

An aerial photograph of a rural landscape. A wide, light-colored dirt road curves through the scene. To the left of the road, there are several houses and buildings, including a large grey house with a dark roof and a smaller dark wooden building. To the right, there are more houses, including a red one, and a large wooden barn. The background features rolling hills and a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Hasleengen 15, 2270 FLISA

NERGRENDA



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 5 450 000,-
Omkostn.:	Kr 137 600,-
Total ink omk.:	Kr 5 587 600,-
Selger:	Björg Irene Ruud v/ Terje Ruud
Salgsobjekt:	Landbruk
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1840
BRA-i/BRA Total	235/518 kvm
Tomtstr.:	198 000.5 m ²
Soverom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 87, bnr. 8
Oppdragsnr.:	1212250041

Din gårdsdrøm?

Er du på utkikk etter gårdsbruk med idyllisk og fredfull beliggenhet rett i utkanten av Flisa sentrum? Vi har gleden av å presentere Hasleengen 15 som er et gårdsbruk på ca. 198 daa tomt, hvor ca. 113,3 daa er fulldyrka jord, skog ca. 72,5 daa, innmarksbeite ca. 0,1 daa, annet markslag ca. 5,4 daa og ca. 7,2 daa med bebygd tun.

Tunet er pent opparbeidet og består av våningshus, garasje/driftsbygning, garasje, to stabbur og låve så her har du godt med plass og muligheter. Boligen er oppført omkring 1840 over to etasjer med to entréer, fem soverom, flere stuer, bad, separat vaskerom og toalettrom i tillegg til kjeller. Dette er en godt ivaretatt bolig med sin sjarm og gamle stil, og med tak fra 90-tallet, reparasjoner etter flom i 1995, nytt avløpsanlegg i 2004 og boret etter vann i 2007.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Nabolagsprofil	51
Landbrukstakst	53
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	92
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 235 m²

BRA - e: 283 m²

BRA totalt: 518 m²

TBA: 14 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 13 m² To adskilte kjellerrom med egne adkomster.

1. etasje

BRA-i: 110 m² Hovedentré, sekundærentre, kjøkken, stuer, vaskerom og bad.

BRA-e: 2 m²

2. etasje

BRA-i: 112 m² Trapperom, gang, fem soverom, stue og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Garasje/driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 78 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m²

Stabbur 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m²

Stabbur 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m²

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 95 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

198 000.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 198,5 daa. Av disse utgjør fulldyrket jord ca. 113,3 daa, skog ca. 72,5 daa, innmarksbeite ca. 0,1 daa, annet markslag ca. 5,4 daa og ca. 7,2 daa med bebyggt tun. Tunet er opparbeidet med gruset gårds plass og hage med plen og beplantning.

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Det opplyses om at jorda forpaktet bort, men at avtale har gått ut. Muntlig avtale ut året 2025 for kr 55.000,-.

Beliggenhet

Gården ligger fint til i landlige og idylliske omgivelser i Nergrenda blant åker og eng, kun noen få minutter unna Flisa sentrum. Nærhet til skole, barnehage og dagligvarebutikk med post. Kort avstand til Nergrenda strand med bademuligheter og volleyballbane, ellers er det nærhet til fine turområder sommer som vinter. Ellers er det ikke langt til Kjølaberget som også kan by på fine tur- og friluftsområder året rundt.

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

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anders Austad datert 25.10.2024 og landbrukstakst utført av Øystein Opås datert 24.10.2024 ved Øystein Opås takstforretning AS.

Enebolig oppført i 1840. Det er ukjent byggegrunn. Ukjent alder og løsning for drenering rundt bygget. Takvann ledes ned i bakken. Grunnmur av naturstein som er støpt inn fra utsiden med ulike tykkelser og utførelser. Grunnmur er stedvis beslått. Taktekking med takplater av metall. Ut fra observasjoner på loft ser det ut som det er benyttet papp som undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall, ser ut til å være fra samme tid som tekking. Vegger av tømmer. Det er opplyst at fasade mot sør er etterisolert samt at ytterveggene i to soverom er etterisolert på innsiden. Utover dette er det ukjent/ingen isolering i veggkonstruksjoner. Fasader er kledd med letekledning. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er etterisolert med mineralull, ukjent med opprinnelig isolasjon. Ventilering av loft med spalter i overgang mellom etasjeskille og takkonstruksjon. Vinduer av tre med enkle glass og varerammer og med isolerglass i ulike utførelser. Tette entredører. Delvis innebygget terrasse ved entre med støpt plate på mark, vegger av tegl og tre og takoverbygget med takkonstruksjon av tre. Betonggulv er malt.

Garasje/driftsbygning oppført i 2017. Nybygg på støpt, armert betongplate, ringmur uisolerte bindingsverksvegger med utvendig stående tømmermannskledning. Gangdør og fjernstyrt leddport til bygget som er uten innvendig oppdeling. Stedsbygget selvbærende sperretak med undertak og derpå tekking med profilerte metallplater, snøfangere på adkomstsider, metalltakrenner med nedløp på begge sider. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget med jordkabel frem til kontakter og belysning innvendig som utvendig.

Garasje oppført i 1980. Bygget på grovstøpt betonggulv på terreng. Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning. To doble labankdør til bygget uten innvendig oppdeling. Stedsbygget sperretak med møneunderstøttelse er tekket med profilerte metallplater, metalltakrenner med nedløp. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget.

To stabbur, begge oppført i ca. 1870. Begge er bygget på tufter det største mot vest på betongtufter og stabbur mot øst på tretufter. Tømmervegger i to etasjer, plassbygde kraftige panelte dører til første etasje med inntrukket inngang, tretrapper ved begge bygg. Åstak er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner. Grove tregulv i begge etasjer. Byggene er kun egnet til enkel lagring. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til byggene. Det minste stabbur mot øst har to rom i første etasje og ett i annen etasje, enkel trapp mellom etasjer. Det største stabbur mot vest med klokketårn med ett rom i hver etasje og mellom etasjer enkel stedsbygget trapp.

Låve oppført i ca. 1870. Bygget er oppsatt på natursteinfundament, med tømmervegger på hoveddel og sidebygget stolpebygg med utvendig enkel kledning. Lave vegger er utsatt for råteskader. Labankdør på bygget. Jordgulv i første etasje og kjørsel på tvers av bygget med adkomst fra bratt og enkel utvendig kjørebru fra steinsatt brufot. Stedsbygget åstak er tekket med profilerte metallplater, to typer plater på hver side av mønet, mangler takrenner. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget.

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

- Kjøkken - Avtrekk: Halvparten av forventet brukstid er passert. Testet OK.

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

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er ikke kjent med at det ble søkt om endring til takteking med metallplater.

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon: Kledning har flere steder en sårbar avslutning tett ned mot terreng eller inntrukket inn over grunnmur. Kledningen på fasade mot sør er avsluttet tett ned mot vannbrett. Disse forholdene legger til rette for fuktpåkjenninger og økt fare for råteskader på kledningen og bunnstokk. Det er advares på generelt grunnlag om at skjulte tømmervegger, spesielt i kombinasjon med kryperom, er risikokonstruksjoner som kan medføre skjule sopp- og råteskader. Det er stedvis oppsprekking i nedkant på kledningsbord. Svillepapp er slitt og stedvis borte. Utett i konstruksjonen på vegghjørne mot sør-vest.

- Takkonstruksjon/loft: Loft er kun inspisert fra loftstrapp da loft ikke har gangbart gulv. Det er stedvis slitasje på vindskier, kan finnes lokal råte. Det er noe svai på takkonstruksjon, dette er normalt ut fra alder. Det er rennemerker på pipe på loft, det bør følges med på om dette er pågående utetthet eller om merkene stammer fra tidligere forhold.

Fra loftsluke ser det ut som det er råte i overkant på en taksperre. Skaden er svært begrenset er ikke så stor at det har gått utover bæreevnen og derfor settes det ikke TG3. Forholdet må følges med på. Ut fra omfang av ventilering finnes det risiko for at det oppstår kondensering på vinterstid.

- Vinduer: Vinduer er nær forventet brukstid. Slitasje på overflater og oppsprekking i kitt på vinduer med enkle glass. Det må forventes luftlekkasjer på vinder med enkle glass og varerammer.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er noe avskaling av maling på gulv og noen sprekker i gulv. Noe misfarging på overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis knirk i gulv.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. På vedovner i 2. etasje er det oppsprekking i tetting i overganger og hjørner. Det er sprekk i luke på en vedovn. Det er opplyst at en av vedovnene har fyringsforbud.

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

- Andre innvendige forhold: Det er tegn til at det har vært mus på loft.

- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke membran på vegger og ukjent hvilke løsninger som evt. er benyttet for å sikre damptetthet på yttervegger.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Installasjoner har passert forventet brukstid.

- Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke membran på vegger. Utførelse av membran på gulv er ikke dokumentert.

- Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Installasjoner har passert forventet brukstid.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tapet begynner å løsne i skjøter. Fuktskader på gulvlist bak toalett. Innredninger har passert forventet brukstid.

- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken og toalettrom.

Det er ikke sluk i gulv i rom med samlestock, men det er en utsparing i betonggulv.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er opplyst om tidvis sviktende funksjon i form av at det kan forekomme vanninntrenging i kjeller.
- Grunnmur og fundamenter: Det er flere sprekker i grunnmurer. Stedvis mosevekst på overflater.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: 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. Det er ikke foretatt vannprøve siden den gang det ble boret etter vann. Det kan i dag være grumsete vann.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

- Rom under terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Kjeller under stue: Enkle og grove overflater. Maling skaler stedvis av. Kjeller under kjøkken: Det er råte i flere dragere, råten går foreløpig ikke så dypt at det er fare for bæring. Fuktinnholdet i treverket er imidlertid høyt, på over 30 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent gir mulighet for utvikling av sopp og råte og det er dermed mulig at skaden fortsatt er under utvikling. Det er svertesopp i panel i himling innerst i kjeller. Det er opplyst at det kan komme vann inn i kjeller på våren. Det er mangelfull ventilering av begge kjellerrom. Luft føres med avtrekksvifte fra kjeller under kjøkken til kjeller under stue. I kjeller under stue er det veggventil.
- Vaskerom - Overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Det er påvist råte i gulvdragere under kjøkken. Dette var det også etter rehabilitering etter flommen i 1995. Takstmann fra forsikringsseskap i samråd med riksantikvar bestemte at dette ikke skulle utbedres. Dette skulle være en del av husets stil og historie. Alle stokker ble satt inn med antiparasitt? Det har kommet vann inn i kjeller ifm vårløsning. Bolig har kun blitt brukt som fritidsbolig siden 2018 og da hovedsakelig i sommerhalvåret.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Oppussing etter flom i 1995. Arbeid utført av Kåre Engen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Nytt sluk etablert. Gulvbelegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Oppussing etter flom i 1995.

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

Svar: Ja, kun av faglært. 2002. Utbedret etter flom i 1995. Arbeid utført av Kåre Engen.

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

Svar: Det har kommet vann inn i kjeller ifm vårløsning.

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

Svar: 1stk etasjeovn i 2etg har i dag fyringsforbud. Sprekker i vegger. Manglende brennplater i brennkammer. Ovnene er vel tenkt satt opp mer til pynt.

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

Svar: Huset er fra 1840 og noen gulv er skjeve. Deler av gulv i 2etg er lektet opp og utbedret ifm oppussing etter flom.

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

Svar: Bjelker i gulv kjøkken / tak kjeller har påvist råte, se tidligere kommentar. Takstmann fant muselort på kaldt loft.

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

Svar: Alt elektrisk byttet ifm flomskade i 1995.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Snekker arbeid etter utbedring ifm flom i 1995. Arbeid utført av Arne Wåler.

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

Svar: Dette er en landbrukseiendom hvor det er boplikt, samt krav til konsesjon. Dette er imidlertid kun en formalitet å få konsesjon da totalt areal er under 200mål ref samtale med landbrukskontoret i Åsnes kommune. Eier kan forpakte bort dyrket mark, eller drive denne selv.

Eiendommen selges via fullmektig og egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av fullmektigen. Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Hovedentré, sekundærentré, kjøkken, stuer, vaskerom og bad.

2. etasje: Trapperom, gang, fem soverom, stue og toalettrom.

Kjeller: To adskilte kjellerrom med egne adkomster.

Eiendommen består også av garasje/driftsbygning, garasje, to stabbur og låve.

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

Gruset gangveg frem til boligens inngangsparti. Inngangspartiet har overbygg og to innganger. Hovedentré med praktisk, flislagt gulv og med adkomst til badet, vaskerommet og videre inn til boligens oppholdsrom. Sekundærentré med trapperom til 2. etasje og hvor det er adkomst til vaskerommet og kjøkkenet.

Stue

Stuene har god takhøyde, sjarmerende overflater og er møbleringsvennlige med plass til flere sittegrupper i ulike soner og egen spisestue om ønskelig. Det er vedovn i den ene stuen, som rommets smykke.

Kjøkken

Separat, romslig og trivelig kjøkken med vedovn og peis. På kjøkkenet er det også plass til kjøkkenbord. Kjøkkeninnredning på en vegg med speilfronter i tre på over- og underskap. Benkeplaten er laminat og vask i rustfritt stål. Det er integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp. Avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin.

Soverom

Boligen har fem fine soverom i 2. etasje. Det er garderobeskap på flere av rommene og vedovn på to.

Bad, vaskerom og toalettrom

Badet ligger i 1. etasje og har malt trepanel på veggene og og belegg på gulvet med varmekabler. Baderomsinnredning med skap, skuffer, heldekkende servant og speil med lys i overkant. For øvrig er det gulvstående toalett og dusjkabinett.

Separat vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og malte panelvegger. Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

Eldre toalettrom i 2. etasje med adkomst fra stue. Belegg på gulvet og tapet på veggene. Gulvstående toalett og vegghengt servant.

Innbo og løsøre

Boligen selges møblert, med unntak av enkelte personlige gjenstander. Safe i 2. etasje 600x600x600 medfølger.

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

Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, frittstående oppvaskmaskin og frittstående fryseskap 600x1800 på kjøkkenet og fryseboks i stue 2. etasje følger boligen.

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

Utbedringer

Selger opplyser om følgende utbedringer etter utstedelse av tilstandsrapport:

Varmtvannstank: Tilkobling av varmtvannsbereder går nå over sikkerhetsbryter som tilfredsstiller dagens forskrifter.

Vaskerom - Ventilasjon: Det er montert elektrisk avtrekksvifte med bryter. Mekanisk avtrekk.

Vinduer: Vinduer med avflassing er skrappt og malt.

TV/Internett/Bredbånd

Det ligger fiber frem til tomtegrensen.

Parkering

I garasjer eller på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2002, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2021. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved sprekk i ovn 2. etasje. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler i hovedentré, sekundærentré, bad 1. etasje og vaskerom.
- Panelovner på alle øvrige rom i 1. og 2. etasje.
- Peis og vedovn på kjøkkenet.
- Vedovn i stuen og to stk. vedovner i 2. etasje.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 450 000

Kommunale avgifter

Kr 7 721

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 7.721,- for 2025. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon 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 3 859

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 349 482

Formuesverdi primær år

2023

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 87, bruksnummer 8 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.07.1812 - Dokumentnr: 900016 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

12.07.1850 - Dokumentnr: 900017 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

15.06.1874 - Dokumentnr: 900046 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

01.10.1908 - Dokumentnr: 900099 - Erklæring/avtale: Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

02.06.1924 - Dokumentnr: 900137 - Utskiifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

04.01.1928 - Dokumentnr: 900122 - Elektriske kraftlinjer. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

16.05.1931 - Dokumentnr: 900166 - Elektriske kraftlinjer. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente kopi av denne.

13.11.1947 - Dokumentnr: 2051 - Utskiifting.

13.11.1947 - Dokumentnr: 2052 - Utskiifting.

15.10.1966 - Dokumentnr: 2358 - Bestemmelse om vannledn.: Flisa Vannverk A/L.

08.04.1970 - Dokumentnr: 886 - Elektriske kraftlinjer.

11.02.1972 - Dokumentnr: 903900 - Elektriske kraftlinjer.

28.01.1988 - Dokumentnr: 343 - Erklæring/avtale: Grensegangssak.

25.02.2010 - Dokumentnr: 146285 - Jordskifte: Jordskiftesak 0410-1995-0008 SAGERUD.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for riving av gammel låve og oppføring av nytt driftsbygg i 2017. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av ny driftsbygning. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bygningsmasse.

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

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

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 privat vei (egen grunn).

Det er privat vann fra nyere borrehull på tomte. Privat avløpsanlegg fra ca. 2004 med septiktank og infiltrasjonsgrøft.

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 utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen er også avsatt/utnyttet til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og ferdsel. Eiendommen omfattes av hensynssone H530_2 hensyn friluftsliv, H320_31 flomfare, H220_41 gul sone for støy iht. T-1442, H560_99 bevaring naturmiljø, H370_1 høyspenningsanlegg og H560_29 bevaring naturmiljø.

Eiendommen omfattes av kommuneplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljøer.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odel

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

136 250 (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))

137 600 (Omkostninger totalt)

153 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 587 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 603 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 606 300 (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 137 600

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,1 % 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), markeds pakke (kr 25.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 14.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

08.05.2025



















































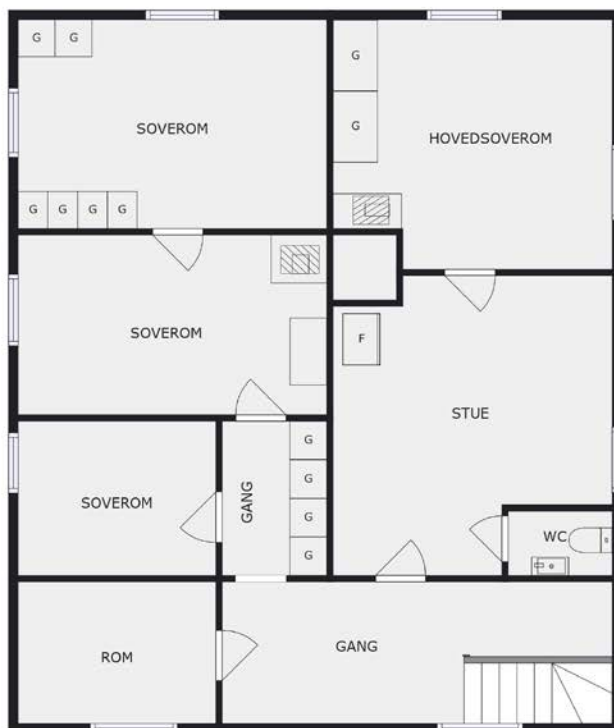
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Hasleengen 15

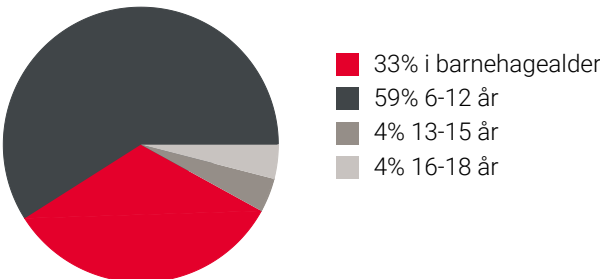
Offentlig transport

🚶 Telle	3 min 🚶
Linje 787	0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 37 min 🚗

Skoler

Flisa skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
281 elever, 15 klasser	4.2 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚗
202 elever, 23 klasser	3.8 km
Solør vgs avd. Flisa (nedlegges 2025)	4 min 🚗
250 elever	3.7 km
Solør vgs. avd. Våler	15 min 🚗

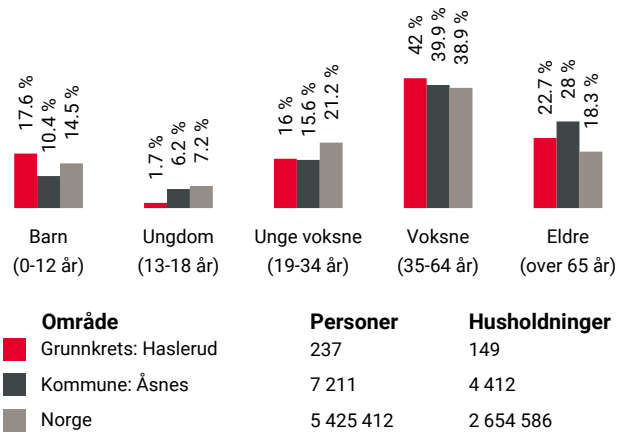
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

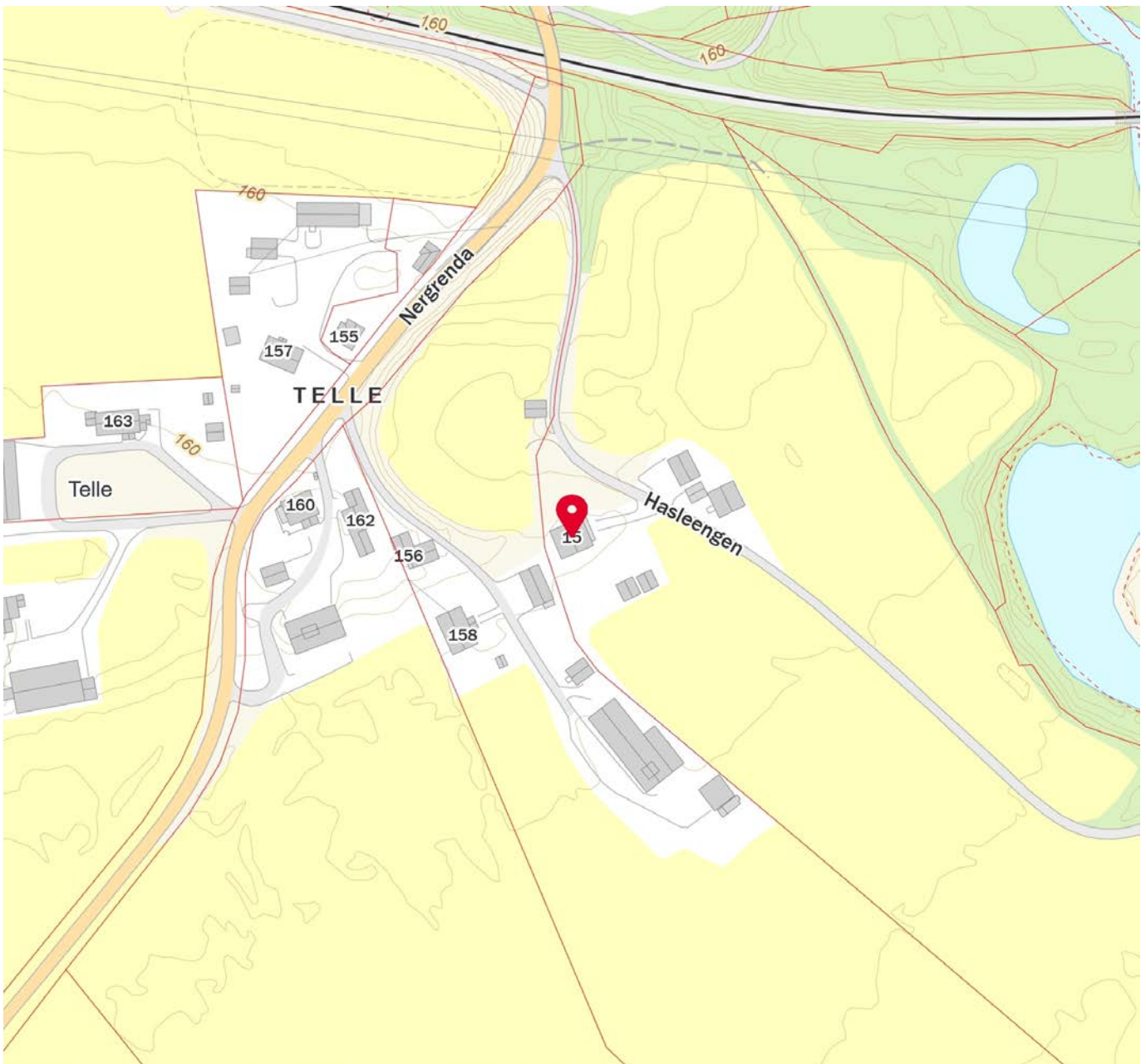
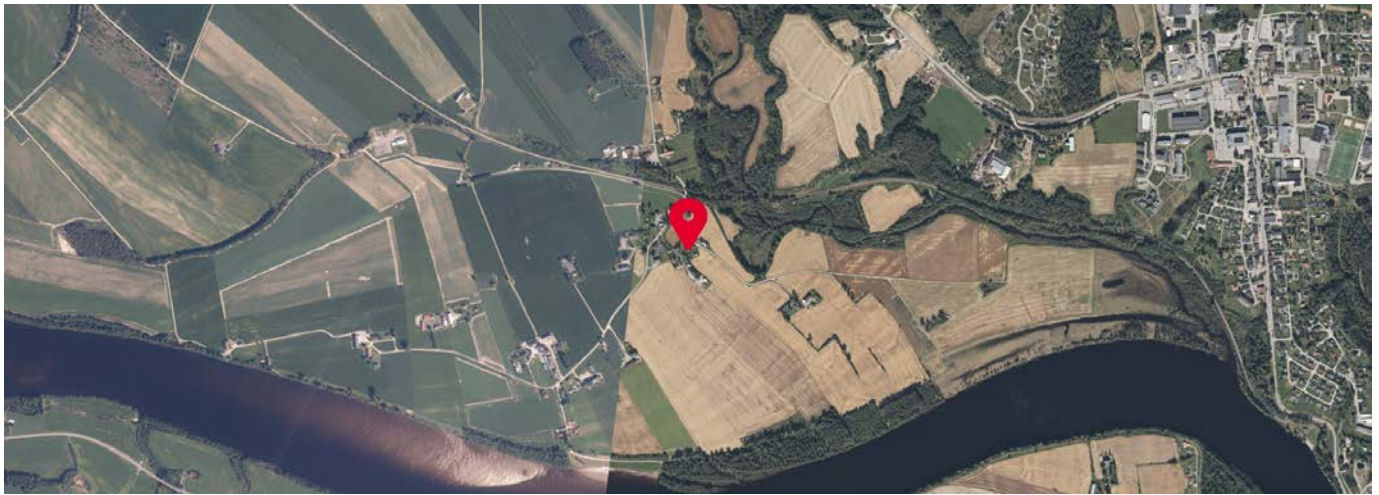
Myrsnipa barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
41 barn	3.6 km
Bashammeren barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
30 barn	6.1 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
61 barn	7.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Flisa	3 min 🚗
Coop Extra Flisa	4 min 🚗
Post i butikk	3.3 km

Sport

Haslemo fotballbane	4 min 🚗
Fotball	3.3 km
Kapt. dreyers vei fotballbane	5 min 🚗
Fotball	3.6 km
Puls Flisa	4 min 🚗
Victus Treningssenter	5 min 🚗



**VERDITAKST
OVER
LANDBRUKSEIENDOMMEN.**

Telle, Hasleengen 15, 2270 Flisa.

Gnr. 87 Bnr. 8

i

Åsnes Kommune.



Befaringsdato: 11.10.2024
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Verditakst.



På oppdrag fra hjemmelshaver, Bjørg Ruud, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen, Telle, Gnr. 87 Bnr. 8 i Åsnes kommune med bygninger og øvrig areal. Taksten har kommet istand i forbindelse med vurdering av salg av eiendommen, det blir utarbeidet tilstandsrapport på våningshuset. Taksten skal også kunne danne grunnlag som sikkerhet for belåning/pant i forbindelse med en mulig overdragelse. Besiktigelsen fant sted 11.10.2024 sammen med sønn Terje Ruud som gav meg tilgang til samtlige omtalte bygg og opplysninger om eiendommens arealer og bygninger og dens historikk.

Hjemmelshaver er: Bjørg Irene Ruud, Blomsterbakken 22, 1487 Hakadal.
Takst sendt digitalt til: terje.ruud.tr@gmail.com

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over de forskjellige areal på eiendommen, følger vedlagt.
- Forsikringspolise fra Gjensidige Forsikring ASA, fullverdi forsikring på våningshus og driftsbygning/garasje, første risiko dekning på øvrige bygg.
- Eierforhold hentet med utskrift fra Grunnboka.
- Jordleieavtale er opplyst.
- Historiske opplysninger hentet fra Norske Gaardsbruk.

Eiendommen er utifra dets areal konsesjonspliktig ved salg, eiendommen er vurdert etter gjeldende lover for landbrukseiendommer som er underlagt konsesjonslovenes bestemmelser. Det er hensyntatt rundskriv fra departementet på lovendringer og grunnlag for verdsettelsen. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommens landbruksareal ligger fordelt på to areal kort fra bebyggelsen, mens skogarealet ligger fordelt på flere arealer noe oppe på Haslemosletta, og noe inntil landbruksarealer og noe ned mot Glomma, alt innen en avstand på ca. 3 km fra bebyggelsen. Største skogteig på Haslemosletta er mulig dyrkningsareal. Bebyggelsen ligger forholdsvis samlet på begge sider av adkomstvegen. Eiendommen ligger i Kirkekretsen på Glommas nord-østside. Avkjøring fra RV 2 ved Konglebæk, ca. 1,6 km. Det er ca. 3,5 km til Flisa som er kommunesentrum. Ikke eksisterende kollektivt tilbud i området.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Våningshuset.

Huset er bygget med støpt gulv i kjeller og yttervegger med betong eller gråsteinsmurer. Overbygget inngang med støpt plate på mark, samt en hellelagt uteplass mot sør. Det er trebjelkelag mellom etasjene og i del av etasjeskille over kjeller/kryperom og del med støpt gulv/dekke. Yttervegger i loft, mindre del i bindingsverk alt med enhetlig utvendig stående letekledning, deler opplyses etterisolert, innvendig gammelt malt panel, ukjent om isoleringsform og mengde. Beslag under trepanel mot ringmur. Stedsbygget sperretak i to høyder er teknet med undertak og profilerte metallplater, steinetterligning, metalltakrenner med nedløp på begge sider. Snøfangere er montert på adkomstsider. Trevinduer i forskjellig størrelse, i hovedsak to-fags trevinduer med enkelt glass og varerammer i første etasje og i annen etasje med isolerglass. Kompakt hovedinngangsdør med malte overflater og glassfelt, enkel stedsbygget dør til utvendig bod. Innvendig malte eller laserte speildører i all hovedsak. Forskjellige gulvoverflater med tregulv, laminat, fliser eller beleg. Innvendig panelkledning på vegger og himlinger, flere utførelser, dette i all hovedsak, våtrom med noe annen løsning. Huset ble mye oppgraderte etter flom 1995-2000.

To adskilte kjellere en under kjøkken og en under stue, samlet BRA på 19 m². Hovedplan har inngang fra overbygget parti med utvendig bod, entre/trapperom, vaskerom, bad/wc, kjøkken og stuer. BRA på 112 m². Annen etasje har adkomst fra malt gammel tretrapp med rekkverk en side, innredet med trapperom, wc og fem soverom med stor forskjell på størrelser. BRA på 112 m². Bad/wc i første etasje er innredet med dusjkabinett, servant i innredning. Vaskerom er innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom i annen etasje med servant og klosett.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Romslig kjøkken er innredet med treinnredning med malte speildører, romslig spiseplass i rommet. Integrerte elektrisk komponenter i rommet, mye fornyet 2020.

Det er stedstilpassede garderober med stang og hyller på flere rom, forskjellig utforming. Huset har kombinert oppvarming med elektrisk kraft og vedfyring, flere vedovner, lovlig på enkelte gamle vedovner er ukjent for takstmann.

Huset har pipe som vedovner er tilknyttet, pipen er helbeslått over yttertak, stigetrinn opp til pipefot. Elektrisk opplegg fra oppgradert sikringsskap med automatsikringer og elektrisk måler som er plassert i trapperom i annen etasje, overbelastningsvern er montert. Opplegg er i all hovedsak fornyet etter flomskaden.

I hovedsak åpent anlegg frem til lys, teknisk opplegg og kontakter, samt utvendig. Huset kan tilknyttes fiber som er fremlagt til eiendommen, men tilkobling ikke bestilt. Det er utarbeidet tilstandsrapport på huset, for detaljer henvises til den rapport.

Byggepris settes til kr.7.200.000, - nedskrevet med 60 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 2.880.000, -



Driftsbygning/garasje.

Nybygg på støpt, armert betongplate, ringmur uisolerte bindingsverksvegger med utvendig stående tømmermannskledning. Gangdør og fjernstyrt leddport til bygget som er uten innvendig oppdeling. Stedsbygget selvbærende sperretak med undertak og derpå tekking med profilerte metallplater, snøfangere på adkomstsider, metalltakrenner med nedløp på begge sider. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget med jordkabel frem til kontakter og belysning innvendig som utvendig.

Byggepris settes til kr.1.200.000, - nedskrevet med 50 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 600.000, -

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Garasje.

Bygget på grovstøpt betonggulv på terreng. Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning. To doble labankdør til bygget uten innvendig oppdeling. Stedsbygget sperretak med møneunderstøttelse er tekket med profilerte metallplater, metalltakrenner med nedløp. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget. Byggepris settes til kr.250.000, - nedskrevet med 70 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 75.000, -



Stabburer.

Begge stabburer er bygget på tufter det største mot vest på betongtufter og stabbur mot øst på tretufter. Tømmervegger i to etasjer, plassbygde kraftige panelte dører til første etasje med inntrukket inngang, tretrapper ved begge bygg. Åstak er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner. Grove tregulv i begge etasjer. Byggene er kun egnet til enkel lagring. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til byggene. Det minste stabbur mot øst har to rom i første etasje og ett i annen etasje, enkel trapp mellom etasjer. Det største stabbur mot vest med klokketårn med ett rom i hver etasje og mellom etasjer enkel stedsbygget trapp.

Byggepris for begge bygg settes til kr.3.000.000, - nedskrevet med 90 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 300.000, -

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Gammel låve.

Bygget er oppsatt på natursteinfundament, med tømmervegger på hoveddel og sidebygget stolpebygg med utvendig enkel kledning. Lave vegger er utsatt for råteskader. Labankdør på bygget. Jordgulv i første etasje og kjørsel på tvers av bygget med adkomst fra bratt og enkel utvendig kjørebru fra steinsatt brufot. Stedsbygget åstak er tekket med profilerte metallplater, to typer plater på hver side av mønet, mangler takrenner.

Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget. Enkelt bygg med begrenset verdi.

Byggepris settes til kr.1.500.000, - nedskrevet med 95 % grunnet standard, alder og brukbarhet for landbruk, settes nedskrevet gjenanskaffelsespris til kr. 75.000, -

Skogareal.

Skogen er vurdert utifra innhentet opplysninger, fremlagt gårdskart og kjennskap til priser i området. Skogen ligger fordelt på mange areal, største teig på 23 daa ligger i et område med mulig dyrknings-areal. Skogen er med småteiger noe inntil landbruksareal og noe annet.

Skogen er lite drivverdig skog grunnet størrelse.

Totalt skogareal er på ca. 74 daa, for deler seg med 32 daa i høg bonitet, 37 daa i middels bonitet og 4 daa med lav bonitet. Dette etter opplysninger i kart fra NIBIO. det er lite hogstmoden skog etter siste hogst 2018, hovedsakelig skog i kl.2 og 3.

Arealene er bestokket med gran og furu i hovedsak, ellers noe innslag av lauvtre.

Skogen er ikke befart av takstmann, vurdert etter og markedspriser i området.

Det er plantet totalt 1300 planter i 2009.

Det er behov for kulturarbeider med uttak av lauvtre til ved, ellers noen sagstokker for benyttelse til vedlikehold av eiendommens bygninger.

Innestående på skogfondet er oppgitt til kr.17658,-

Dyrket mark.

Arealene ligger samlet bebyggelsen, mellom bebyggelsen og Glomma og ett mindre areal nede på Hasleengen, deler er flomutsatt område, flate områder og hoveddel av arealet er arrondert for maskindrift, avlang teig. Arealene kan benyttes til korn og/eller store deler til potetproduksjon. Ingen behov for drenering. Det er samtalt med jordleier Gunnar Løfsgård om arealets beskaffenhet. Jorda er sand/siltig moldjord god jord for dyrking og årsikker jord. Gjennomsnitt avling på korn på ca. 450 kg/daa. Del med potetavling på ca. 3000 kg/daa. Årlig leieavtale på 55.000,- og det er grunnlag for verdsetting av landbruksarealet.

Samlet oversikt over eiendommen.

Foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter, takstvurdering må bygge på en totalvurdering, slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling.

Hovedbygninger er vurdert/verdsatt etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris med hensyn tatt til brukbarhet. Øvrige bygninger er samlet vurdert grunnet tilstand og mulig nytte for eiendommen.

Våningshus inkl. tunareal.	2.880.000,-
Driftsbygning/garasje.	600.000,-
Øvrige bygninger samlet vurdert grunnet brukbarhet.	450.000,-
Landbruksareal årsleie på 55.000,- kapitaliseringsrente på 4 %	1.375.000,-
Skogareal. 74 daa a 2.500,-	185.000,-
<u>Totalt.</u>	<u>5.490.000,-</u>

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Telle Gnr.87 Bnr.8 i Åsnes kommune er landbrukseiendom med et mindre skogareal fordelt på mange areal.

Hvor enkelte av byggene har en meget begrenset verdi grunnet istandsetting og dagens maskinstørrelser. Lite tilpasning til nyere utstyr og maskiner.

Eiendommens tun er forholdsvis flatt mellom bygningene, og opparbeidet med plen, forskjellig beplantning, flaggstang og gruset gangveg inn til våningshus og mindre partier er hellelagt. Grusede og noe masse utskiftede areal ved driftsbygning.

Solrik beliggenhet i Kirkekretsen i flatt område hvor del av areal grenser mot Glomma i syd, bygninger ligger på begge sider av adkomstvegen.

Våningshuset er tilknyttet privat vann og kloakkanlegg, kloakkanleggets infiltrasjon må påregnes oppgradert med mellomrom. Vannprøver anbefales ved private vannkilder.

Bygningene ligger med en passende avstand rundt tunet med en åpen og solrik beliggenhet.

Skogarealet ligger fordelt på flere små areal alt innen en avstand på ca. 3 km.

Eiendommen er vurdert etter dagens drift, konsesjonsloven og hensyntatt omsetninger i området. Taksten er gjennomgått av eier og feil opplysninger er rettet opp.

Eiendommens salgsverdi etter konsesjonslovens regler settes til avrundet kr.5.500.000,-

Kirkenær 24.10.2024



Øystein Opås
Takstingeniør.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hasleengen 15, 2270 FLISA
 ÅSNES kommune
 gnr. 87, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 25.10.2024

Oppdragsnr.: 20580-1643

Referansenummer: JL1448

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

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, skjønnsaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 eksemplarstilling 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: 1840

UTVENDIG

Taktekking med takplater av metall. Ut fra observasjoner på loft ser det ut som det er benyttet papp som undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall, ser ut til å være fra samme tid som takking.

Vegger av tømmer. Det er opplyst at fasade mot sør er etterisolert samt at ytterveggene i to soverom er etterisolert på innsiden. Utover dette er det ukjent/ingen isolering i veggkonstruksjoner. Fasader er kledd med lektekledning.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er etterisolert med mineralull, ukjent med opprinnelig isolasjon. Ventilering av loft med spalter i overgang mellom etasjeskille og takkonstruksjon.

Vinduer av tre med enkle glass og varerammer og med isolerglass i ulike utførelser.

Tette entredører.

Delvis innebygget terrasse ved entre med støpt plate på mark, vegger av tegl og tre og takoverbygget med takkonstruksjon av tre.

Betonggulv er malt.

[Gå til side](#)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av tregulv, teppe, gulvbelegg og fliser på gulv, trepanel og ulike typer plater på vegger og trepanel og takessplater i himlinger. Overflater på vegger og himlinger er malt.

Gulvkonstruksjoner i 1. etasje dels av betong og dels av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering av betongkonstruksjoner. Trekonstruksjoner er isolert med mineralull. Bjelkelag i 1. etasje som ble bevart etter flommen i 1995 ble behandlet med antiparrasitt. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje av tre. Ukjent med isolering. Det er ulike nivåer på gulv i 2. etasje.

Pipe av tegl eller naturstein, sotluke på kjøkken. Det er opplyst at det er montert røykrør i pipe. Sotluke på kjøkken, det er ikke inspisert på innsiden av sotluke da det var fyring i ildsted på befaring. Vedovn for matlaging og murt peis med innsats på kjøkken. Vedovn i stue som ble restaurert i 1999. To stk. vedovner av eldre dato i 2. etasje.

Kjellerrom under stue med grovt gulv av naturstein, vegger av naturstein som er malt og betonghimling.

Kjeller under kjøkken med betonggulv, betong/mur på vegger og trepanel fra stubbelofter i himlinger.

Det er kryperom under trebjelkelag under deler av 1. etasje.

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Enkle trapper av tre og stein til kjellere, medtas ikke i vurdering da trapper er avstengt med lemmer i gulv.

Dører hovedsakelig av tre med speilfronter, en dør med slett finerfront.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Våtrommet er bygget etter standard før TEK 97. Malt trepanel på vegger og i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv på begge våtrom. Det er tilnærmet flatt gulv, stedvis motfall fra sluk mot dør. Sluk av plast. Det kan ses rester etter bruk av membran ved sluk, men tilslutning til sluk med mansjett og klemring kan ikke verifiseres. Rommet er innredet med utslagsvask med vannkran på vegg og opplegg til vaskemaskin. Det er ingen ventilering fra rommet.

Bad

Bad er bygget etter standard før TEK 97. Malt trepanel på vegger og i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. Flatt gulv med lokalt og forholdsvis kraftig fall til sluk. Oppbrett på gulvbelegg ved dør. Membran i form av vinylbelegg på gulv. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Elektrisk avtrekksvifte og tiluft med hull i dørbord.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med fronter av tre med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Det er opplyst at oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er fra 2020. Avsatt plass til oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av plast (rør i rør), vannrør av metall på bad og vaskerom. Samlestokk for vannrør i kjeller.

Åpen hovedstamme fra 2. etasje av soil, stakepunkt på kjøkken. Øvrige synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilering med veggventiler.

Trykktank fra 2012 plassert i kjeller.

Varmtvannsbereeder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2017. Koblet til strøm med stikkontakt.

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg.

Sikringsskap i trapperom i 2. etasje med automatsikringer. Anlegg i begge etasjer fra ca. 1999. Det er varmekabler i begge entreer og våtrom. Det er lagt fiber frem til husvegg.

Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen. Det er brannstige på fasade mot øst.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent alder og løsning for drenering rundt bygget. Takvann ledes ned i bakken.

Grunnmur av naturstein som er støpt inn fra utsiden med ulike tykkelser og utførelser.

Grunnmur er stedvis beslått.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Stikkledninger er opplyst å være fra perioden mellom 1995-2000.

Privat kloakkanlegg fra ca. 2004.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

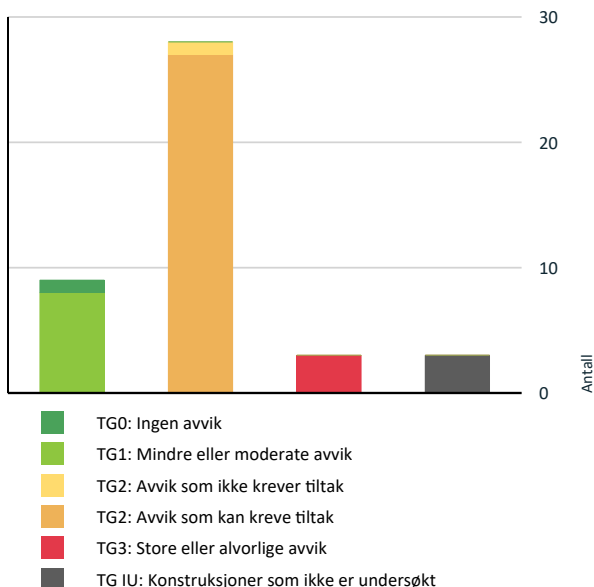
Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

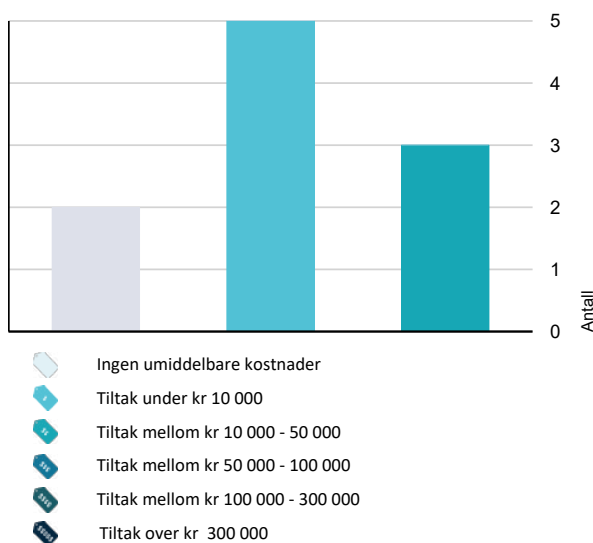
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1840

Standard

Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Skiftet takteking på begynnelsen av 90 tallet.

Eiendommen ble utsatt for flom i 1995 og det stod da vann ca. 30 cm opp på vegger. Grunnet prioriteringer av gjenoppbygging ble reparasjonene på denne boligen utført i perioden 1999-2000.

Følgende reparasjoner ble utført i boligen:

Kryperom under stuer ble fylt igjen og det ble støpt gulv. Kjellerrom ble bevart.

Det ble lagt nye gulv i 1. etasje.

Trepanel på vegger ble demontert og tørket før monteringen og behandling av overflater.

Renovert bad og vaskerom.

Lagt opp nytt strømplegg i begge etasjer.

Lagt opp nytt anlegg for vann og avløp i 1. etasje.

Lagt nye stikkledninger.

Innredet med ny kjøkkeninnredning.

Restaurert pipe med innvendig røykrør. Restaurert vedovn i 1. etasje og murt ny peis i 1. etasje.

2001 Oppretting av gulv og oppussing/utskifting av overflater i 2. etasje. Skiftet flere vinduer i 2. etasje.

2004 Etablert nytt privat kloakkanlegg. Årstall er ca.

2007 Boret etter vann. Årstall er ca.

2012 Skiftet kledning på fasade mot sør. Årstall er ca.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Ut fra observasjoner på loft ser det ut som det er benyttet papp som undertak.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent med at det ble søkt om endring til takteking med metallplater.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall, ser ut til å være fra samme tid som takking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av tømmer. Det er opplyst at fasade mot sør er etterisolert samt at ytterveggene i to soverom er etterisolert på innsiden. Utover dette er det ukjent/ingen isolering i veggkonstruksjoner. Fasader er kledd med lektekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har flere steder en sårbar avslutning tett ned mot terreng eller inntrukket inn over grunnmur. Kledningen på fasade mot sør er avsluttet tett ned mot vannbrett. Disse forholdene legger til rette for fuktpåkjenninger og økt fare for råteskader på kledningen og bunnstokk.

Det er advares på generelt grunnlag om at skjulte tømmervegger, spesielt i kombinasjon med kryperom, er risikokonstruksjoner som kan medføre skjule sopp- og råteskader.

Det er stedvis oppsprekking i nedkant på kledningsbord.

Svillepapp er slitt og stedvis borte.

Utett i konstruksjonen på vegghjørne mot sør-vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er stedvis behov for vedlikehold/behandling.

Det anbefales montering av ny svillepapp eller beslag slik at man unngår fuktpåkjenninger på på toppen av grunnmur som kan trekke seg inn i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kledning er inntrukket og avsluttet nært ned mot grunnmur.



Eksempel på slitasje og sprekker i kledningsbord.



Svillepapp er flere steder slitt bort.



Utett i konstruksjonen på hjørne mot sør-vest.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er etterisolert med mineralull, ukjent med opprinnelig isolasjon. Ventilering av loft med spalter i overgang mellom etasjeskille og takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er kun innsisert fra loftstrapp da loft ikke har gangbart gulv.

Det er stedvis slitasje på vindskier, kan finnes lokal råte.

Det er noe svai på takkonstruksjon, dette er normalt ut fra alder.

Det er rennemerker på pipe på loft, det bør følges med på om dette er pågående utetthet eller om merkene stammer fra tidligere forhold.

Fra loftsluke ser det ut som det er råte i overkant på en taksperre. Skaden er svært begrenset er ikke så stor at det har gått utover bæreevnen og derfor settes det ikke TG3. Forholdet må følges med på.

Ut fra omfang av ventilering finnes det risiko for at det oppstår kondensering på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av enkelte utvendige overflater.

Følge med på beskrevne punkter på loft.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med enkle glass og varerammer og med isolerglass i ulike utførelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er nær forventet brukstid.

Slitasje på overflater og oppsprekking i kitt på vinduer med enkle glass.

Det må forventes luftlekkasjer på vinder med enkle glass og varerammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Det vil i tiden som kommer være behov for utskifting/restaurering av vinduer.



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.

TG 1 Dører

Tette entredører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Delvis innebygget terrasse ved entre med støpt plate på mark, vegger av tegl og tre og takoverbygget med takkonstruksjon av tre. Betonggulv er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe avskaling av maling på gulv og noen sprekker i gulv.
Noe misfarging på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av tregulv, teppe, gulvbelegg og fliser på gulv, trepanel og ulike typer plater på vegger og trepanel og takessplater i himlinger. Overflater på vegger og himlinger er malt.
Mye av overflater er dekket av møbler og lagrede gjenstander, men overflater fremstår med en helt normal slitasje i forhold til alderen. Det er stedvis noe bom i fliser, men ikke tegn til sprekker i fuger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjoner i 1. etasje dels av betong og dels av bjelkelag av tre. Ukjent med isolering av betongkonstruksjoner. Trekonstruksjoner er isolert med mineralull. Bjelkelag i 1. etasje som ble bevart etter flommen i 1995 ble behandlet med antiparrasitt. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje av tre. Ukjent med isolering. Det er ulike nivåer på gulv i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold vedrørende råte beskrives under annet punkt.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe av tegl eller naturstein, sotluke på kjøkken. Det er opplyst at det er montert røykrør i pipe. Sotluke på kjøkken, det er ikke inspisert på innsiden av sotluke da det var fyring i ildsted på befaring. Vedovn for matlaging og murt peis med innsats på kjøkken. Vedovn i stue som ble restaurert i 1999. To stk. vedovner av eldre dato i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

På vedovner i 2. etasje er det oppsprekking i tetting i overganger og hjørner. Det er sprekk i luke på en vedovn. Det er opplyst at en av vedovnene har fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales restaurering og kontroll av ildsteder i 2. etasje før disse tas i bruk.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under stue med grovt gulv av naturstein, vegger av naturstein som er malt og betonghimling. Kjeller under kjøkken med betonggulv, betong/mur på vegger og trepanel fra stubbeloft i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjeller under stue: Enkle og grove overflater. Maling skaler stedvis av.

Kjeller under kjøkken: Det er råte i flere dragere, råten går foreløpig ikke så dypt at det er fare for bæring. Fuktinnholdet i treverket er imidlertid høyt, på over 30 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent gir mulighet for utvikling av sopp og råte og det er dermed mulig at skaden fortsatt er under utvikling. Det er svertesopp i panel i himling innerst i kjeller. Det er opplyst at det kan komme vann inn i kjeller på våren.

Det er mangelfull ventilering av begge kjellerrom. Luft føres med avtrekksvifte fra kjeller under kjøkken til kjeller under stue. I kjeller under stue er det veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsning for ventilering/avfukting må bedres slik at de klimatiske forholdene bedres og fuktinnholdet i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Råteskade i bjelker må holdes under oppsyn. Forholdet kan holde seg i ro uten behov for tiltak i lang tid, men det kan også forekomme utvikling som gjør tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktinnhold i dragere på over 30 vektprosent.



Eksempel på råteskade i bjelke.

Kryp kjeller

Det er kryperom under trebjelkelag under deler av 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Enkle trapper av tre og stein til kjellere, medtas ikke i vurdering da trapper er avstengt med lemmer i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Innvendige dører

Dører hovedsakelig av tre med speilfronter, slett finerfront.
Dører er funksjonelle og har en normal slitasje.

Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til at det har vært mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget etter standard før TEK 97.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Malt trepanel på vegger og i himling.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Varmekabler i gulv. flatt gulv med lokalt og forholdsvis kraftig fall til sluk. Oppbrett på gulvbelegg ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran i form av vinylbelegg på gulv. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

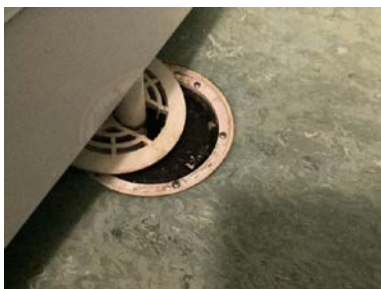
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke membran på vegger og ukjent hvilke løsninger som evt. er benyttet for å sikre damp tetthet på yttervegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke observert behov for umiddelbare tiltak, men rommet har passert forventet brukstid og har ikke membransystemer slik vi kjenner det i dag. Renovering av rommet bør inngå i kjøper sine planer.



Sluk av plast med klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjoner har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft med hull i dørbord.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget etter standard før TEK 97.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt trepanel på vegger og i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv på begge våtrom. Det er tilnærmet flatt gulv, stedvis motfall fra sluk mot dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke hensiktsmessig med enkelttiltak grunnet manglende fallforhold, men bruker må være klar over rommets begrensninger og risiko for at vann renner ut av rommet dersom det oppstår lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ses rester etter bruk av membran ved sluk, men tilslutning til sluk med mansjett og klemring kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran på vegger.

Utførelse av membran på gulv er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Det kan i sluk ses tegn til bruk av smøremembran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask med vannkran på vegg og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjoner har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter av tre med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Avsatt

Tilstandsrapport

plass til oppvaskmaskin.

Det er opplyst at oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er fra 2020.

Kjøkkeninnredningen er funksjonell, men har noe bruksslitasje på overflater.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Innredet med toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tapet begynner å løsne i skjøter.

Fuktskader på gulvlist bak toalett.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing av enkelte overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av plast (rør i rør), vannrør av metall på bad og vaskerom. Samlestokk for vannrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken og toalettrom.

Det er ikke sluk i gulv i rom med samlestokk, men det er en utsparing i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



Vanninntak med stoppekran i kjeller.



Vannfilter i kjeller.



Samlestokk for vannrør i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Åpen hovedstamme fra 2. etasje av soil, stakepunkt på kjøkken. Øvrige synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank fra 2012 plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2017. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Det er opplyst at det ble lagt nytt elektrisk anlegg i begge etasjer etter flommen. Sikringsskap i trapperom i 2. etasje med automatsikringer. Det er varmekabler i begge entreer og våtrom. Det er lagt fiber frem til husvegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1999

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarslere i alle etasjer og brannslukker i boligen. Det er brannstige på fasade mot øst.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder og løsning for drenering rundt bygget. Takvann ledes ned i bakken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er opplyst om tidvis sviktende funksjon i form av at det kan forekomme vanninntrenging i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Man må være oppmerksom på at drenering rundt grunnmur med en slik alder og utførelse medfører fare for setninger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av naturstein som er støpt inn fra utsiden med ulike tykkelser og utførelser. Grunnmur er stedvis beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere sprekker i grunnmurer.
Stedvis mosevekst på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av sprekker.

Dersom videre utvikling av sprekker og setninger oppstår kan det bli nødvendig med mer omfattende tiltak.



Eksempel på sprekke i grunnmur.



Eksempel på sprekke i grunnmur.



Enkelte deler av grunnmurer er beslått.



Tykke grunnmurer, kanal gjennom grunnmur fra kjeller under stue.

TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger er opplyst å være fra perioden mellom 1995-2000.

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.

Det er ikke foretatt vannprøve siden den gang det ble boret etter vann. Det kan i dag være grumsete vann.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Privat kloakkanlegg fra ca. 2004.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det har vært begrenset bruk av vann i boligen i en lengre periode. Omfang av bruk er av stor betydning for funksjonaliteten til private kloakkanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

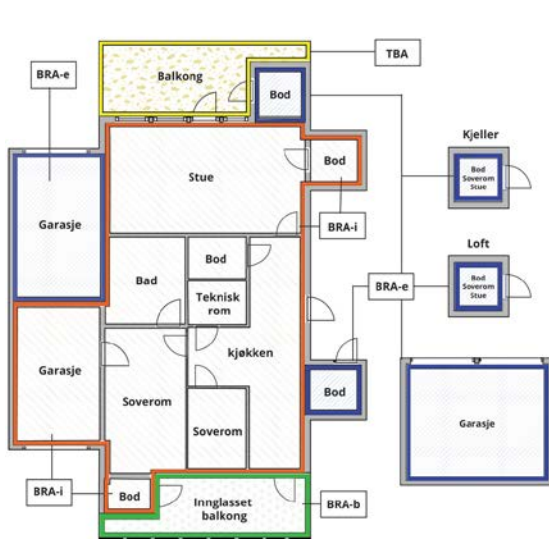
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	13			13	
1. etasje	110	2		112	14
2. etasje	112			112	
SUM	235	2			14
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	To adskilte kjellerrom med egne adkomster		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Vaskerom , Hovedentré , Sekundærentré, Stue 1, Stue 2		
2. etasje	Toalettrom , Trapperom , Gang , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		

Kommentar

Oppgitte arealer kan avvike grunnet ulike veggtykkelser rundt om i bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	222	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	87	8		0	198386.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hasleengen 15

Hjemmelshaver

Ruud Bjørg Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øst for Flisa sentrum med omgivelser hovedsakelig bestående av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 3 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med privat grusveg som går hovedsakelig på egen eiendom.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrustakst.

Tinglyste/andre forhold

Flere naboeiendommer har adkomst via veg som går over denne eiendom.

Kartverket sin oversikt over eiendommens bygninger viser ingen SEFRAK-registreringer.

Bygninger som er bygget før 1850 er meldepliktige. For meldepliktige bygninger er det lovfestet i §25 i kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Eier må søke kommunen om alle endringer som ønskes utført på bygget. Det anbefales potensielle kjøpere om å sette seg ytterligere inn i dette lovverket.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1996	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JL1448>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Solør	
Oppdragsnr.	
1212250041	

Selger 1 navn
Terje Ruud

Gateadresse	
Hasleengen 15	

Poststed	Postnr
FLISA	2270

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1212250041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er påvist råte i gulvdragere under kjøkken. Dette var det også etter rehabilitering etter flommen i 1995. Takstmann fra forsikringsveskap i samråd med riksantikvar bestemte at dette ikke skulle utbedres. Dette skulle være en del av husets stil og historie. Alle stokker ble satt inn med antiparasitt? Det har kommet vann inn i kjeller ifm vårløsning. Bolig har kun blitt brukt som fritidsbolig siden 2018 og da hovedsakelig i sommerhalvåret.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppussing etter flom i 1995

Arbeid utført av

Kåre Engen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt sluk etablert. Gulvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppussing etter flom i 1995

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2002. Utbedret etter flom i 1995

Arbeid utført av

Kåre Engen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har kommet vann inn i kjeller ifm vårløsning.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1stk etasjeovn i 2etg har i dag fyringsforbud. Sprekker i vegger. Manglende brennplater i brennkammer. Ovnen er vel tenkt satt opp mer til pynt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er fra 1840 og noen gulv er skjeve. Deler av gulv i 2etg er lektet opp og utbedret ifm oppussing etter flom

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bjelker i gulv kjøkken / tak kjeller har påvist råte, se tidligere kommentar. Takstmann fant muselort på kaldt loft.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1212250041

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt elektrisk byttet ifm flomskade i 1995

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Snekker arbeid etter utbedring ifm flom i 1995

Arbeid utført av

Arne Wåler

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er en landbrukseiendom hvor det er boplikt, samt krav til konsesjon. Dette er imidlertid kun en formalitet å få konsesjon da totalt areal er under 200mål ref samtale med landbrukskontoret i Åsnes kommune. Eier kan forpakte bort dyrket mark, eller drive denne selv.

Document reference: 1212250041

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

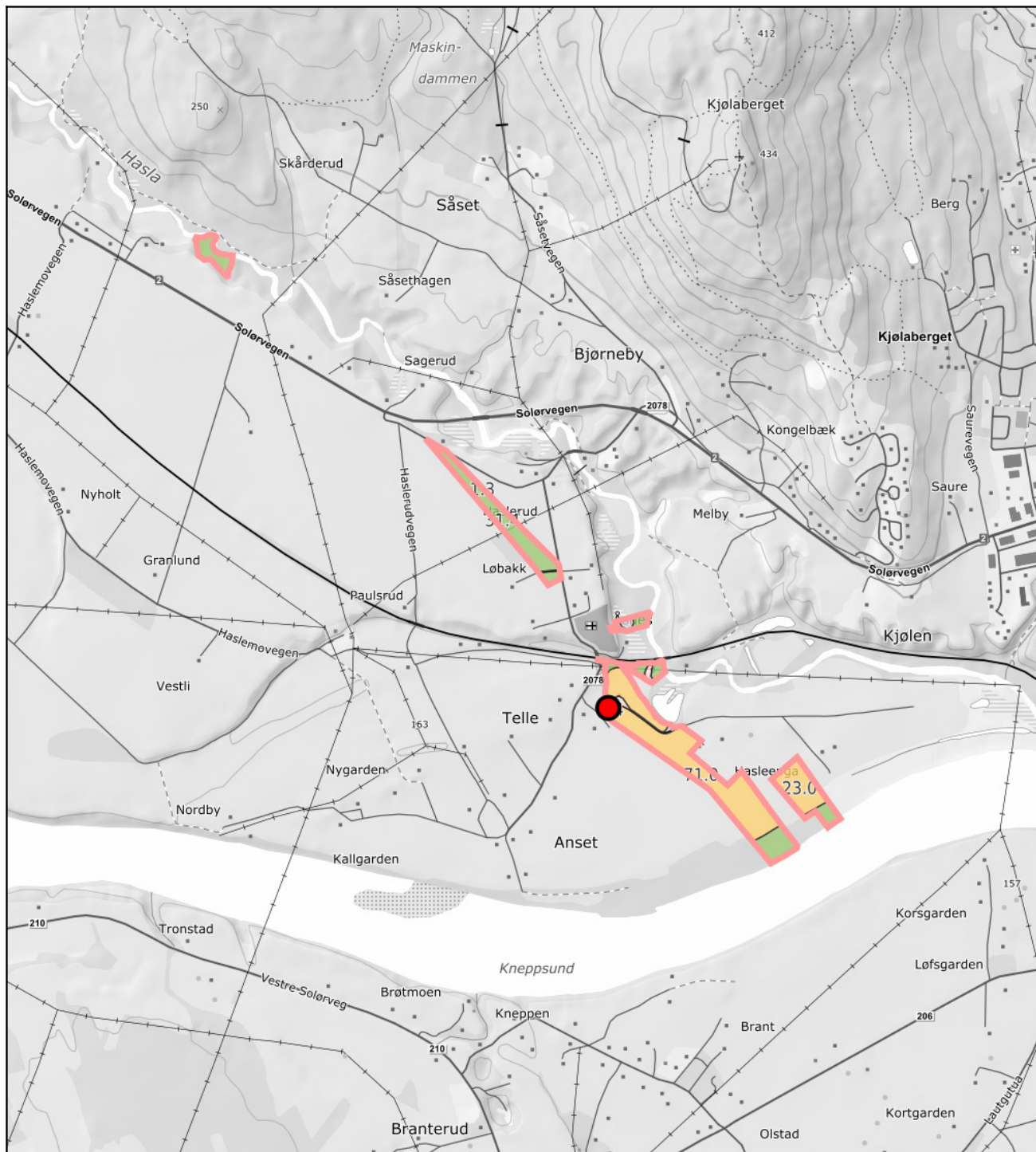
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1212250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Ruud	3b149e0a9a200dc0764634 d3b46a2ca4b2efd55b	07.05.2025 17:43:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1212250041

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



0 200 400 600m

Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.04.2025 13:28

Eiendomsdata verifisert: 24.04.2025 13:26

GÅRDSKART 3418-87/8/0

Tilknyttede grunneiendommer:
87/8/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

AREALTALL (DEKAR)

	113.3	
	0.0	
	0.1	113.4
	72.5	72.5
	5.4	
	7.2	12.6
	0.0	0.0
	198.5	198.5

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hasleengen 15
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