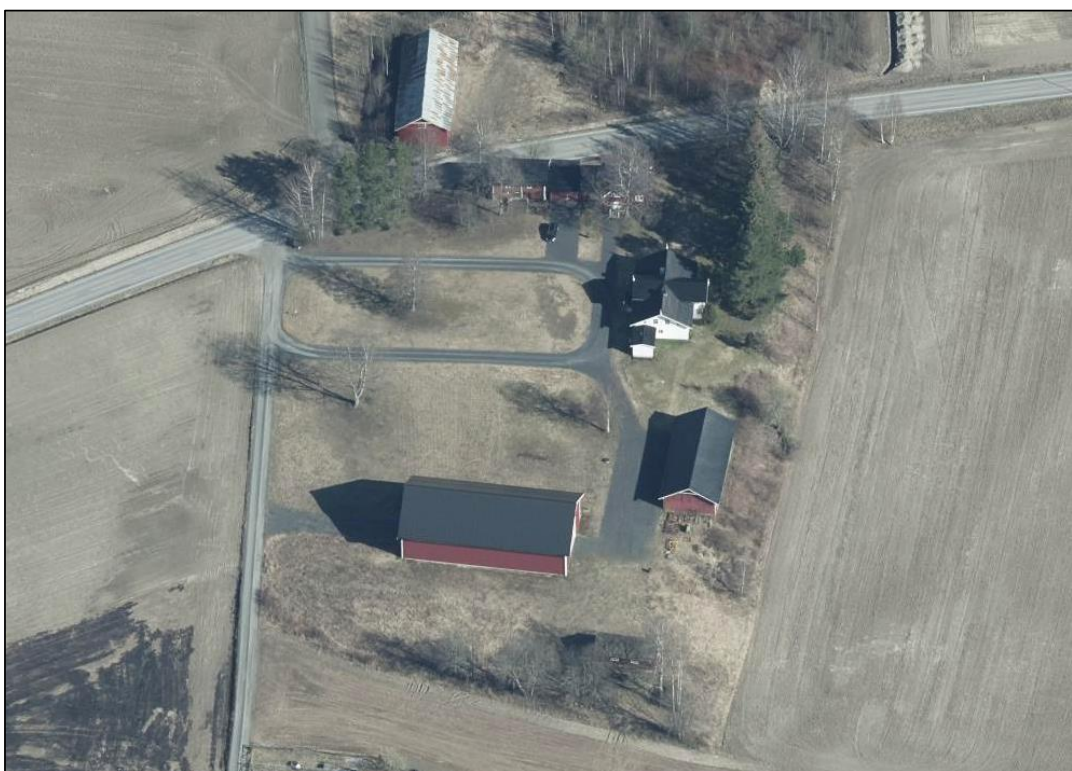
VERDITAKST

OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

TRONGAARDEN

Lauta 88-90, 2270 Flisa

Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
3418 ÅSNES KOMMUNE



TAKSTMANN
Ole Harald Hoel
Telefon: 905 62 364
e-post: oleharald@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

ANSVARLIG FORETAK

SØNDENFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

FORMÅL MED TAKSTEN

Oppdragets mandat er fastsettelse av konsesjonsverdi, samt markedsverdi slik eiendommen fremsto på befaringsdagen.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Gårdsnavn:	Trongaarden		
Fylke:	Innlandet		
Kommune:	Åsnes	Kommunennummer:	3418
Adresse:	Lauta 88-90, 2270 Flisa		
Hjemmelshaver:	Kjell Petter Christian Ringseth		
Rekvirent:	Kjell Petter Christian Ringseth		
Dato for befaring:	07.01.2026		
Til stede:	Hjemmelshaver - Kjell Petter Christian Ringseth Takstmann - Ole Harald Hoel		

Eiendommen består av en driftsenhet etter Jordlova § 12, med følgende Gnr/ Bnr fra matrikkelen:

Matrikelnummer	Sum grunneiendom
☐ 3418-113/6 Areal i dekar	
3418-6/6	1 355,3
3418-109/3	32,1
3418-109/3/1	1,1
3418-113/6	705,0
3418-131/3	141,9
Sum	2 235,4

Fordeling av areal - Jordbruksareal

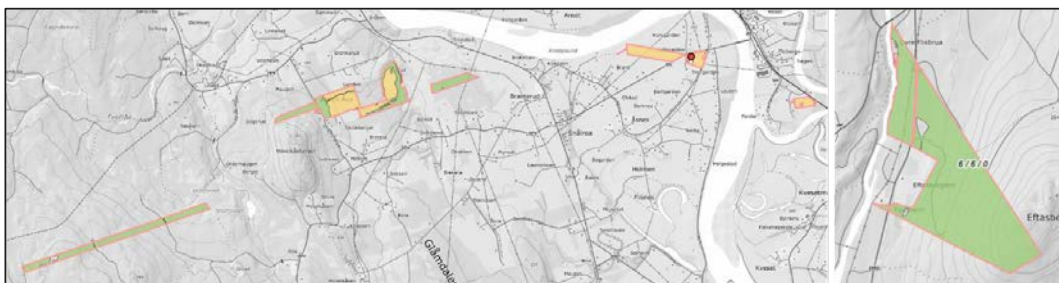
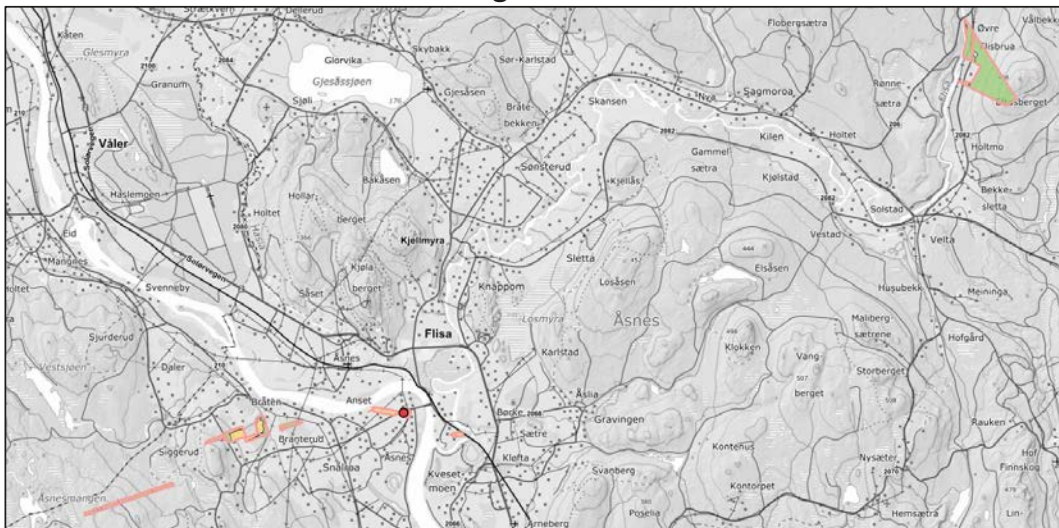
Matrikelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3418-113/6 Areal i dekar			
3418-6/6	0,4	0,0	0,0
3418-109/3	29,6	0,0	0,0
3418-109/3/1	1,1	0,0	0,0
3418-113/6	281,9	0,0	0,0
3418-131/3	63,2	0,0	0,0
Sum	376,2	0,0	0,0

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

Fordeling av areal – Utmark/ annet

Matrikelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3418-113/6 Areal i dekar				
3418-6/6	1 324,6	23,8	6,5	0,0
3418-109/3	0,0	2,4	0,1	0,0
3418-109/3/1	0,0	0,0	0,0	0,0
3418-113/6	390,6	20,4	12,1	0,0
3418-131/3	74,2	3,5	1,0	0,0
Sum	1 789,4	50,1	19,7	0,0

Oversikt over eiendommen – NIBIO gårdskart



Arealer er hentet fra NIBIO gårdskart 02.12.2025.
 Kart og arealer er verifisert som korrekt av hjemmelshaver.

Odel

Odelsbelagt.

Eiendommen oppfyller på tidspunktet for befaringen arealkravene i Odelslovens § 2 da den har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller produktivt skogareal på over 500 daa. Eiendommen kommer på dette grunnlag inn under Odelslovens § 7 som omfatter odelshevdstid.

Takstmann tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odels-/løsingsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Eiendommen er på dette grunnlag odelsbelagt.

Konsesjon

Overdragelse til ikke odelsberettiget.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen, hvor eiendommen ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved fritt salg.

Overdragelse til odelsberettiget.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Der kjøper har odel til eiendommen, jfr Konsesjonslovens § 5.2 er det ikke krav om konsesjon for kjøper.

Eiendommen er fritatt for konsesjon ved overdragelse til odelseberettiget.

Boplikt

Lovpålagt boplikt.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen pålagt boplikt etter Konsesjonslovens § 5.2 ved konsesjonsfritt salg innen familie da den har totalt areal over 500 daa produktiv skog, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Erverver som etter Konsesjonslovens § 5.2 har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering.

Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.

Boplikt som vilkår for konsesjon.

Kommunen kan etter vurdering pålegge boplikt på eiendommen etter Konsesjonslovens § 11 da den er bebygd og/ eller har totalt areal over 100 daa, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Driveplikt

Eiendommen er pålagt driveplikt etter Jordlova § 8
Eiendommen er pålagt forvaltning av skog etter Skogbrukslova § 4

Priskontroll

Overdragelse til ikke odelsberettiget.

Eiendommen er ved overdragelse underlagt priskontroll etter Konesjonslovens § 9 og § 9a da fulldyrket/ overflatedyrket areal er større enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Ved overdragelse av landbrukseiendom kontrollerer kommunen om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Dersom det er uklarheter omkring priskontroll på eiendommen anbefales det å ta kontakt med kommunen for å få en forhåndsuttalelse om overdragelsen vil bli underlagt priskontroll.

Overdragelse til odelsberettiget.

Hvis kjøper overtar landbrukseiendom i tråd av slektskap etter Konesjonslovens § 5, er overdragelsen ikke underlagt priskontroll.

PREMISSER

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befarings. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Takstmann har en uavhengig rolle og er uten noen form for bindinger til noen av partene. Taksten legger til grunn at alle bygninger og areal er godkjent i henhold til krav i lover, forskrifter mm. ut fra den bruken de framstod med på tidspunktet for befaringen. En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil i taksten må dette meldes fra til takstmannen straks.

For bygninger og installasjoner er taksten utført ved en visuell befarings slik bygninger og installasjoner framsto på tidspunktet for befaringen.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

For boligbygninger vises til tilstandsrapporter. For øvrige bygninger foreligger ikke tilstandsrapport, og bygningene er vurdert og beskrevet i denne rapporten slik de fremsto på befaringsdagen. Omtrentlige arealmål og beskrivelser er inntatt i takstdokumentet her, men bruker av taksten må selv vurdere areal, formål og tilstand opp mot egne behov og forventninger

EL-anlegg og VVS installasjoner er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens godkjenninger.

Verditaksten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse, og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlige priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser.

Følgende lover med tilhørende forskrifter og rundskriv legger premisser for taksten:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)
- Lov om jord (Jordlova)
- Lov om skogbruk (Skogbrukslova)
- Rundskriv M1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Rundskriv M2-2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter Jordlova
- Rundskriv M3-2002 Verdsetting av landbrukseiendommer
- Rundskriv M1-2010 Endring i rundskriv M3-2002

DOKUMENTER

Beskrivelse	Kilde	Dato	Vedlagt
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 113 / Bnr 6	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 131 / Bnr 3	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 109 / Bnr 3	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 109 / Bnr 3/1	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 6 / Bnr 6	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
Matrikkel	Statens Kartverk	02.12.2025	Nei
NIBIO – Gårdskart og Kilden	www.nibio.no	02.12.2025	Nei
NVE - faresonekart	www.nve.no	02.12.2025	Nei
Skogbruksplan	Hjemmelshaver	01.12.2025	Nei

HEFTELSE/ RETTIGHETER

Det er pr 02.12.2025 sjekket ubekreftet grunnbok for Gnr/ Bnr som er listet opp under dokumenter. Det er ingen forhold fra grunnboken som er vurdert til å påvirke taksten av eiendommen.

Grunnboken inneholder servitutter/ heftelser utover det som omtales i denne taksten. En kjøper/ långiver må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboken.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

EIENDOMSINFORMASJON

Arealstatus

Informasjon fra matrikkelen 02.12.2025.

For utfyllende informasjon om hvilke deler av eiendommen som kommer inn under de ulike arealformålene henvises til kommuneplanens kart.

Planid ↑↓	Navn ↑↓	Type ↑↓	Status ↑↓	Ikrafttredelsesdato ↑↓
2012001	Åsnes kommune 2019-2030	Kommuneplanens arealdel	✓ Endelig vedtatt arealplan	23.09.2019
2025001	Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø	Kommunedelplan	↻ Planforslag	

Vei, vann og avløp.

Opplyst av hjemmelshaver.

Eiendommen har privat vannforsyning.

Eiendommen har privat avløpsanlegg.

Tilkomst til eiendommen fra Lautå.

Nedgravd forurensningskilder.

Opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke kjente nedgravde forurensningskilder på eiendommen.

Nedgravd oljetank.

Opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke kjent nedgravd oljetank på eiendommen.

Grunnforurensninger.

Informasjon fra matrikkelen 02.12.2025.

Det er ikke registrert grunnforurensning.

Kulturminner.

Informasjon fra www.kulturminnesok.no 02.12.2025.

Kulturminner er registrert på eiendommen.

Lokalitetsnummer ⓘ	Bygningsnummer	Kulturminneart	Vernetype
91560 ↗		Fangstlokalitet	Automatisk fredet

Fredning/ naturreservat:

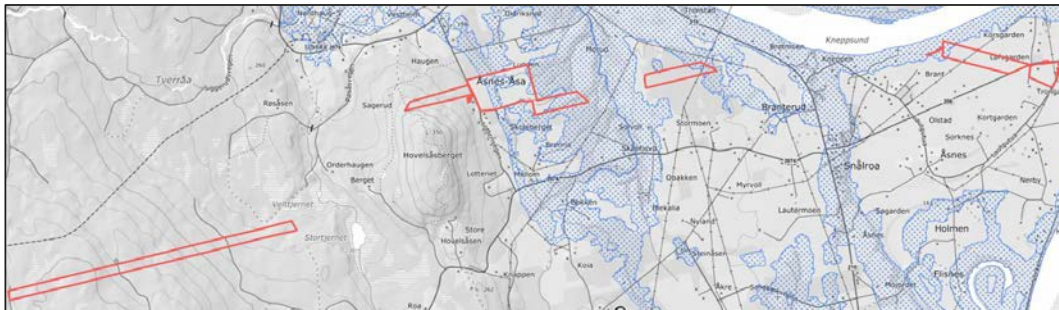
Informasjon fra matrikkelen 12.02.2025.

Ingen fredet/ vernet naturvernområder på eiendommen.

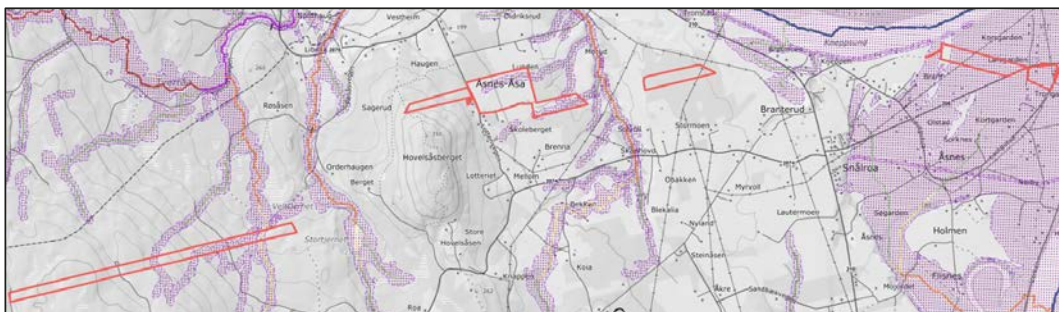
Ras/ skredfarlig/ flomutsatt område

Eiendommen ligger innenfor den marine grense som er mellom 0 - 220 meter over dagens havnivå.

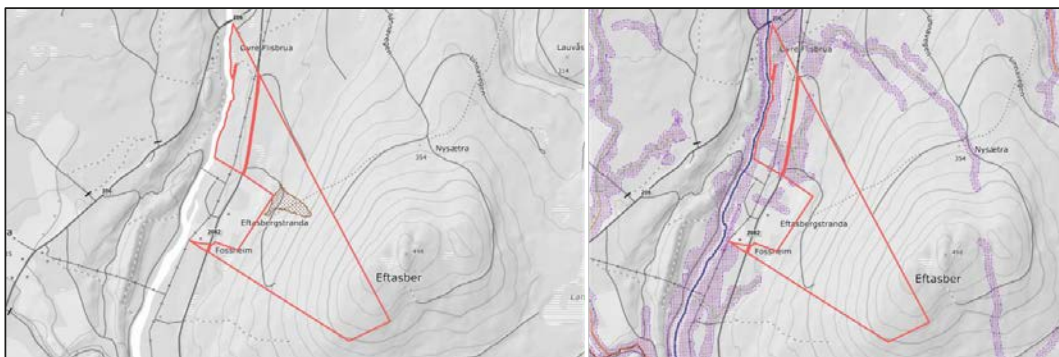
- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.
- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for ras/ skredfarlig område.
- Jfr. NVE faresonekart ligger deler av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for flom.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart kvikkleire.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart flom.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart for skred.

Utdrag fra NVE aktsomhetskart flom

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

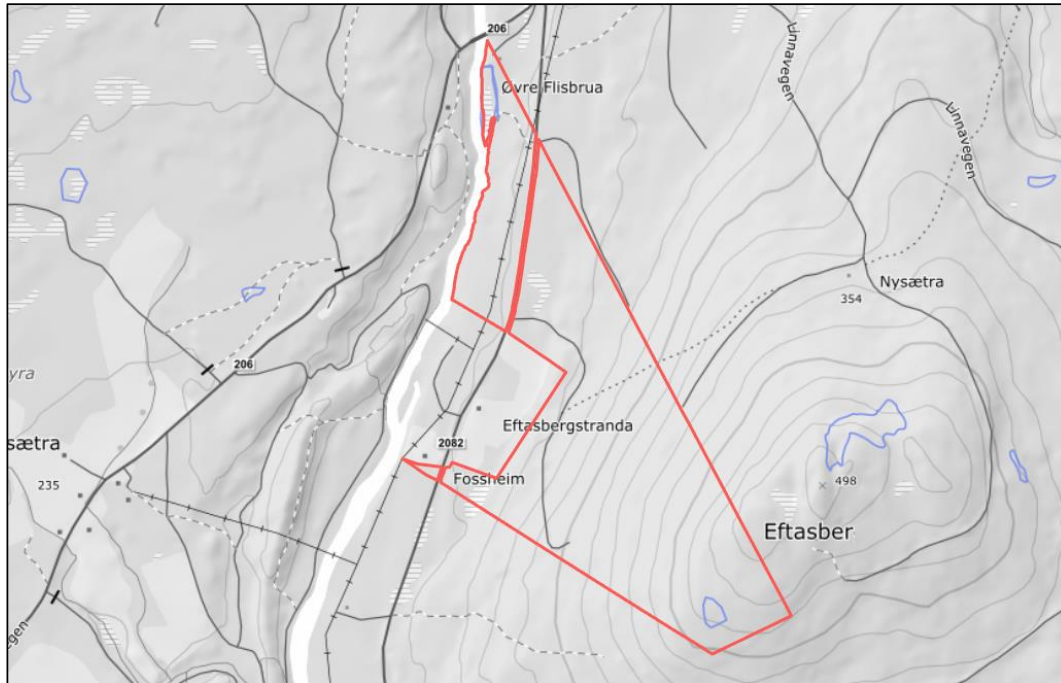
Rødlistede arter registrert på eiendommen.

Jfr. NIBIO gårdskart 02.12.2025 er det ikke registrert rødlistede arter på eiendommen.

Miljøregistreringer/ nøkkelbiotoper:

Jfr. NIBIO gårdskart 02.12.2025 er det registrert nøkkelbiotoper på eiendommen.

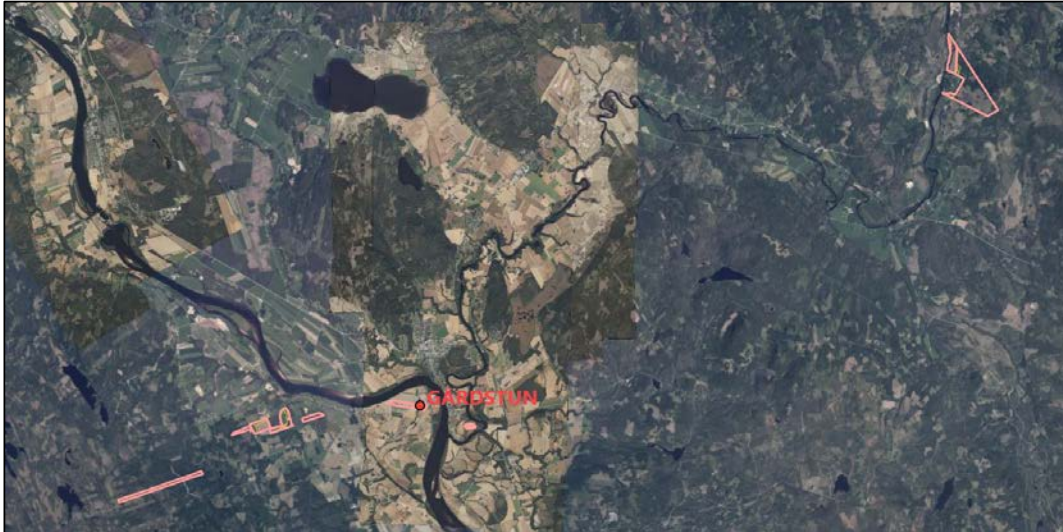
For detaljert informasjon om nøkkelbiotoper finnes dette i eiendommens skogbruksplan.



Nøkkelbiotoper registrert med blått omriss.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

BELIGGENHET

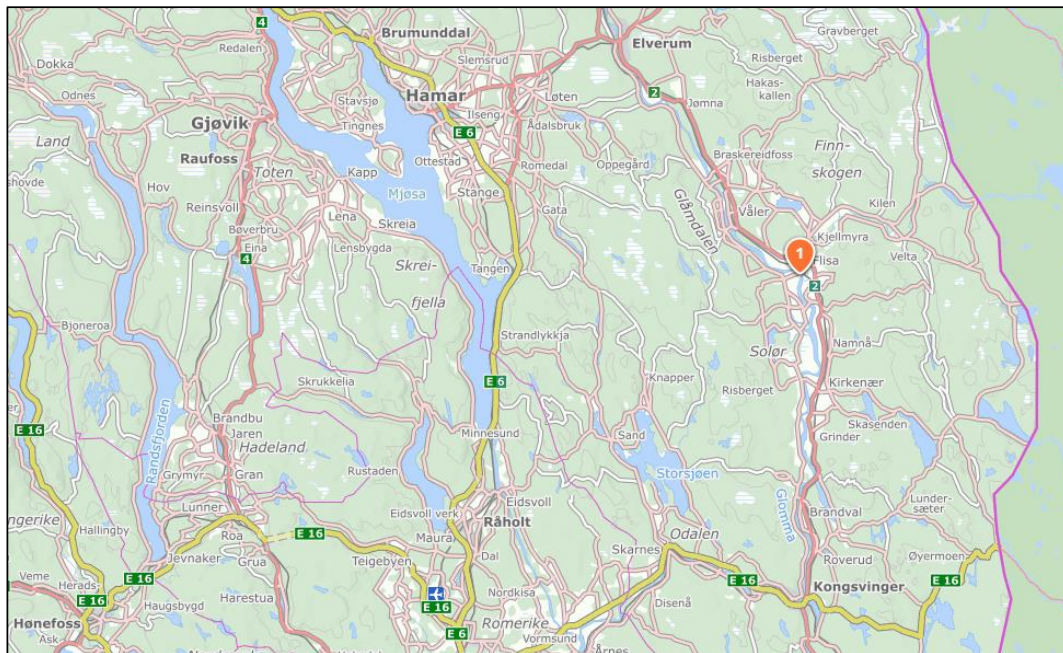


Eiendommen ligger med gårdstun, dyrket areal og noe skogareal på vestsida av Glomma, mens hovedtreig skogareal ligger øst for Flisa.

Avstand til kommunesenteret Flisa er ca 3 km

Avstand til Elverum er ca 46 km

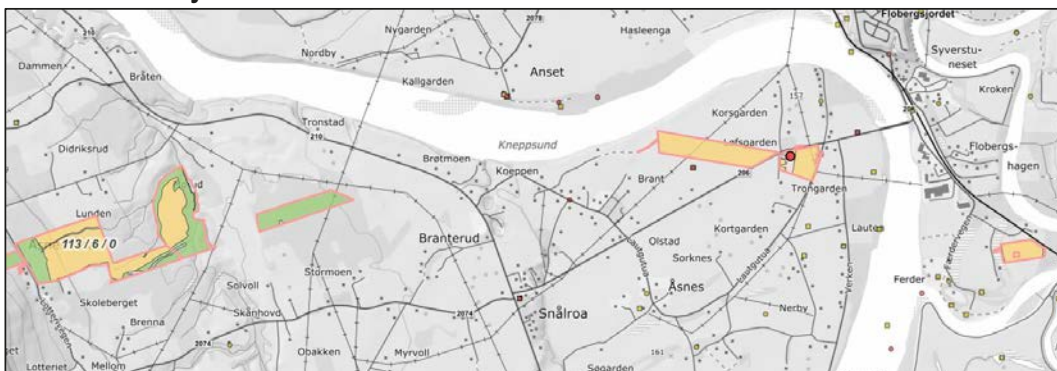
Avstand til Kongsvinger er ca 51 km



Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

JORDBRUKSAREAL

Oversiktskart jordbruksareal



Matrikelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3418-113/6 Areal i dekar			
3418-6/6	0,4	0,0	0,0
3418-109/3	29,6	0,0	0,0
3418-109/3/1	1,1	0,0	0,0
3418-113/6	281,9	0,0	0,0
3418-131/3	63,2	0,0	0,0
Sum	376,2	0,0	0,0

Generelt:

Jordbruksarealet er fordelt på 4 teiger der to teiger ligger med nærhet til gårdstunet
 Arealet er flatt/svakt hellende med noe varierende arrondering.

Avlingspotensiale dagens produksjon:

Opplyst av hjemmelshaver.

Dyrket areal benyttes til potet og kornproduksjon.

Arealet er egnet til potet og kornproduksjon og gir årvisse gode avlinger.

Drenering:

Opplyst av hjemmelshaver.

Dreneringstilstand er god.

Kalktilstand:

Opplyst av hjemmelshaver.

Kalktilstanden er god.

Vanning:

Opplyst av hjemmelshaver.

Eiendommen har ikke vanningsmulighet.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Floghavre/ hønsesirre:

Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen.

Opplyst av hjemmelshaver..

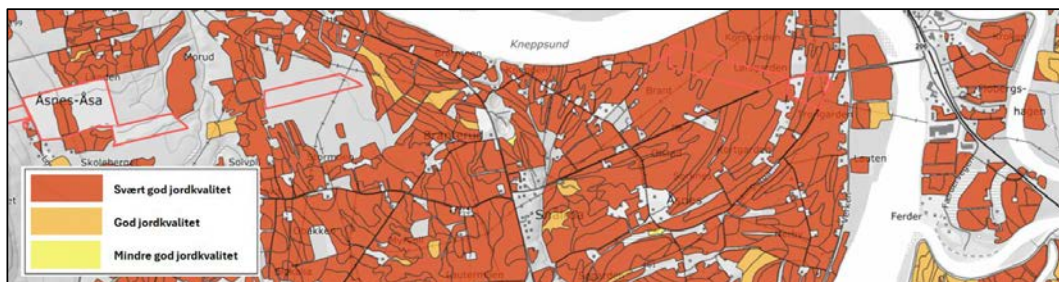
Det er ikke kjent forekomst av floghavre på eiendommen.

Det er ikke kjent forekomst av hønsesirre på eiendommen.

Jordkvalitet:

Dyrket areal er i følge NIBIO fordelt med jord av svært god jordkvalitet.

For fordeling se nedenstående kart.



Forutsetninger verdiberegning av jordbruksareal (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvorefter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verddivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.2. Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer

Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grov-fôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men – ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte – en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under normale forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom korn-artene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

Verdiberegning jordbruksareal

Om verdiberegningen:

Ved verdiberegning av jordbruksarealet på eiendommen er det lagt til grunn avkastning ved produksjon av korn.

Ved verdiberegningen er det lagt til grunn en vektet verdi av målpris på bygg og mathvete.

Da dyrket areal har gode forutsetninger for produksjon av potet i vekstskifte vurderes verdisettingen med grunnlag i kornproduksjon til å være en forsiktig verdisetting.

For kulturlandskapstillegg og arealtilskudd er det lagt til grunn sone 3 og satser fra jordbruksavtalen 2024-2025, kap 7.7.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE KORN		
INNETEKTER	KORNAVLING PR DAA	560 KG/DAA
	KORNPRIIS	4,17 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	300 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRADrag	442 KR/DAA
	SUM INNETEKT	3077 KR/DAA
KOSTNADER	SÅKORN	151 KR/DAA
	22 kg/daa	
	6,85 kr/kg	
	GJØDSEL	510 KR/DAA
	60 kg/daa	
	8,5 kr/kg	
	KALKING	52 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	32 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	51 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	19 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	21 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	55 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	869 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	525 KR/DAA
	2,1 time/daa	
	250 kr/time	
	SUM KOSTNADER	2285 KR/DAA
DEKNINGSBIDRAG		793 KR/DAA

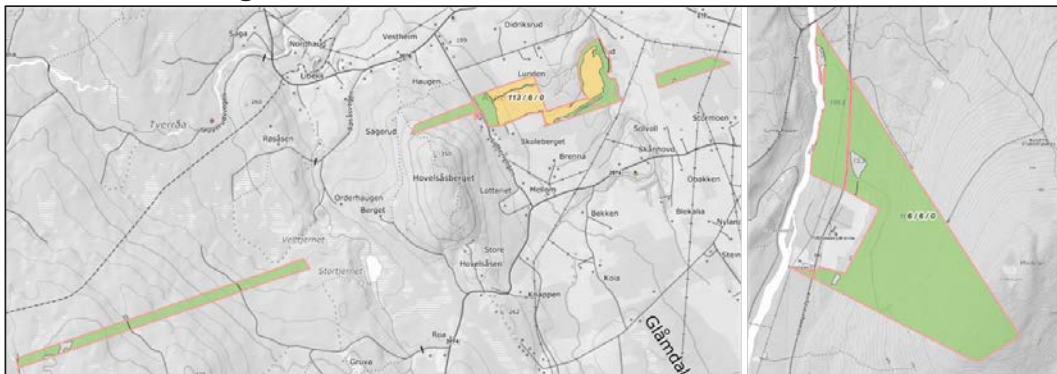
BEREGNING AV DISKONTERT VERDI DYRKET AREAL	
TOTALT ANTALL DAA	376 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	793 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DYRKET JORD VERDI TOTALT	7 454 200 KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	19 825 KR

Verdi dyrket areal (avrundet verdi)	kr	7 450 000
-------------------------------------	----	-----------

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

SKOG

Oversiktskart skogsareal



Matrikelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3418-113/6 Areal i dekar				
3418-6/6	1 324,6	23,8	6,5	0,0
3418-109/3	0,0	2,4	0,1	0,0
3418-109/3/1	0,0	0,0	0,0	0,0
3418-113/6	390,6	20,4	12,1	0,0
3418-131/3	74,2	3,5	1,0	0,0
Sum	1 789,4	50,1	19,7	0,0

Generelt:

Skogarealene ligger i 5 teiger med hovedteigen i Eftasberget.

Deler av arealet er kantsone som omkranser dyrket areal.

Arealet har arrondering/ terreng som er egnet for maskinell sluttavvirkning.

Skogsbilveier:

Opplyst av hjemmelshaver.

Skogteigene har tilkomst over eget areal og via felles skogsbilveier.

Skogkultur:

Opplyst av hjemmelshaver.

Alt areal som er sluttavvirket er tilplantet.

Det er noe etterslep på ungskogpleie.

Skogfond:

Opplyst av hjemmelshaver.

Innestående saldo på skogfondkonto er ca kr 99 155,- pr 31.12.2024.

Saldoe på skogfondkontoen vil kunne variere over tid etter hva som gjennomføres av sluttavvirkning og hva som benyttes til skogkultur. I denne taksten legges saldo på befaringsstidspunktet til grunn for verdisetting av eiendommen.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Skogbruksplan:

Det foreligger skogbruksplan med takstår 2014.

Skogbruksplan er oppdatert pr 18.09.2025

Hovedtall fra skogbruksplanen benyttes videre i taksten.

Det er noe avvik i areal mellom matrikkel og skogbruksplan, i denne taksten benyttes arealene fra skogbruksplanen. Produktivt skogareal i skogbruksplanen er satt til 1646 daa.

Hovedtall:

 AREAL			
Totalt areal			1 703 dekar
Produktivt skogareal			1 646 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper			24 dekar
  HOGSTKLASSEFORDELING			
Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	483.0 dekar	30%	0%
2 Foryngelse og ungskog	241.8 dekar	15%	0%
3 Yngre produksjonsskog	439.2 dekar	27%	5%
4 Eldre produksjonsskog	358.3 dekar	22%	2%
5 Gammel skog	99.3 dekar	6%	0%
*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet			
  KUBIKKMASSE			
Total kubikkmasse			17 821 m³
Kubikkmasse på drivbare arealer			17 107 m³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer			10.5 m³/dekar
Eiendommens utnyttelsesgrad			66 %
Verdien viser prosentvis utnyttelse av potensiell produksjon. Utilfredsstillende tetthet og overholdelse av hkl 5 er eksempler som gir redusert utnyttelse.			

PRODUKSJONSEVNE	
årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode	
Produksjonsevne per dekar	0.58 m³/dekar
Produksjonsevne	934.6 m³

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

Stående volum fordelt på bonitet og hogstklasse:

PRODUKTIVT SKOGAREAL						
FORDELING AV KUBIKKMASSE SKOG						
Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum m³	%	
Gran	9 673	554		10 227	57%	
Furu	5 942	95		6 037	34%	
Lauv	1 492	65		1 557	9%	
%	96%	4%	0%			
Sum m³	17 107	714	0	17 821		
KUBIKKMASSE						
FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE						
Bonitet	Hogstklasse					
	1	2	3	4	5	
29						0 0%
26						0 0%
23			76			76 0%
20	12		148	175	56	391 2%
17	17		4 251	6 631	1 249	12 148 70%
14	51		1 481	2 074	678	4 284 25%
11		6	54	66		126 1%
8					82	82 0%
6						0 0%
%	0%	0%	35%	52%	12%	
Sum m³	80	6	6 010	8 946	2 065	17 272

Forutsetninger verdiberegning av skog (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvorefter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseieendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verddivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med.

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Nyttbar produksjonsevne

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE		
	PRODUKSJONSEVNE	934 m ³ /ÅR
	PROSENT NYTTBART VOLUM	
	FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER, LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M	80 %
	NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	747 m ³ /ÅR

Rotnettoberegning ved langsiktig produksjon

BEREGNING AV ROTNETTO VED SLUTTAVVIRKNING		
INNETEKTER	TØMMERSALG	650 KR/M ³
	BONUS, UTBYTTE, ETC	0 KR/M ³
	SUM INNETEKT	650 KR/M ³
KOSTNADER	DRIFTSKOSTNADER	190 KR/M ³
	MÅLEAVGIFT	7 KR/M ³
	SKOGKULTUR	100 KR/M ³
	ADMINISTRASJON OG TILSYN	6 KR/M ³
	ANDRE KOSTNADER	6 KR/M ³
	SUM KOSTNADER	309 KR/M ³
	ROTNETTO	341 KR/M ³

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Verdiberegning skog

Om verdiberegningen:

Verdiberegningen baseres på en langsiktig vurdering av produksjonsevnen til skogarealet.

Verdi Jevnt fordelt hogst.

BEREGNING AV VERDI VED JEVNT HOGSTKVANTUM

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	747 M ³ /ÅR
BEREGNET ROTNETTO (DRIFTSNETTO)	341 KR/M ³
DISKONTERINGSRENTE	4 %
VERDI SKOG TOTALT	6 368 175 KR
ANTALL DAA PRODUKTIV SKOG	1646 DAA
VERDI SKOG PR DAA	3 869 KR

Sum skogverdi jevnt hogstkvantum (avrundet verdi)	Kr	6 370 000
---	----	-----------

JAKT/ FISKE

Forutsetninger verdiberegning av jakt/fiske/beite (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verddivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verddivurdering.

8.4. Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer

De mest typiske rettigheter dette dreier seg om er;

- jakt
- fiske
- utmarksbeite

Verdsettingen av jakt- og fiskerettigheter og utmarksbeite kan foretas ved avkastnings-verdiberegning med kapitalisering av påregnelig årlig nettoavkastning.

Generelt:

Arealet i Eftasberget disponeres av hjemmelshaver, verdi av jaktretten er vurdert til kr 6000,- pr år.

Arealet på vestsida inngår i felles jaktterreng der enedommen har 1/6 del andel på 2 elg, verdi av jaktretten er vurdert til kr 3000,- pr år

Eiendommen har også fiskerett i Glomma, avgitt fra naboeiendom.

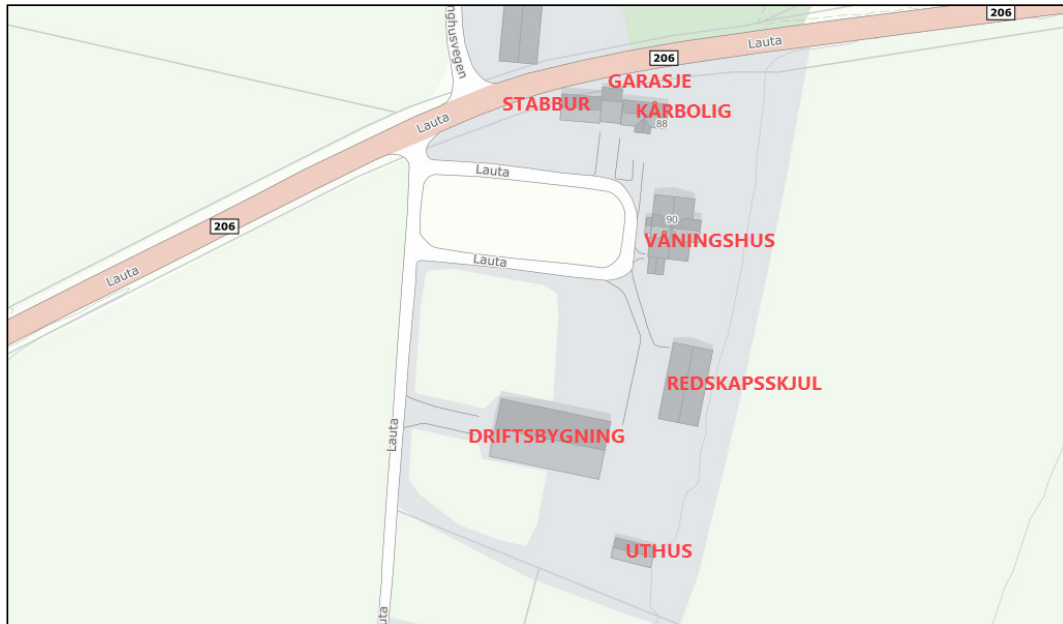
BEREGNING AV DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE	
ÅRLIG JAKTVERDI	9000 KR/ÅR
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE	225 000 KR

Verdi jakt/ fiske (skjønnsmessig vurdert verdi)	Kr	220 000
---	----	---------

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

BYGNINGER

Oversiktsbilde gårdstun



Bygningsinformasjon fra matrikkelen

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
153671141	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei		
153671168	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig	
153671176	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei		
153671192	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei		
300375950	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
301014798	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig	

Forutsetninger verdiberegning av bygninger (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsetningsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvorefter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

Etter dette, bør følgende verdsetningsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsetningsgrunnlag.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggs-kostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggs-kostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

Nyanleggs-kostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til bygge-kostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrmessig standard enn nyere bygninger, vil regel-messig ha en lavere nyanleggs-kostnad enn nyere bygninger.

Størrelse:

For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggs-kostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggs-kostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Egnethet:

For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggs-kostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for. Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkekvoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom.

Boverdi:

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Det kan skje ved at det legges en "boverdi" til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell "boverdi", vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning.

Om verdivurderingen av de enkelte byggene

Verdiberegning utføres ved å beregne nyanskaffelsesverdien og nedskrive denne til kostnadsverdi (teknisk verdi etter fradrag).

For å beregne nyanskaffelsesverdien er det lagt til grunn gjennomsnittlige byggekostnader pr m² BRA/ BTA.

Byggekostnadene hentes fra Norsk Prisbok utarbeidet av Norconsult og fra Byggekost.no.

Byggekostnader fra disse to kildene er faktiske kostnader innhentet fra gjennomførte byggeprosjekter i Norge.

Ved nedskriving er det tatt hensyn til modernisering og alder, samt egnethet og størrelse.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Våningshus



Byggningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
153671168	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av hjemmelshaver.
Byggeår ca 1899.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert med grunnmur i natursteinmur.
Yttervegger utført i laftet tømmer, og bindingsverk i tilbygg, utvendig kledd med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
Dører og vinduer utført i tre.
For ytterligere beskrivelse av boligen henvises det til egen tilstandsrapport.

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	174			174			174
2.Etasje	145			145		12	157
Kjeller							
SUM	319					12	331
SUM BRA	319						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall, trapperom til 2.etg, kontor/soverom, peisstue, stue, spisestue, kjøkken m/spiseplass, bi-entré, bad/vaskerom, toalettrom		Innglasset balkong med utgang
2.Etasje	Stue m/trapp, soverom, kott/garderobe, kott 2, kott 3, stue, soverom 2, kott 4/garderobe, kott 5		Innglasset balkong
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	11 450 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	5 800 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	5 650 000

Kårbolig



Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
301014798	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Ja	Nei	Bolig

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av hjemmelshaver.
 Byggeår ca 1880.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert med grunnmur i natursteinmur.
 Yttervegger utført i laftet tømmer, utvendig kledd med trepanel.
 Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
 Dører utført i tre.
 Vinduer i PVC.
 For ytterligere beskrivelse av boligen henvises det til egen tilstandsrapport.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	71			71			71
2.Etasje	63			63		8	71
SUM	134					8	142
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, gang, stue/kjøkken, kontor, stue, bad/vaskerom		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	4 850 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	1 700 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	3 150 000

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Driftsbygning



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
300375950	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av hjemmelshaver.
Byggeår 2014

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert med ringmur.
Gulv utført som støpt plate på mark.
Yttervegger/ saltakkonstruksjon utført med stålbuer, utvendig kledd/ tekket med metallplater.
Foldeporter i metall i hver ende av bygget.
Vinduer og porter ellers utført i tre.

EGNETHET.

Bygget er uisolert, og har mulighet til å tilpasses ulike landbruksproduksjoner med utgangspunkt i eiendommens ressursgrunnlag.
Bygget har således stor bruksverdi for eiendommens landbruksdrift.

TILSTAND.

Bygget har moderne bygningskonstruksjon og fremstår som vedlikeholdt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	423	Redskapsrom
Sum bygning	423	

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	4 600 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	100 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	4 500 000

Stabbur



Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
153671141	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei	

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av hjemmelshaver.
 Byggeår ukjent, antatt siste halvdel av 1800-tallet.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Tradisjonelt stabbur i 2 etasjer.
 Fundamentert med punktfundamenter.
 Yttervegger i laftet tømmer.
 Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
 Gulv/ etasjeskille i trekonstruksjon
 Dører og vinduer utført i tre.

EGNETHET.

Eldre bygning som ikke har bruksverdi for eiendommens landbruksdrift.
 Som privat lager/ bod har bygget noe bruksverdi,

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

TILSTAND.

Bygget har konstruksjoner fra byggeår, men fremstår som tilfredstillende vedlikeholdt.
Byggeår tatt i betraktning fremstår bygget med forventet tilstand.
Kostnader i tilknytning til vedlikehold må påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	57	3 lagerrom
Plan 2	57	Lagerrom
Sum bygning	114	

Verdivurdering

	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	70 000
--	-----------------------------	----	--------

Garasje



Bygget er ikke registrert med eget bygningsnummer i matrikkelen.

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av hjemmelshaver.
Byggeår ca 2005

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert med ringmur i betong, jordgolv.
 Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
 Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
 Vippeporter i tre.

EGNETHET.

Garasje for privat bruk, med 2 biloppstillingsplasser

TILSTAND.

Enkelt trebygg som fremstår tilfredstillende vedlikeholdt.
 Kostnader i tilknytning til vedlikehold må påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m²	Beskrivelse
Plan 1	50	2 biloppstillingsplasser
Sum bygning	50	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	450 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	250 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	200 000

Redskapsskjul



Bygningsnummer ⓘ	Type ⓘ	Status ⓘ	Sefrak ⓘ	Fredet ⓘ	Næringsgruppe
153671176	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei	

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lauta 88-90, 2270 Flisa

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av hjemmelshaver.
 Byggeår ukjent, antatt siste halvdel av 1800-tallet.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Eldre fjøs som er ombygd til redskapsrom, tilbygg med redskapsrom.
 Fundamentert med natursteimur, punktfundamenter på tilbygg.
 Yttervegger i natursteinmur og laftet tømmer, tilbygg i bindingsverk, bindingsverk er utvendig kledd med trepanel.
 Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
 Gulv som betongplate i gammel fjøsdel, og jordgulv i tilbygg
 Dører, porter og vinduer utført i tre.

EGNETHET.

Eldre bygning som har noe bruksverdi som redskapsskjul for mindre/ moderat landbruksredskap.

TILSTAND.

Bygget har konstruksjoner fra byggeår og fremstår noe alderspreget.
 Byggeår tatt i betraktning fremstår bygget med forventet tilstand.
 Kostnader i tilknytning til vedlikehold må påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	200	2 lagerrom/ redskapsrom
Sum bygning	200	

Verdivurdering

	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	150 000
--	-----------------------------	----	---------

Uthus



Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
 Kommune: Åsnes
 Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

Byggningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
153671192	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	

Byggningsbeskrivelse

Opplyst av hjemmelshaver.
 Byggeår ukjent, antatt 1930-tallet.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Uthus/ vognskjul med kjeller under
 Fundamentert med kjeller i betongmur.
 Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
 Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med gammel takstein
 Etasjeskille i trekonstruksjon.
 Dører og vinduer utført i tre.

EGNETHET.

Eldre bygning som har noe bruksverdi som privat lager.

TILSTAND.

Bygget har konstruksjoner fra byggeår og fremstår alderspreget og med skader på
 betongkonstruksjoner.
 Bygget har etterslep når det gjelder vedlikehold.
 Kostnader i tilknytning til vedlikehold må påregnes.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	50	Lagerrom
Kjeller	50	Lagerrom
Sum bygning	100	

Verdivurdering

	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	20 000
--	-----------------------------	----	--------

Matrikkel: Gnr 113 / Bnr 6 m.fl.
Kommune: Åsnes
Adresse: Lautå 88-90, 2270 Flisa

SAMMENDRAG

Verdikomponenter	VERDI i kroner
Jordbruksareal	7 450 000
Skog	6 370 000
Skogfond	100 000
Jakt og fiske	220 000
Våningshus	5 650 000
Kårbolig	3 150 000
Driftsbygning	4 500 000
Stabbur	70 000
Garasje	200 000
Redskapsskjul	150 000
Uthus	20 000
SUM KONSESJONSVERDI	27 880 000

Markedsverdi	
Markedsverdien er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter, etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringstidspunktet.	
MARKEDSVERDI	23 000 000

Denne taksten er beregnet konsesjonsverdi på eiendommen ved et fritt salg, slik den framstod ved befaring 07.01.2026. Verdien er beregnet med de føringer som ligger i takstdokumentet.

Markedsverdi og konsesjonsverdi kan avvike fra hverandre. Konsesjonsverdien fremkommer som en beregnet verdi av eiendommen med føringer fra relevante lover, forskrifter, rundskriv og avklaringer fra statlige myndigheter, mens markedsverdien for eiendommen er den verdi det er vurdert at markedet er villig til å betale for eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Kapp 15.01.2026



Dokumentasjon 2024/Planlagte gjødslinger

Utskriftsdato: 10.04.2024 Side: 1

Navn: Kjell P.Chr. Ringseth
Adresse: Trongaard
2170 Flisa

Brukernr: 992970950
Mobil: 901 53 165

Kommune: 0425
Gårdsnr: 113
Bruksnr: 6

Planlegger: Flisa Mølle og Kornsilø v/Rune Lerudsmoen
Mobil: 906 10 640 E-post: run-le@online.no

1 Trondgaard Nedre	29,0 daa	Bygg	Sandig silt
Jordanalyse 2020: pH=5,8 P-Al=7 K-Al=10 Ca-Al=33 Mg-Al=3,8 Cu=3,4 Leire=1 Mold=1			
Beregnet 2024: pH=5,3 K-Al=15			
Forgrøde: Bygg	Avling: 500	Behov	N: 12,0 P: 1,9 K: 3,3 S: 1,5
		Tilført	N: 12,0 P: 1,4 K: 5,3 S: 1,2

Vår
56 kg Fullgj.® 22-3-10

2 Trondgaard Øvre	95,0 daa	Potet, halysein/sein	Sandig silt
Jordanalyse 2020: pH=6,5 P-Al=6 K-Al=14 Ca-Al=65 Mg-Al=7,4 Cu=2,8 Leire=2 Mold=1			
Beregnet 2024: pH=6,0 K-Al=23			
Forgrøde: Bygg	Avling: 3000	Behov	N: 12,1 P: 4,9 K: 1,9 S: 1,7
		Tilført	N: 12,1 P: 4,1 K: 18,1 S: 9,4

Vår
82 kg Fullgj.® 12-4-18 mikro

Overgjødsling
21 kg Fullgj.® 12-4-18 mikro

3 Ulrikstua	31,0 daa	Bygg	Sandig silt
Jordanalyse 2020: pH=6,6 P-Al=4 K-Al=14 Ca-Al=76 Mg-Al=6 Cu=3,2 Leire=2 Mold=1			
Beregnet 2024: pH=6,2 K-Al=22			
Forgrøde: Havre	Avling: 480	Behov	N: 11,3 P: 2,1 K: 0,0 S: 1,4
		Tilført	N: 11,3 P: 1,4 K: 5,0 S: 1,2

Vår
52 kg Fullgj.® 22-3-10

4 Solsletta (Åsa)	121,0 daa	Havre	Siltig finsand
Jordanalyse 2020: pH=6,9 P-Al=5 K-Al=6 Ca-Al=120 Mg-Al=6,7 Cu=0,4 Leire=1 Mold=1			
Beregnet 2024: pH=6,5 K-Al=10			
Forgrøde: Havre	Avling: 450	Behov	N: 10,2 P: 1,8 K: 5,5 S: 1,3
		Tilført	N: 10,2 P: 1,2 K: 4,5 S: 1,0

Vår
47 kg Fullgj.® 22-3-10

5 Karimoen (Åsa)	32,0 daa	Havre	Siltig finsand
Jordanalyse 2020: pH=7,2 P-Al=10 K-Al=6 Ca-Al=180 Mg-Al=6,5 Cu=0,3 Leire=1 Mold=1			
Beregnet 2024: pH=6,8 K-Al=10			
Forgrøde: Havre	Avling: 450	Behov	N: 10,6 P: 1,0 K: 5,5 S: 1,4
		Tilført	N: 10,6 P: 1,3 K: 4,7 S: 1,1

Vår
49 kg Fullgj.® 22-3-10

6 Åsa	61,0 daa	Havre	Silt
Jordanalyse 2020: pH=6,1 P-Al=3 K-Al=15 Ca-Al=31 Mg-Al=4 Cu=2,1 Leire=2 Mold=1			
Beregnet 2024: pH=5,7 K-Al=23			
Forgrøde: Havre	Avling: 450	Behov	N: 10,3 P: 2,5 K: 0,0 S: 1,3
		Tilført	N: 10,3 P: 1,2 K: 4,6 S: 1,0

Vår
48 kg Fullgj.® 22-3-10

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240189	

Selger 1 navn
Kjell Petter Christian Ringseth

Gateadresse	
Lauta 90	

Poststed	Postnr
FLISA	2270

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

22

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring asa

Polise/avtalnr.

84770166

Document reference: 1211240189

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våtrommene som er fra rundt 1985, trenger oppgradering og modernisering etter dagens krav.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240189

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240189

Tilleggs kommentar

Kårbolig inngår som en samlet del av gården i tillegg til hovedhuset. En separat egeneklærings skjema vil også bli fylt ut for kårboligen.

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 egeneklærings skjemaet 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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Petter Christian Ringseth	6690af032f2d6aa390edf 2eb915b8a1841f9de90	11.11.2025 21:49:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211240189

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendomsmegling Elverum a/s	Oppdragsnr.	1211240189
Adresse	Lauta 88		
Postnr.	2270	Sted	Flisa
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	23.04.2003	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 År 0 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Gjensidige Forsikring ASA	Polise/avtalenr. 84770166
Selger 1 Fornavn	Kjell Petter Christian	Etternavn	Ringseth
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Noe oppgradering og modernisering
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2018
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Etter datidens standard
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Rørlegger Odd Eierholen as v/Odd Eierholen, Arunas Stunzenaas, Arneberg & Lund Elektro as
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ny sandspiss og vannpumpe intalert i hovedhuset, utett rør inn til kårbolig for vannforsyning gravet opp og reparert 2024.

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato		Sted
------	--	------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Ringseth, Kjell Petter C.	29.09.1953	BANKID	14.11.2025 08:47



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Lauta 90

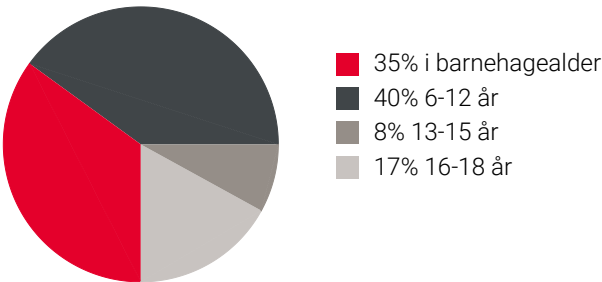
Offentlig transport

🚗 Kjøpmann Løfsgård Linje 761, 789	4 min 🚶 0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 45 min 🚗

Skoler

Flisa skole (1-7 kl.) 256 elever, 16 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 200 elever, 20 klasser	5 min 🚶 3.1 km
Solør vgs. avd. Flisa 250 elever	5 min 🚶 2.9 km
Solør vgs. avd. Våler	21 min 🚶

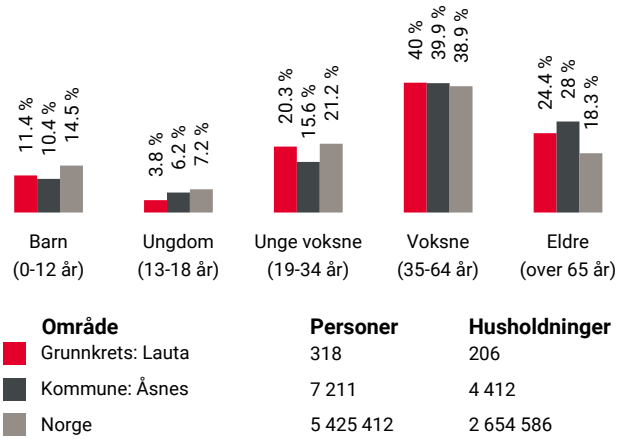
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Myrsnipa barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 🚶 3.3 km
Bashammeren barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 🚶 5.3 km
Jara barnehage (1-5 år) 17 barn	8 min 🚶 6.2 km

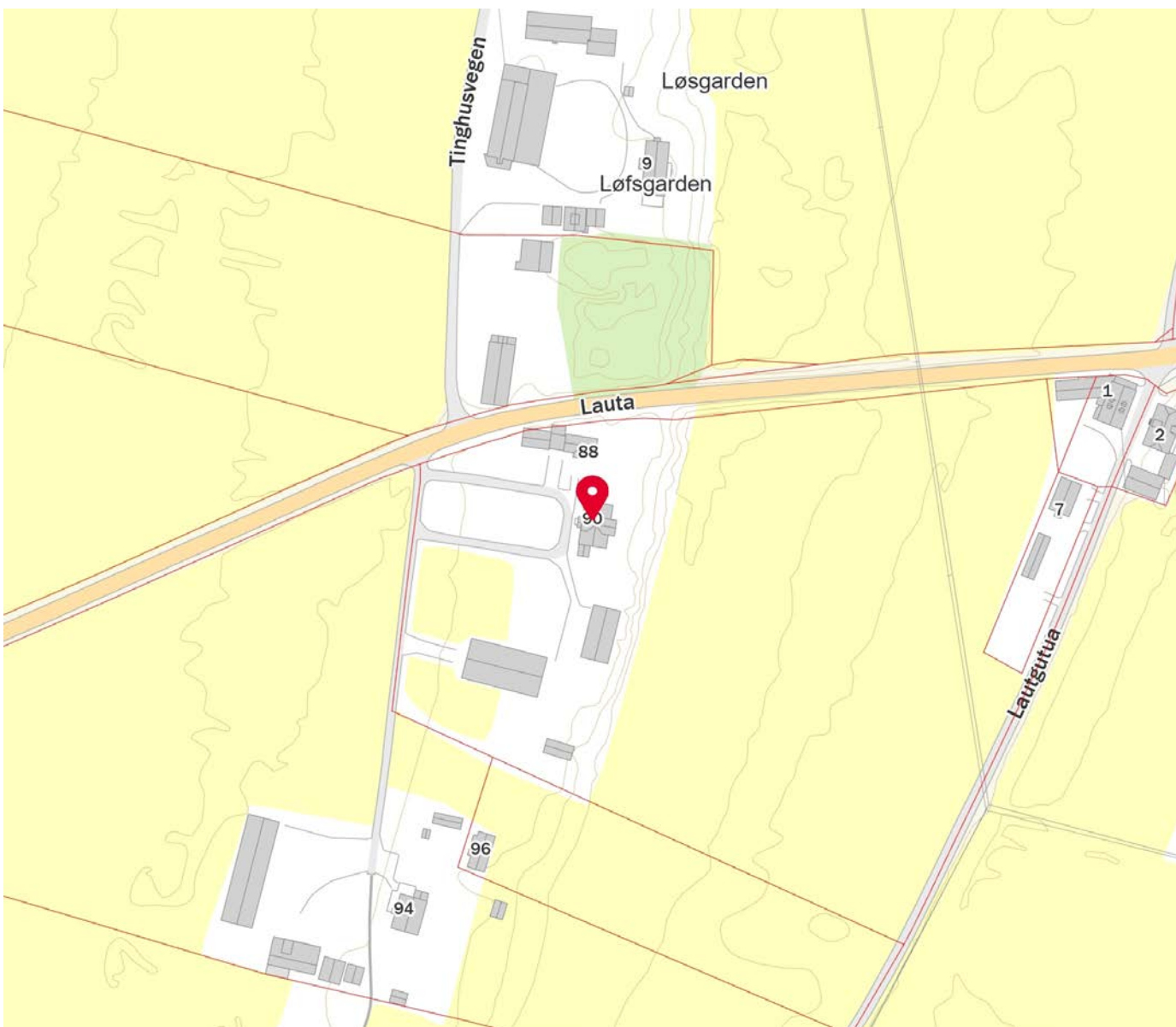
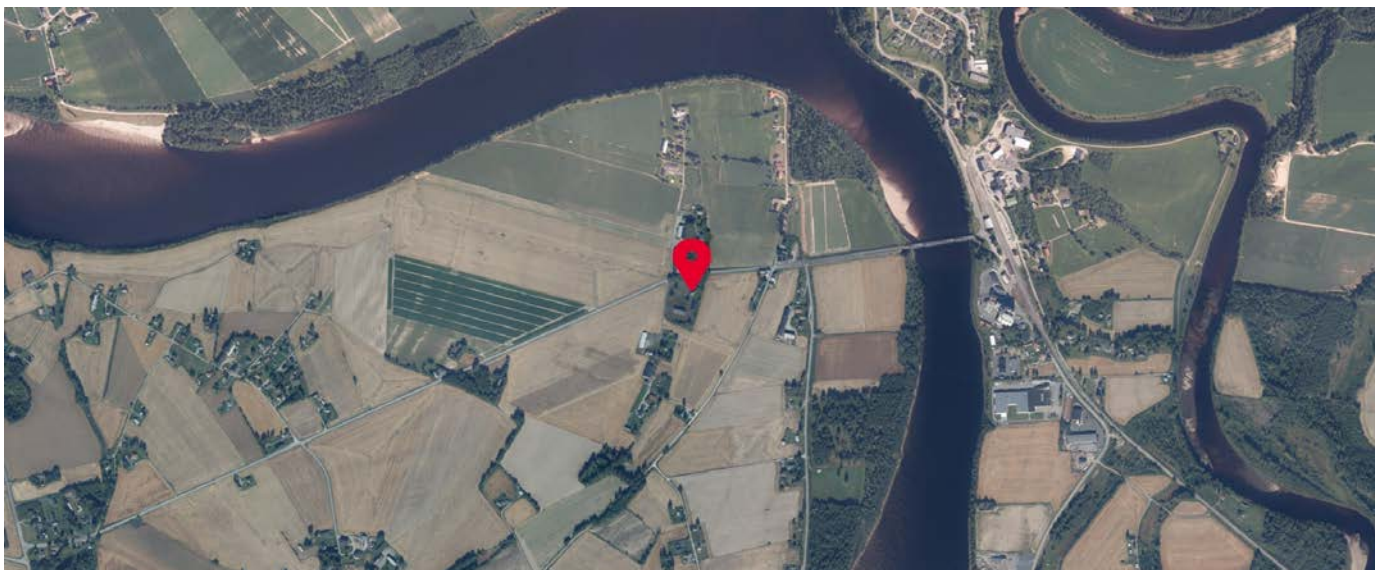
Dagligvare

Kiwi Flisa PostNord	4 min 🚶 2.4 km
Coop Extra Flisa Post i butikk	4 min 🚶 2.5 km

Sport

⚽ Flisa Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 🚶 2.5 km
⚽ Åsneshallen Aktivitetshall	4 min 🚶 2.5 km
🏊 Puls Flisa	4 min 🚶
🏊 Victus Treningssenter	5 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukselendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lautå 88 og 90
2270 FLISA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre