

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, there is a large green field. To the left, a red barn with a dark roof is visible. In the center, a cluster of red buildings, including a main house and several smaller outbuildings, are situated. A blue swimming pool is located near the main house. A paved road runs along the bottom right of the property. In the background, there are more fields, some of which are golden-brown, and a line of trees.

aktiv.

Verken 55, 2270 FLISA

LAUTA



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: Trond Kristian Østby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 201/627 kvm
Tomtstr.: 4 840.2 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 125
Oppdragsnr.: 1212250141

Din nye bolig?

Velkommen til Verken 55 som er en hyggelig eiendom med landlig og fredfull beliggenhet på Lauta i Åsnes kommune, kun ca. 3 minutters kjøretur fra Flisa sentrum. Her bor du skjermet og fint til med et hyggelig tun bebygd med enebolig, driftsbygning med sidebygget hundegård, redskapshus, stabbur og carporter. Boligen er oppført i 1997 og tilbygd i 2014, -15 og -16. Gjennomgående har boligen en pen standard og praktisk planløsning. Her er det god plass til familien med bl.a. flere stuer, fem soverom, to bad og praktisk vaskerom. Frodig og inngjerdet hage med solrike uteplasser som både store og små vil få gleden av.

Merk deg dette:

- Familievennlig og ivaretatt bolig
- Fem soverom og to bad
- Mulighet for off. vann
- Kun 3 min til Flisa og 2 t til Oslo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Nabolagsprofil	48
Tilstandsrapport	50
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA - e: 403 m²

BRA - b: 23 m²

BRA totalt: 627 m²

TBA: 51 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 148 m² Vindfang, bad, soverom, hall m/trapp, stue, stue 2, bod, kjøkken, kjølerom, vaskerom, teknisk rom, vindfang 2, bod 2

BRA-b: 23 m² Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 53 m² Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Redskapshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 66 m² Atelièr, verksted, garasje, utedo

Driftsbygning med sidebygget h

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 226 m² Bod

99. etasje

BRA-e: 90 m² Bod

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Avvik fra tegning: tilbygget bod og vindfang, og innglasset balkong er ikke byggemeldt.

Deler av stue i første etasje benyttes som soverom. Det er laget et kontor av deler av loftstue i andre etasje.

Carporter: Har ikke omsluttende vegger og er ikke målbart areal iht. "NS 3940:2023".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4 840.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 4 840,2 m². Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, trær og diverse beplantning. Det er flere steinbelagte områder og gangsti, og en kjøkkenhage mot vest.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). 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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen 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.

Fra eiendommen er det ca. 3 km til Flisa sentrum, og her finner du et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, cafeer 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 bl.a. kunstgressbane.

I området rundt eiendommen er det kort veg til fine utmarksområder med skog og småsjøer med fine jakt- og fiskemuligheter. Elven Glomma med bademuligheter ligger bare et steinkast unna hjemmet.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Enebolig oppført i 1997. Takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler med takteking av ru betongtakstein. Tilbygg mot nord-øst har takteking av metallplater, tilbygg mot vest har takteking av steinbelagte taksteinsimiterte metallplater, og den innglassede balkongen har takteking av pappshingel. Boligen er oppført på en støpt plate på mark. Et tilbygg mot nord-øst er oppført på bærebjelke med punktfundamenter av lettklinkerblokker på terreng. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i metall. Etasjeskillet er konstruert av trebjelkelag. Tilbygget vindfang og bod har et isolert trebjelkelag med stubbegulv. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdøren er en malt dør med glassrute. Det er en malt tredør til det tilbyggede vindfanget, en 2-fløyet malt balkongdør til den innglassede balkongen, en malt skyvebalkongdør til treterrassen, og en malt balkongdør til luftebalkongen i andre etasje. Eiendommen har en nordvendt, delvis overbygget treterrasse, en sørvendt treterrasse, og en sørvendt luftebalkong i andre etasje. Luftebalkongen er opplagret på vegg og trestolper, og det er observert papptekking under terrassegulvet.

Carporter oppført i 1970. Bygget i to perioder, to carportplasser, en del med belegningsstein og del med jordgulv. Stolpebygg med mønt tak som er tekket med profilerte metallplater og del med bølgeblikk, deler med metalltakrenner med nedløp, eldste del uten takrenner.

Redskapshus oppført i 1950. Bygget er reist på støpte pilarer med bjelkelag i hele bygget og isolert bjelkelag i ett rom, ateliær. Tregulvoverflater. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående enkel kledning og innvendig panelkledning på isolert rom. Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og profilerte metallplater, omlagt ca. 2010.

Det er overbygget inngang til isolert del av bygget. Metalltakrenner med nedløp. Plassbygde labankdører til garasje og arbeidsrom, og nyere isolert inngangsdør til isolert del. Isolerglass vinduer og dører i isolert rom. Panelte kledde himlinger som er isolert med mineralull isolasjon i isolert rom. Det er oppgang fra redskapslager med stedsbygget trapp til lagringsloft med tidligere kornbinger. Gårdens hovedinntak av elektrisk kraft er i dette bygg med oppdatert elektrisk strømskap og gårdens elektriske måler er plassert her, jordkabel herfra til driftsbygning og våningshus. Bygget er innredet med isolert rom, garasje/redskapsrom, arbeidsrom og sidebygget utedo.

Driftsbygning med sidebygget hundegård oppført i 1952. Tradisjonelt bygget låve med tidligere fjøsdel med flere dyrerom. Bygget er reist på betongmurer, og deler med punktfundament. Yttervegger i murt og pusset utførelse i avdeling for tidligere dyrehold, samt murte og pussede innervegger og øvrige deler i bindingsverk med enkel utvendig stående kledning. Stedsbygget sperretak på hoveddel er bygget med fagverk, spikerslag mellom disse for vegg kledning og åser som underlag for taktekking med metallplater, sidebygget pulttak på del av bygget, over tidligere dyrerom og inngang. Det er stort lagringsareal med stor takhøyde i annen etasje med adkomst fra innvendig stedsbygget bratt tretrapp, ingen utvendig låvebru. Bygget er ment med tidligere løftearm ut i gavleende. Ikke lenger aktuell da det er bygget hunderom under plass for oppløft. Bygget er lite egnet til dagens landbruksdrift, innredet med tidligere dyrerom med innredning, garasjer, isolert hunderom med nedgang til rotkjeller og sidebygget nyere hundegårder med støpte gulv på terreng. Innlagt elektrisk kraft til bygget for lys og kontakter. Kun trappeadkomst for lagring i annen etasje. Kjeller er ikke befart men det opplyses av forrige eier at det er støpte gulv i kjeller under dyredel, gjødselkjeller og jordgulv i adskilt rotkjeller i egen avdeling.

Stabbur med ukjent byggeår. Laftet stabbur i to etasjer reist på steintufter. Tømmervegger i hele byggets høyde. Åstak er tekket med undertak og eldre metallplater. Det mangler takrenner med nedløp på begge sider. Inntrukket/overbygget inngang fra terreng til liten bod ved inngang og ett rom i hver etasje. Innvendig plassbygget trapp mellom etasjer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig - Radon

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

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

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på kneloft, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnet.

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, med unntak av rundt badekar, og dette betyr at baderomsplater kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sveiseskjøter i overgang mellom gulv og vegg har glipper, men det er ukjent om skjøter er utette.

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

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Det er skadet bunn i dusjkabinett.

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

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, så disse kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sveiseskjøter i vinylbelegg har glipper, men det er ukjent om skjøter er utette.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

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

Eventuelt lekkasjevann ledes både til åpen innkassing og til vegg på teknisk rom.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør i benkeskap på kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

- Tomteforhold - Septiktank

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

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

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Bad, soverom, hall m/trapp, kjøkken, kjølerom, vaskerom, teknisk rom, 2 vindfang, 2 stuer og 2 boder. Innglasset balkong

2. etasje: Hall m/trapp, kontor, bad og 3 soverom

Eiendommen består også av carporter, redskapshus, driftsbygning med sidebygget hundegård og stabbur.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Standard

Velkommen

Bilen kan du parkere i carporten, garasjen i driftsbygningen eller på gårdsplassen.

Delvis overbygd inngangsparti som tar deg inn til entré og gang hvor det er plass til ytterklær og sko.

Stue

Videre møtes du av en trivelig og lys stue med plass til godstoler og sofagruppe. Midt i rommet er det vedovn som sørger for jevn og god varme. I tillegg til varmpumpe i trapperommet. Fra denne stuen er det utgang til utestue med god plass til utemøbler og det man måtte ønske.

Herfra tar du deg ut til sørvendt terrasse med levegg og hvor det er direkte adkomst til den inngjerdede hagen med beplantning, kjøkkenhage og ellers godt med boltreplass for store og små.

TV-stue med nøytrale og lyse overflater. Godt med plass til sofagruppe og TV-møblement.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med to vinkler og på en frittstående vegg med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er et flislagt felt over benkeplaten på to vegger og kjøkkenventilator med kullfilter. Det er avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen ble pusset opp i 2024 med noe ny innredning, flislagte vegger og ny benkeplate.

Soverom

Boligen har fem fine soverom, ett i 1. etasje og resterende i 2. etasje. Et soverom i 2. etasje er innredet som kontor og har utgang til balkong.

Bad 2. etasje:

Badet har baderomsplater på vegger og panel i himling. På gulvet er det vinylbelegg. Det er noe knirk i gulvet. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, badekar og toalett. Det er naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via vindusventil og spalte under dør.

Bad 1. etasje:

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Toalett og dusjkabinett er skiftet ut siden byggeår. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte, og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

Vaskerom

Vaskerommet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med benkeinnredning med nedfelt rustfri vaskekum, veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbelegg, parkettgulv av bjørk og laminatgulv.

Vegger: Trepanel og tapetserte plater.

Himling: Trepanel og malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har i hovedsak vannrør av plast (rør i rør). Det er enkelte kobberrør på teknisk rom. Stoppekran er plassert på teknisk rom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Avløpslufting ledes over tak i luftehatt og stakeluke er plassert i garderobe i gang.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på cirka 200 liter fra 1996 og er plassert på teknisk rom.
- Elektrisk anlegg: Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og tre jordfeilautomater plassert på teknisk rom. Det er en varmekabelslynge langs yttervegg rundt første etasje. Det er elektriske varmekabler i tilbygget stue, vindfang, bad og vaskerom i første etasje.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere i begge etasjer via boligalarmselskap og brannslukningsapparat fra 2021.
- Andre VVS-installasjoner: Boligen har en vannpumpe fra cirka 2017 og en trykktank fra 2024 plassert på teknisk rom. Boligen har sentralstøvsuger med motor plassert på teknisk rom.
- Andre installasjoner: Boligen har en luft til luft varmepumpe fra 2007 med innedel i trappegang.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Pusset opp kjøkken
- en trykktank fra 2024 plassert på teknisk rom.
- Kjøkkeninnredningen ble pusset opp i 2024 med noe ny innredning, flislagte vegger og ny benkeplate.

2021:

- Det er et veggmontert kjøleaggregat.
- brannslukningsapparat fra 2021.

2017:

- Boligen har en vannpumpe fra cirka 2017

2016:

- Tilbygget vindfang og bod

2015:

- Tilbygget innglasset balkong

2014:

- Tilbygget stue og bod

2010:

- Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og profilerte metallplater, omlagt ca. 2010.

2007:

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

Parkering

I garasje (i låven), carport og på egen gårds plass.

Diverse

Feiling ble utført siste gang i 2020. Tilsyn ble sist gang utført i 2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2025, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2045.

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

- Vedovn i stuen.
- Varmekabler på vaskerom og bad i 1. etasje.
- Panelovner på enkelte rom.
- Varmepumpe i trapperom.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 13 087

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 13.087,- for 2025. I disse inngår eiendomsskatt, renovasjon, feiing samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 304

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 125 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3418/117/125:

19.05.1970 - Dokumentnr: 1260 - Elektriske kraftlinjer: Solør Kraftlag rett til å føre fram og reise stolper og strekke ledninger for høgspent kraftlinje på eiendommen (gnr. 117, bnr. 18). Solør Kraftlag kan til enhver tid foreta inspeksjon, reparasjon og endringer av ledninger med tilbehør. Solør Kraftlag har rett til å nytte stier, gards- og skogsveger for å føre fram materialer til montering, revisjon og framtidig vedlikehold av linja, hamnegang og innmark i en bredde av inntil 5 meter på hver side av linja og fjerne trær som er sjenerende for ledningen samt kreve at grunneier ikke fører opp hus eller arrangerer annet nærmere enn 10 m horisontalt fra nærmeste tråd.

Dette forutsettes av at grunneier har fri adgang til å dyrke jord mellom mastene, men med rett for Solør Kraftlag til inspeksjon og reparasjon av kraftlinja. Bygging av linja og reparasjonsarbeider over dyrket mark som uten ulempe for anleggets drift kan utstå, utføres så vidt mulig etter innhøsting og før utsæd. Grunneier har fri adgang til beiting av dyr og framdrift av tømmer under og langs linja. Grunneieren hogger og beholder selv de trær som nå eller seinere må hogges av omsyn til linja. Solør Kraftlag forplikter seg til å reparere mulig skade på gjerdene og å fjerne alle unyttige materialer, stein, sand o. a. så vel etter bygginga som etter seinere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Overført fra: Knr:3418 Gnr:117 Bnr:18

25.06.1971 - Dokumentnr: 1839 - Erklæring/avtale: Grensegangssak.

Overført fra: Knr:3418 Gnr:117 Bnr:18

07.01.2002 - Dokumentnr: 40 - Jordskifte.

Overført fra: Knr:3418 Gnr:117 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1997. Det er i denne anmerket mangler i forhold til utvendig trapp veranda og pålegg fra feiervesenet. Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg til bolig, stue i 2025.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligens fasade og innvendig planløsning i 1. og 2. etasje. I byggetegninger er deler av dagens vaskerom definert som bod, tilbygget entré m/ bod og innglasset balkong fremkommer ikke. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som areal i tilstandsrapport.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen har privat vann fra sandspiss. Selger opplyser at sandspissen er 10 år gammel og ble gjort ren i 2022 og at det er avtale med nabo om å grave vannledning over deres eiendom til påkoblingskum er skrevet. Det er kun behov for å koble seg på ute i kim, så en trenger ikke å grave inn i huset.

Privat avløp med 3-kamret kum av betong med overløp til synkekum. Synkekummen har overløp til spredegrøft.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for 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. Eiendommen omfattes hensynssone H320_31 for flomfare.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljø.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at stabbur (bygningsnummer 153670595) 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

66 350 (Omkostninger totalt)

82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 685 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,88 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (kr 19.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 1.000,-. Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.10.2025



























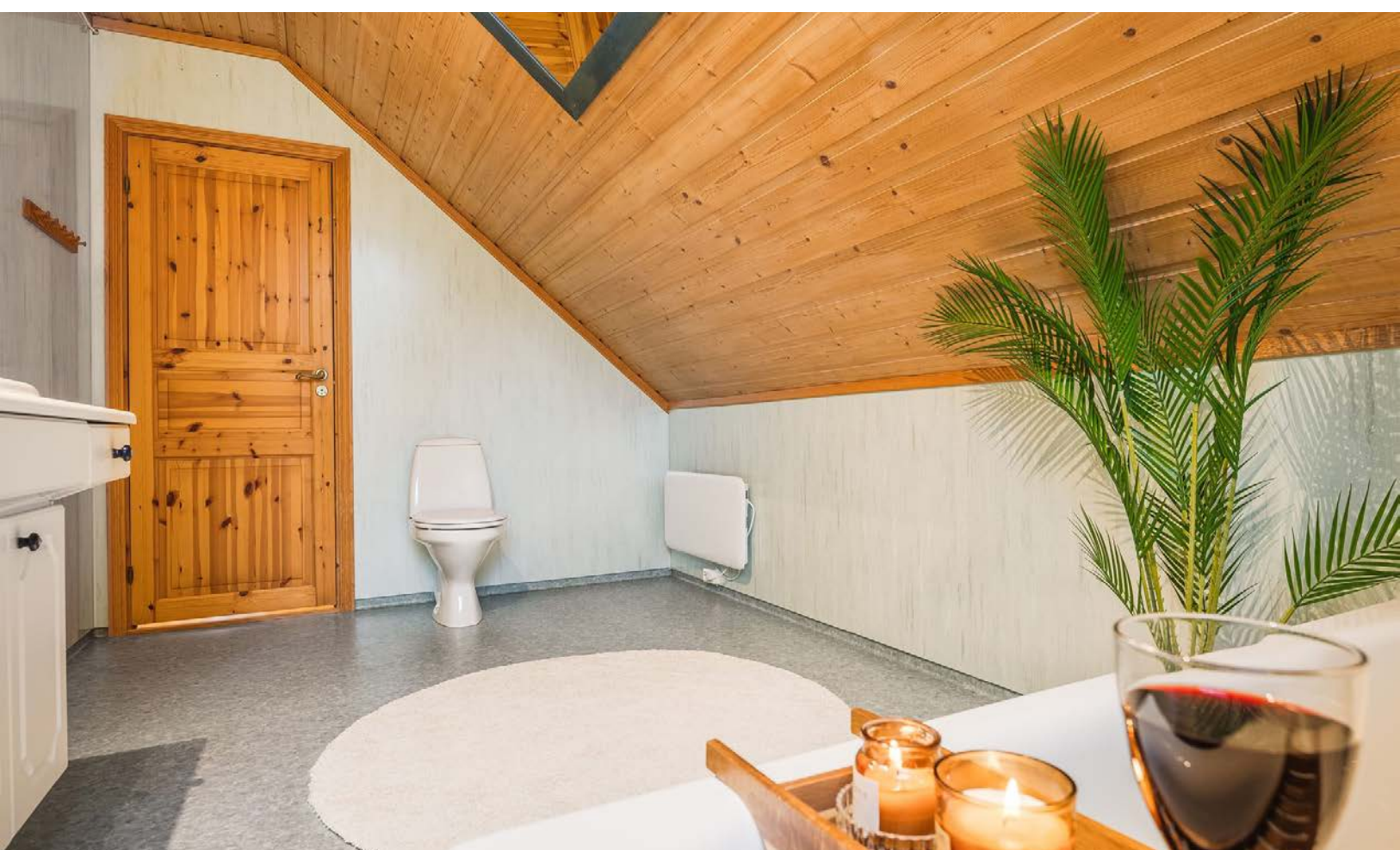
















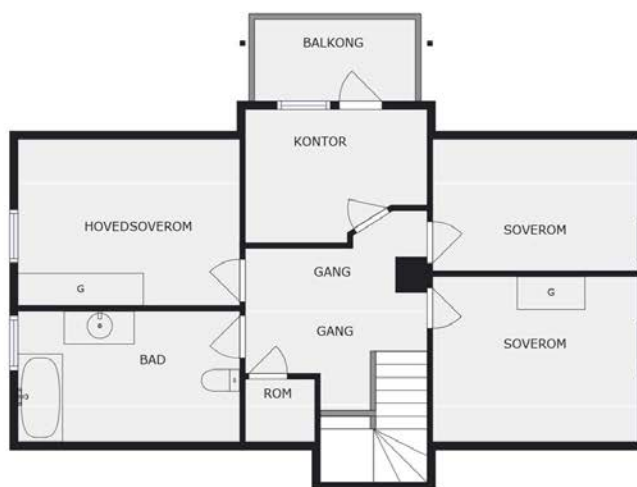
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Verken 55

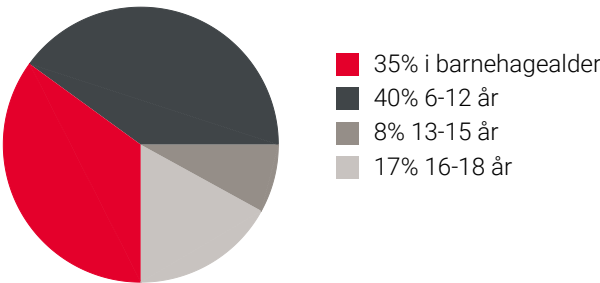
Offentlig transport

🚗 Kjøpmann Løfsgård Linje 761, 789	7 min 🚶 0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚗

Skoler

Flisa skole (1-7 kl.) 281 elever, 15 klasser	5 min 🚶 3.6 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 202 elever, 23 klasser	5 min 🚶 3.2 km
Solør vgs. avd. Våler	19 min 🚶
Elverum videregående skole 800 elever	40 min 🚶 47.2 km

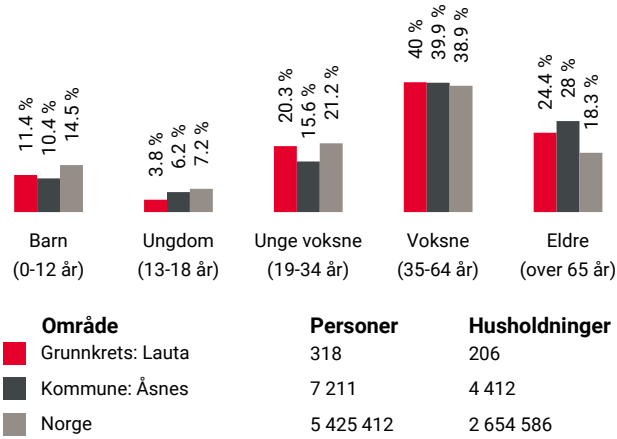
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

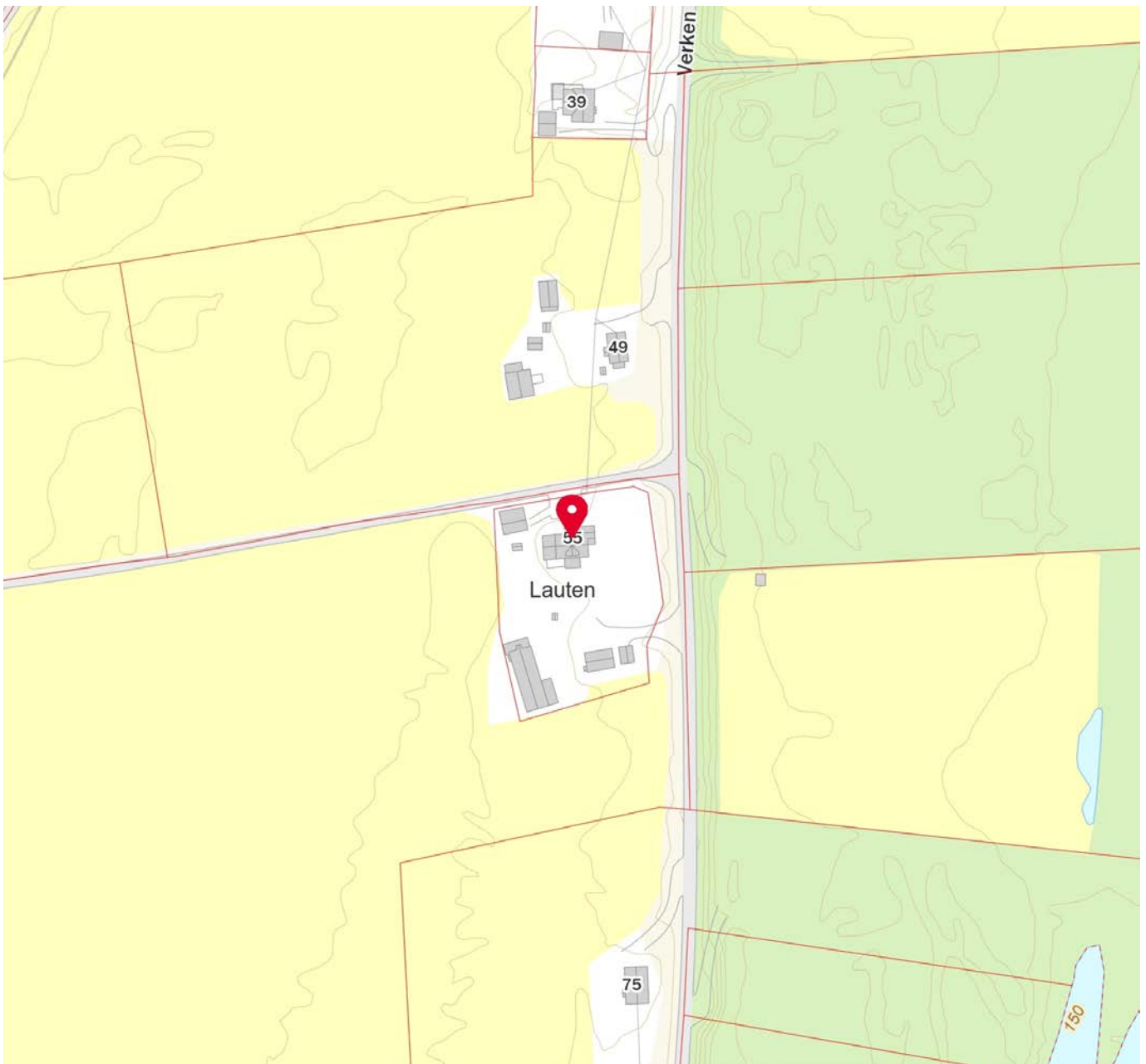
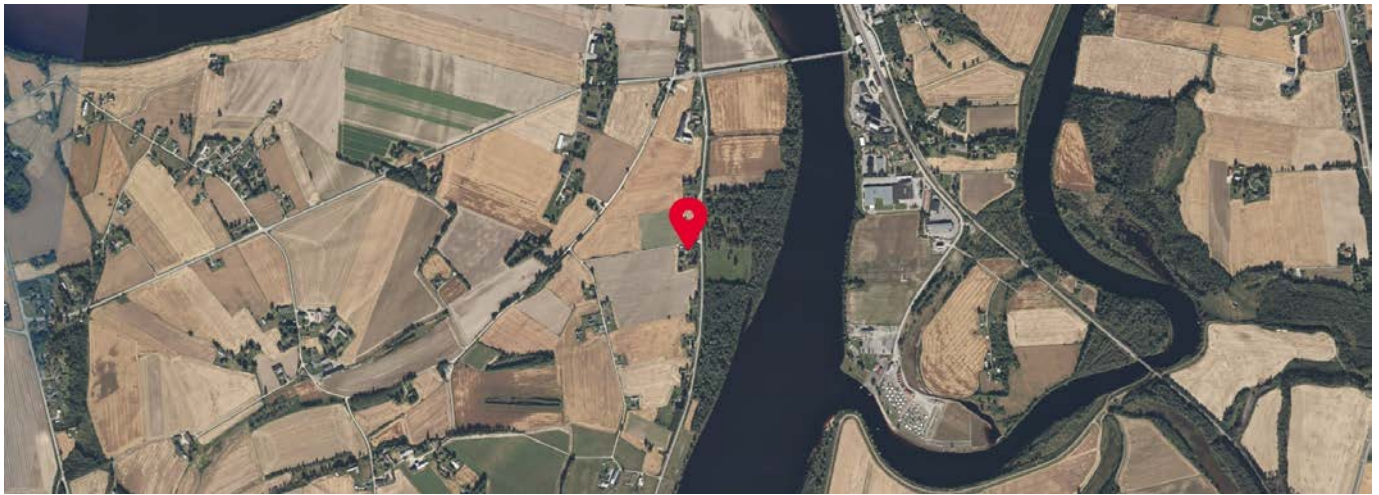
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 🚶 3.4 km
Bashammeren barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 🚶 5.5 km
Jara barnehage (1-5 år) 17 barn	8 min 🚶 8 km

Dagligvare

Coop Extra Flisa Post i butikk	4 min 🚶 2.7 km
Kiwi Flisa PostNord	4 min 🚶 2.8 km

Sport

⚽ Flisa Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 🚶 2.7 km
⚽ Åsneshallen Aktivitetshall	4 min 🚶 2.7 km
🏊 Puls Flisa	4 min 🚶
🏊 Victus Treningssenter	5 min 🚶



Tilstandsrapport



Enebolig



Verken 55, 2270 FLISA



ÅSNES kommune



gnr. 117, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 627 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 21034-1297

Referansenummer: CK3408

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

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



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er en malt hovedytterdør med glassrute, en malt tredør til tilbygget vindfang, en 2-fløyet malt balkongdør til innglasset balkong, en malt skyvebalkongdør til treterrassen og en malt balkongdør til luftebalkong i andre etasje.

Boligen har en nordvendt delvis overbygget treterrasse, en sørvendt treterrasse og en sørvendt luftebalkong i andre etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen er oppført på støpt plate på mark og etasjeskille er av trebjelkelag.

Det er en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue i første etasje.

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk, håndløper på vegg og teppe i inntrinn.

Det er profilerte dører i både malt og lakkert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i andre etasje har vinylbelegg på gulv og lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Det har innredning med nedfelt servant, badekar, toalett og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via vindusventil og spalte under dør.

Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servant, toalett, dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har benkeinnredning med nedfelt rustfri vaskekum, veggmontert blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med to vinkler og på en frittstående vegg med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er et flislagt felt over benkeplate på to vegger.

Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har et kjølerom plassert på vaskerom med gulvbelegg, og panel på vegger og i himling.

Det er trehyller for oppbevaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Boligen har en vannpumpe og en trykktank plassert på teknisk rom. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og denne er plassert på teknisk rom.

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

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og tre jordfeilautomater plassert på teknisk rom.

Boligen har røykvarslere i begge etasjer via boligalarmselskap og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på støpt plate på mark og tilbygg mot nord-øst er oppført på bærebjelke punktfundamenter på lettklinkerblokker på terreng.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har privat vann fra sandspiss med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til grøft og avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Avvik fra tegning:

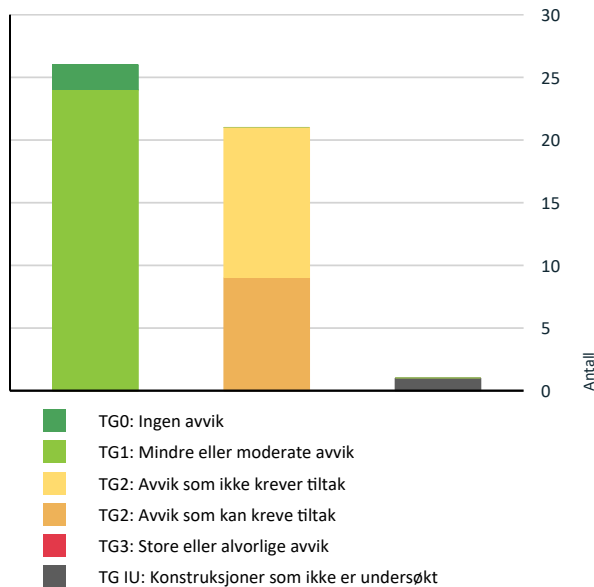
tilbygget bod og vindfang, og innglasset balkong er ikke byggemeldt.

Deler av stue i første etasje benyttes som soverom.

Det er laget et kontor av deler av loftstue i andre etasje.

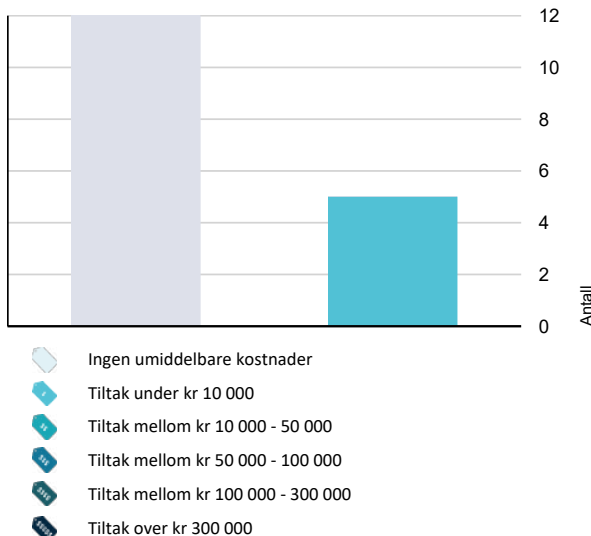
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger har kjøpt eiendommen for å skille ut jorden, og selger har aldri bodd på eiendommen. Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningen. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygget stue og bod
2015	Tilbygget innglasset balkong
2016	Tilbygget vindfang og bod
2024	Pusset opp kjøkken

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av ru betongtakstein fra byggeår.
Tilbygg mot nord-øst har taktekking av metallplater.
Tilbygg mot vest har taktekking av steinbelagte taksteinsimiterte metallplater.
Tilbygget innglasset balkong har taktekking av pappshingel.
Det er påvist mosedannelse på taktekking, og dette bør fjernes ved vedlikehold.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt over tak, overgangsbeslag rundt pipe og stigetrinn til pipe for feier.
Takkvann ledes vekk fra bolig i rør på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Det er lusinger bak overliggere i undersøkt område for å forhindre adkomst for mus.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

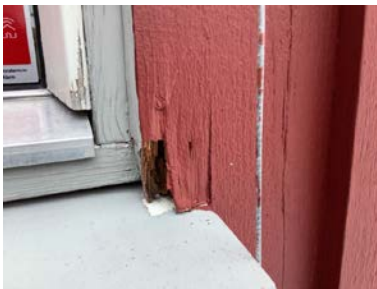
Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskadet omramming.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler.

Det er adkomst til fire kneloft via kottdører og adkomst til kryploft via luke i himling.

Loftene har ikke gangbart gulv, og disse er besiktiget fra luker / dører.

Loftet er isolert med mineralull, og det er lufting fra takfot via raftepapp. Det er luftespalte over skråtak i opprinnelig bolig.

Det er adkomst til loft over tilbygg mot øst via luke i gavlspiss, og dette er undersøkt fra luke.

Det er ikke adkomst til loft over tilbygget stue mot vest, og tilbygget vindfang og bod mot nord-øst har innvendig skråhimling uten loft.

Det er utført sporadiske fuktmålinger i takstoler og det måles tørt på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er malte trevinduer med enkle glass på innglasset balkong.

Enkelte vinduer er nyere enn byggeår.

Det er myggnettingrammer på enkelte vinduer, og forrige eier opplyste at det er utvendig solskjerming på alle sør- og vestvendte vinduer.

Det er påvist enkelte løse sprosser, og disse må festes.

TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og en malt tredør til tilbygget vindfang mot nord-øst.

Det er en 2-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt til innglasset balkong og en malt skyvebalkongdør i tre med enkle glass fra innglasset balkong til treterrassen.

Det er en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt til luftebalkong i andre etasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en nordvendt delvis overbygget treterrasse på 17 m2 som utgjør inngangspartiet. Det er tett trinn rundt terrassen, så det er ukjent fundamenteringsmetode.

Det er en sørvendt treterrasse på 29 m2 med levegg mot vest og skjerming mot nord og øst. Det er et tett trinn i fremkant av terrassen så det er ukjent fundamenteringsmetode.

Tilstandsrapport

Det er en sørvendt luftbalkong på 5 m² med rekkverk av liggende bordkledning og stående bord med rekkverkshøyde på cirka 88 cm. Balkongen er opplagret på vegg og på trestolper. Det skimtes papptekking under terrassegulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbelegg, parkettgulv av bjørk og laminatgulv, vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater, og himlinger er kledd med trepanel og malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført på støpt plate på mark og etasjeskille er av trebjelkelag. Tilbygget vindfang og bod har isolert trebjelkelag og stubbegulv.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue i første etasje. Det er ildfast plate på gulv under ildsted.

Pipe er forblendet med murstein i første etasje, og sotluke et derfor inntrukket. Dette er vurdert som tilstrekkelig i stedet for ildfast plate på gulv under sotluke.

Det var feiertilsyn i januar 2025 og det er opplyst at det ikke var anmerkninger.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk, håndløper på vegg og teppe i inntrinn.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte dører i både malt og lakkert utførelse. Det er to skyvedører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på kneloft, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å redusere adkomst for mus.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget mens byggeteknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og panel i himling.
Det er sokkellist i bunnen av baderomsplater bak badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnet.

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, med unntak av rundt badekar, og dette betyr at baderomsplater kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduets plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringdagen.

Badekaret må benyttes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved badekar.



Vegger rundt badekar har sokkellist, mens baderomsplater på vegger ellers ikke er forseglet i nedkant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg og cirka 1:50 fall lokalt rundt sluk. Gulvet er i hovedsak flatt og total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 10 mm.

Det er noe knirk i gulv, og det er påvist enkelte synlige kuler i vinylbelegget som følge av bevegelse i skruer / spiker under vinylbelegget. Dette har ikke påvirket tettesjiktet.

Tilstandsrapport



Eksempel på kuler i vinylbelegget.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, badekar og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via vindusventil og spalte under dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe bak servant. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget mens byggeteknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:50 fall til sluk.
Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 24 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.
Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

Sveiseskjøter i overgang mellom gulv og vegg har glipper, men det er ukjent om skjøter er utette.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes til badet renoveres.

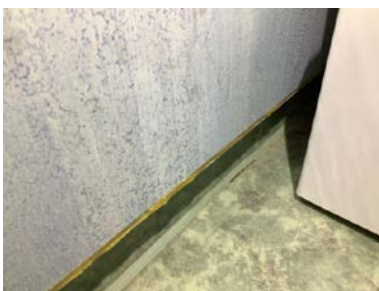
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.



Tegn til glippe i sveiseskjøt.



Tegn til glippe i sveiseskjøt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant, toalett og dusjkabinett.
Toalett og dusjkabinett er skiftet ut siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.
Det er skadet bunn i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dusjkabinettet er modent for utskifting.



Skadet bunn i dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte, og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe bak bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget mens byggt teknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Platene er malt på tre vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, så disse kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vaskerommet blir ikke utsatt for vannpåkjenning, og det bør heller ikke utsettes for vannpåkjenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og mer enn 1:50 lokalt fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 50 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

Sveiseskjøter i vinylbelegg har glipper, men det er ukjent om skjøter er utette.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Ved dagens bruk har ikke rommet vannpåkjenning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.



Tegn til glippe i sveiseskjøt.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har benkeinnredning med nedfelt rustfri vaskekum, veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vanninstallasjoner vender mot bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med to vinkler og på en frittstående vegg med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er et flislagt felt over benkeplate på to vegger. Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen ble pusset opp i 2024 med noe ny innredning, flislagte vegger og ny benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Boligen har et kjølerom plassert på vaskerom med gulvbelegg, og panel på vegger og i himling.
Det er trehyller for oppbevaring.

1. ETASJE > KJØLEROM

1 TG 1 Teknisk anlegg

Det er et veggmontert kjøleaggregat.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Boligen har i hovedsak vannrør av plast (rør i rør). Det er enkelte kobberrør på teknisk rom.
Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Eventuelt lekkasjevann ledes både til åpen innkassing og til vegg på teknisk rom.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør i benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tiltak kan være å fjerne innkassing og åpne nedre del av vegg på teknisk rom, og montere en vanntett plate rundt rørene som leder eventuelt lekkasjevann til sluk.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpslufting ledes over tak i luftehatt og stakeluke er plassert i garderobe i gang.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en vannpumpe fra cirka 2017 og en trykktank fra 2024 plassert på teknisk rom.
Det er isolert rundt vannpumpen for å redusere støy, og dette fører til kondensering. Kondensvannet ledes til sluk på teknisk rom.
Boligen har sentralstøvsuger med motor plassert på teknisk rom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og denne er plassert på teknisk rom.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og tre jordfeilautomater plassert på teknisk rom.

Det er en varmekabelslynge langs yttervegg rundt første etasje.

Det er elektriske varmekabler i tilbygget stue, vindfang, bad og vaskerom i første etasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra rutine da det foreligger godkjent el-tilsynsrapport nyere enn 5 år.

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?

Ukjent

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

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.

Boligen har røykvarslere i begge etasjer via boligalarmselskap og brannslukningsapparat fra 2021.

Kjøper kan velge å videreføre abonnementet.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har oppført på støpt plate på mark og tilbygg mot nord-øst er oppført på bærebjelke punktfundamenter på lettklinkerblokker på terreng.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann fra sandspiss med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til grøft og avløpsledning av plast.

Forrige eier opplyste at kommunal vannledning ligger på naboeiendom og at det er muligheter for tilkobling.

Det er opplyst at sandspiss er plassert utvendig i kum, og vannledning ligger i trekkerør fra sandspiss og inn til teknisk rom. Tilkobling trenger derfor kun å skje i utvendig kum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper bør koble seg til kommunal vannledning.

TG 2 Septiktank

Boligen har privat avløp med 3-kamret kum av betong med overløp til synkekum. Synkekummen har overløp til spredegrøft.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Carporter



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeår er omtrentlig

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Bygget i to perioder, to carportplasser, en del med belegningsstein og del med jordgulv.

Stolpebygg med mønt tak som er tekket med profilerte metallplater og del med bølgeblekk, deler med metalltakrenner med nedløp, eldste del uten takrenner.

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

Redskapshus



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeår er omtrentlig

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Bygget er reist på støpte pilarer med bjelkelag i hele bygget og isolert bjelkelag i ett rom, atelièr. Tregulvoverflater.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående enkel kledning og innvendig panelkledning på isolert rom.

Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og profilerte metallplater, omlagt ca. 2010. Det er overbygget inngang til isolert del av bygget. Metalltakrenner med nedløp.

Plassbygde labankdører til garasje og arbeidsrom, og nyere isolert inngangsdør til isolert del. Isolerglass vinduer og dører i isolert rom. Panelte kledde himlinger som er isolert med mineralull isolasjon i isolert rom.

Det er oppgang fra redskapslager med stedsbygget trapp til lagringsloft med tidligere kornbinger.

Gårdens hovedinntak av elektrisk kraft er i dette bygg med oppdatert elektrisk strømskap og gårdens elektriske måler er plassert her, jordkabel herfra til driftsbygning og våningshus. Bygget er innredet med isolert rom, garasje/redskapsrom, arbeidsrom og sidebygget utedo.

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

Driftsbygning med sidebygget hundegård



Anvendelse

Byggeår

1952

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Tradisjonelt bygget låve med tidligere fjøsdal med flere dyrerom.

Bygget er reist på betongmurer, og deler med punktfundament. Yttervegger i murt og pusset utførelse i avdeling for tidligere dyrehold, samt murte og pussede innervegger og øvrige deler i bindingsverk med enkel utvendig stående kledning.

Stedsbygget sperretak på hoveddel er bygget med fagverk, spikerslag mellom disse for vegg kledning og åser som underlag for takteking med metallplater, sidebygget pulttak på del av bygget, over tidligere dyrerom og inngang.

Det er stort lagringsareal med stor takhøyde i annen etasje med adkomst fra innvendig stedsbygget bratt tretrapp, ingen utvendig låvebru. Bygget er ment med tidligere løftearm ut i gavleende. Ikke lenger aktuell da det er bygget hunderom under plass for oppløft.

Bygget er lite egnet til dagens landbruksdrift, innredet med tidligere dyrerom med innredning, garasjer, isolert hunderom med nedgang til rotkjeller og sidebygget nyere hundegårder med støpte gulv på terreng.

Innlagt elektrisk kraft til bygget for lys og kontakter.

Kun trappeadkomst for lagring i annen etasje.

Kjeller er ikke befart men det opplyses av forrige eier at det er støpte gulv i kjeller under dyredel, gjødselkjeller og jordgulv i adskilt rotkjeller i egen avdeling.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Betydelig etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Laftet stabbur i to etasjer reist på steintufter. Tømmervegger i hele byggets høyde. Åstak er tekket med undertak og eldre metallplater. Det mangler takrenner med nedløp på begge sider. Inntrukket/overbygget inngang fra terreng til liten bod ved inngang og ett rom i hver etasje. Innvendig plassbygget trapp mellom etasjer.

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

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

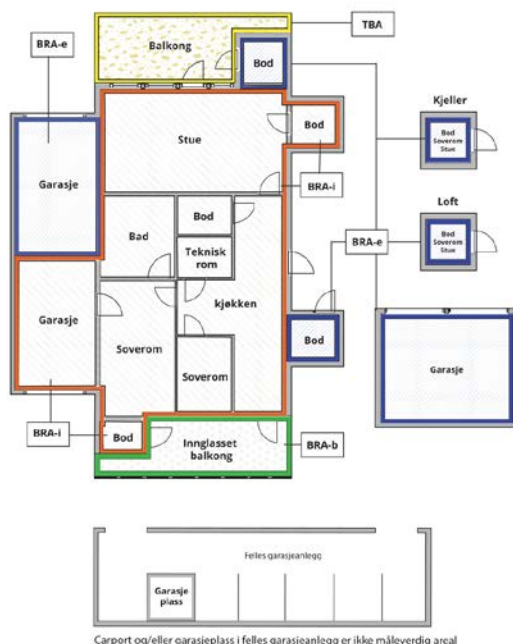
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	53			53	5
1. Etasje	148		23	171	46
SUM	201		23		51
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, bad		
1. Etasje	Vindfang, bad, soverom, hall m/trapp, stue, stue 2, bod, kjøkken, kjølerom, vaskerom, teknisk rom, vindfang 2, bod 2		Innglasset balkong

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra tegning:
tilbygget bod og vindfang, og innglasset balkong er ikke byggemeldt.
Deler av stue i første etasje benyttes som soverom.
Det er laget et kontor av deler av loftstue i andre etasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carporter

Romfordeling

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

Kommentar

Carporter har ikke omsluttende vegger og er ikke målbart areal iht. "NS 3940:2023".

Redskapshus

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		66		66	
SUM		66			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Atelièr, verksted, garasje, utedo	

Driftsbygning med sidebygget hundegård

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		90		90	
1. Etasje		226		226	
SUM		316			
SUM BRA	316				

Romfordeling

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

Stabbur

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

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	177	47
Carporter	0	0
Redskapshus	20	46
Driftsbygning med sidebygget hundegård	0	316
Stabbur	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	117	125		0	4840.2 m ²	Kartverket	Eiet
Adresse							
Verken 55							
Hjemmelshaver							
ØSTBY TROND KRISTIAN							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 2 km sør for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra Verken som er en kommunal vei til cirka 50 m på privat vei til biloppstillingsplasser.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) i kommuneplanen.
Eiendommen ligger i et område som er definert som flomfaresone.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, trær og diverse beplantning.
Det er flere steinbelagte områder og gangsti, og en kjøkkenhage mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 3 tinglyste heftelser på eiendommen: 1 fra 1970 angående elektriske kraftlinjer, 1 grensegangssak fra 1971 og 1 jordskiftesak fra 2002.

Siste hjemmelsovergang

År
2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.01.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.04.1996		Gjennomgått		Nei
Tegninger, tilbygg	13.06.2014		Gjennomgått		Nei
Avsluttet el-tilsynssak	06.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2025	
2	21.10.2025	

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 nedslitting 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/CK3408>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212250141	
Selger 1 navn	
Trond Kristian Østby	
Gateadresse	
Verken 55	
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	

Document reference: 1212250141

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212250141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond k Østby	556e0feb01699dc74423a 830281382dadd361f37	22.10.2025 11:43:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1212250141

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Verken 55
2270 FLISA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre