

aktiv.

Sønsterudveg 13, 2280 GJESÅSEN

KJELLMYRA



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 640,-
Total ink omk.: Kr 2 307 640,-
Selger: Sissel Andreassen Aasen
Vidar Aasen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 182/229 kvm
Tomtstr.: 1 333.3 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 429
Oppdragsnr.: 1212260017

Ditt nye hjem?

Velkommen til Sønsterudveg 13 som er en bolig og dobbel garasje med god beliggenhet på Kjellmyra. Dette er boligen for deg som ønsker muligheten til å flytte rett inn og bo. Gjennomgående fin og lys standard på rommene og en kjeller med egen inngang og muligheter for den som trenger ekstra plass, eller hva med en ungdomsinngang.

Ser du etter en familievennlig bolig på Kjellmyra med tre soverom, kjeller med muligheter, hage og fine uteplasser så bør du ta en titt her.

Merk deg dette:

- Tre fine soverom
- Skjermet terrasse fra 2020
- Dobbelt garasje med vedskjul
- Kun ca. 5 km til Flisa



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	50
Selgers egenerklæring	82
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA totalt: 229 kvm

TBA: 78 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 kvm Vaskerom, entré, gang, stue, 2 x innredet rom, garderobe og 2 x kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, stue og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

78 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Areal er opplyst ved forrige omsetning. Alle areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømningsveier eller dagslys.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 333.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkeringsplass, hage med plen rundt boligen.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 333,3 m² og et oppgitt areal på 1 333,4 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på etablert boligfelt på Kjellmyra rett utenfor Flisa. Her får du den landlige idyllen som de fleste av oss ønsker seg kombinert med kort avstand til både skoler, barnehage og dagligvarebutikk. Det er ca. 5 km til Flisa sentrum hvor du finner et variert utvalg av forretninger, bank, kjøpesenter og de fleste servicetilbud.

På Sønsterud er det fine lysløyper og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Det er ellers gode muligheter for friluftaktiviteter nær eiendommen med kort veg til Flisaelva hvor det er muligheter for bading og fiske. På sommerstid er det også fine friluftsområder ved Baksjøen som ligger i kort avstand fra eiendommen. Kun en kort kjøretur fra eiendommen finner du også Gjesåsen klatrepark nær Gjesåsen kirke. Her kan du utfordre deg selv i 5 klatreløyper med ulik høyde og vanskelighetsgrad. Området har i tillegg fine muligheter for bærplukking på høsten og du kan ta fine skogsturer opp Gjesåsberget eller benytte sykkel på skogsbilveiene etter jobb.

Områdene i nærheten er kjent for et rikholdig dyreliv. Her kan du invitere gjester til opplevelser midt i villmarksriket og med naturområder rundt i området som innbyr til både jakt- og fiske, samt friluftaktiviteter i form av sykling, turer og tradisjonelt friluftsliv.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anders Austad ved Øystein Opås takstforretning AS.

Enebolig oppført i 1977. Bygningen er fundamentert med grunnmurer og støpt plate på mark. Dreneringen er fra byggeåret. Vegger er av bindingsverk med isolering og trekledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger. Takkonstruksjonen består av takstoler med et kaldt loft, som har ventilering i gavler og over takutstikk. Taktekkingen er utført med takplater av metall fra 2010, med et ukjent undertak. Takrenner, nedløp og beslag er av metall og ser ut til å være fra 2010. Takvann ledes stedvis ned i bakken. Etasjeskiller er av tre, med ukjent isolering og oppbygging. Boligen har kjellervinduer med to lag enkle glass fra byggeår. Vinduer i 1. etasje med isolerglass av ulike aldre. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 2008, men også noe eldre. Entredør med isolerglass fra 2013. Verandadør med isolerglass fra 2008. Entredør i kjeller med isolerglass. Terrasse av tre mellom garasje og bolig, fundamentert rett på bakken. Verandaen er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken, med ukjent frostsikring, og er bygget i trekonstruksjoner. Ved entreen er det en delvis takoverbygget trapp av tre, fundamentert rett på bakken med ukjent frostsikring. Det er også en trapp til kjelleren med vegger av betong, trapp og gulv av tre, samt et takoverbygg av tre.

Garasje oppført i 1999. Fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Veggene er av bindingsverk og takkonstruksjonen består av takstoler. Fasaden er kledd med tømmermannskledning, og taket er tekket med shingel. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Garasjen har en entredør og vippeporter av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er utettheter mot beslag på tak over kjellerinngang.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er begynnende råte på kledning ved vindu mot sør. Stedvis oppsprekking i nedkant på kledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er stedvis mye svertesopp på undersiden av taktro på loft. Dette indikerer at det tidvis er et fuktig klima på loftet og det kan ikke utelukkes at det oppstår kondensering på de kaldeste dagene i året.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Flere vinduer har slitasje på overflater og oppsprekking i kitt. Kjellervinduer er nær forventet brukstid. Eldste vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrasse: Trekonstruksjoner som ligger direkte mot terreng kan ha skjulte råteskader. Slitasje på overflater. Løs innfesting på rekkverk. Det er skjevheter på konstruksjoner. Det er gjort utskifting i gulv etter råteskade.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Trapp ved entre: Det er oppsprekking og stedvis råteskade i gulvbord.

Kjellertrapp: Det er noe saltutslag og avskaling på murer.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Eksempel på avvik: Det er stedvis glipper i skjøter på laminat. Tapet folder seg i hjørner. Det er ujevnheter og svikt og knirk i gulv mellom stue og kjøkken. Avskaling av maling på list på kjøkken. Stedvis skruehull og misfarging.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er rennemerker ved sotluke. Det er sprekker i brannplater i vedovn.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Slitasje på overflater. - Innvendig

- Innvendige dører

Avvik: Kjeller: Dører har bruksmerker. Finer løsner på dør til vaskerom. 1. etasje: Dør til entre tar i gulv og karm. Noen dører har misfarging og slitasje. Flere dører tar lett i karm.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er opplyst at det har vært maur i boligen på ett tidspunkt og noen mus på loft.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

Avvik: Innredninger har komponenter som er nær forventet brukstid.

Det er noe slitasje på overflater.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er krakeleringer i vask. Flere hakk i benkeplater. Delvis løse sokler.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er noe usikkerhet på om det har vært lekkasje på avløp. Slitasje og bruksmerker.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner - 1

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. - Tekniske installasjoner

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er ujevnheter på gulv og svikt i gulv. Avskaling og sprekker på betonggulv. Stedvis saltutslag på vegger. Misfarging i del av kjeller. Fuktskader på vegger og gulv i ett rom. Utforede vegger mot terreng og oppforede gulv i kjellere er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Ut fra de synlige skadene så må det forventes at det også finnes et omfang av skjulte skader i kjelleren.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom. Avskaling av maling på gulv.

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

Avvik: Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Gjennomslag av kvist og oppsprekking i maling. Skruehull, avskaling ved skjøter og taperester på vegger. Fuktskade på veggplater bak dusjkabinett. Utvikling av skaden har vært før 2010.

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

Avvik: Konstatert omfattende fuktskader. Fuktskader på veggplater bak dusj.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Fuktinntrengning i hjørnet av et kjeller rom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Via vårt forsikrings selskap som hyret firma. Husker dessverre ikke firmanavnet.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet panel , gulvbelegg , isolasjon og lister. Tørket hele rommet med luft avfukter.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Nytt saltak, teknet i 2010. Helbeslått pipehatt.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Bronz a/s

Beskrivelse av arbeidet: Laget overbygget inngangsparti til kjeller. Drenert, støpt og snekret. Byttet inngangsdør oppe og satte tilsvarende dør nede samtidig.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skiftet de fleste vinduer + verandadør ca 2008.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja.

Beskrivelse: Ja, kondens på de vinduene som ikke er skiftet ut. Gjelder bad og barnerom.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Solør elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm og diverse kontaktpunkter i garasjen. Til lys, motorvarmer og evt elektriske garasjeporter.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja.

Vannskaden i rommet i kjelleren som vi har beskrevet tidligere, skyldtes hovedsakelig manglende drenerings slange fra nedløpsrør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Montert på slange og fulgt opp at de leder vann bort.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Se punkt 4.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: via forsikringsselskap.

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Bronz As

Beskrivelse av arbeidet: Lagt dreneringsrør, pukk og duk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Området rundt ny kjeller inngang.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja.

Beskrivelse: Rommet i kjelleren med tidligere utbedret fuktskade har noe buling på innvendig panel i samme hjørne.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja.

Beskrivelse: Et par tilfeller av mus på loftet og ett tilfelle av maur på våren

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Max minus

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe(splitt pumpe), i 1 etg og kjeller etg.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted montert i 2010 av tidligere eier.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Solør elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til garasje i 2016. Oppjustert belysning og stikk kontakter i kjeller i 2011. Ny kurs til varmepumpe i 2010. Installasjon av ute stikk og opplegg til terrasse markise i 2020.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Garasje satt opp i 1999. Inngangsparti kjeller 2012. Ny stor terrasse i 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Inngangsparti kjeller; Søkt og godkjent av teknisk etat 2012.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Enebolig

1. etasje:

BRA-i 94 kvm: Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, stue og 3 soverom.

TBA 78 kvm: Terrasse og balkongareal.

Kjeller:

BRA-i 88 kvm: Vaskerom, entré, gang, stue, 2 x innredet rom, garderobe og 2 x kjellerrom.

Garasje

BRA-e 47 kvm: Garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Innvendige overflater

Gulv: Gulvbelegg og laminat.

Vegger: Trepanel og tapet.

Himling: Takessplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanninntak med måler og stoppekran er plassert i kjeller. Vannrørene er av kobber, i hovedsak fra byggeår 1977.

- Avløpsrør: Bunnledning og avløpsrør er av plast fra byggeår 1977. Det er stikepunkt i kjeller.

- Ventilasjon: Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter av eldre dato. Den er koblet til strøm med stikkontakt.

- Varmepumpe: Toshiba luft til luft varmpumpe.
- Andre installasjoner: Benkeinnredning med vask i kjeller.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Bygget veranda og installert elektrisk markise.

2016:

- Lagt strømtilførsel fra bolig til garasje og lagt opp stikkontakter som kan benyttes til portåpnere.

2013:

- Entredør med isolerglass fra 2013.
- Etablert inngang til kjeller og innredet ett rom. Arbeid utført av innleid foretak.

2010:

- Installert nytt ildsted og luft til luft varmpumpe.
- Lagt ny takteking. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.

2008:

- Skiftet kjøkkeninnredning. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
- Flere vinduer er skiftet i 2008-2009.
- Verandadør med isolerglass fra 2008.

1997:

- Renovert bad. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2010, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2030.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2000, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe og vedovn i stuen.
- Panelovner på enkelte rom.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energiklasse

Gul D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

57 640 (Omkostninger totalt)

74 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 324 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 327 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 686 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 15.686,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. 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 5 027 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 458 108 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 832 433 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 39, bruksnummer 429 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg våningshus i 1977. Det er i denne anmerket mangler i forhold til trapp og terrasse.

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg til bolig i 2003.

Det er mottatt byggetegninger av nybygg bolig, bruksendring kjeller, tilbygg bolig og nybygg garasje. Byggetegninger av nybygg garasje og tilbygg med inngang kjeller samsvarer med dagens bruk. I byggetegninger av boligen er kjellerstue og innredet rom i kjeller definert som disp/bedrift og det andre innredede rommet i kjeller definert som bod. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Alle areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømningsveier eller dagslys. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som areal i tilstandsrapport.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Kjellmyra 1, fra 1989.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger og kjørevei.

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljø. Det er per salgsoppgavedato ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at boligen grenser til ubebygd tomt mot vest som er regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,6 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 27.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.05.2026



Velkommen til denne velholdte boligen i Sønsterudveg 13 på fine Kjellmyra!



Boligen er bygget i 1977, har tak fra 2010 og flere vinduer er skiftet ut i senere tid.



Den doble garasjen ble bygget i 1999. Den har vedskjul og innlagt strøm.



Boligens inngangsparti har delvis takoverbygg og inngangsdøren er fra 2013.



Du kommer inn til en lys entré hvor du kan sette fra deg skoene og henge fra deg jakka.



I entréen er sikringsskapet plassert.



Lysmalt gang hvor det er tilgang til boligens øvrige rom.



Herfra er det også adkomst til loftet via luken.



Stor og møbleringsvennlig stue med plater på veggene og laminatgulv. Varmepumpe montert i stuen.



I stuen er det plass til sofagruppe og TV-møblement.



Vedovnen har fin plassering i rommet og sørger for jevn og god varme på kalde dager.



Fra stuen er det utgang til den fine uteplassen med terrasse, platting og direkte adkomst til hagen.



Den vestvendte terrassen ble bygget i 2020.



Det er gode muligheter her for å kunne ha sittegruppe, blomster, grill og det man måtte ønske.

Elektrisk markise montert i 2020.





Stor og fin uteplass også med platting mellom boligen og garasjen. Her kan man bare nyte fine dager og kvelder.



Hagen er skjermet og strekker seg rundt deler av boligen.

Sosial romløsning mellom stuen, spisestuen og kjøkkenet. Det er god plass til spisebord med plass til storfamilien eller flere gjester.



Et sosialt og fint oppholdsrom.





Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2008 og har plass til frittstående hvitevarer.



Innredningen er lys, har profilerte fronter og laminert benkeplate.



Vasken er i porselen og det er kitchenboard i benkeryggen på to sider.



Det er kjøkkenventilator med kullfilter.





Boligen har tre fine soverom.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord, i tillegg til garderobeskapet.



Soverommene er malt i lyse og tidløse fargetoner.



Her har du også garderobeskap og god plass.

Oppvarming med panelovn.







Romslig bad fra 1997 med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene.



Oppvarming med panelovn, ellers er det dusjkabinett og gulvstående toalett.



I kjelleren er det vaskerom, også utstyrt med toalett.



inggangen til kjelleren ble etablert i 2013.



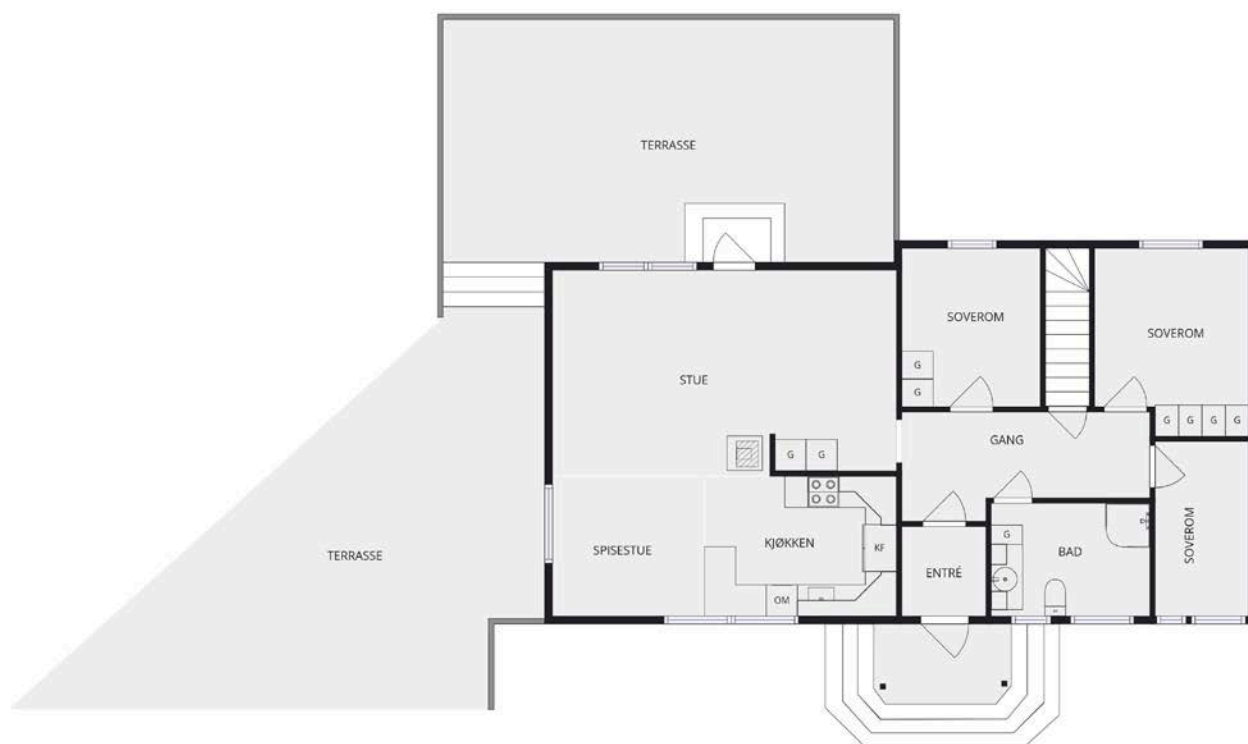
Kjellmyra er et etablert boligområde, fint for både store og små ca. 5 km fra Flisa sentrum.



Fra eiendommen er det gangavstand til Kjellmyras idrettsanlegg og fine turområder for øvrig.



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sønsterudveg 13 , 2280 GJESÅSEN

 ÅSNES kommune

 gnr. 39, bnr. 429

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 20580-1876

Eiendomsverdi ref nr: TC2709

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall fra 2010. Ukjent undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall, helbeslått pipe. Ser ut til å være fra 2010. Takvann ledes stedvis ned i bakken. Vegger av bindingsverk med isolering og trekledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger, det kan ikke ses at det er musesperre. Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft. Ventilering av loft med ventil i gavler og over takutstikk. Kjellervinduer med to lag enkle glass fra byggeår. Vinduer i 1. etasje med isolerglass av ulike aldre. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 2008, men også noe eldre. Entredør med isolerglass fra 2013. Verandadør med isolerglass fra 2008. Entredør i kjeller med isolerglass. Terrasse av tre mellom garasje og bolig, fundamentert rett på bakken. Veranda er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Trapp av tre som er delvis takoverbygget ved entre. Fundamentert rett på bakken, ukjent med frostsikring. Trapp til kjeller med vegger av betong og trapp og gulv av tre. Det er opplyst at betongveggen er dimensjonert for å tåle montering av heis/personløfter. Takoverbygg av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger. Ut fra gulvhøyder ser det ut som gulv i kjeller er lagt rett på betong, men dette er ukjent. Etasjeskiller av tre, ukjent med isolering og oppbygging. Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i stuen med brannplate på gulv. Overflater i kjeller delvis med laminat og delvis betong på gulv, malt mur og plater på vegger og trepanel i himlinger. Flere rom har utforede vegger mot terreng. Trapp av tre uten rekkverk eller håndløper. Dører i kjeller med slette finerfronter. Dører med ulik oppbygging med speilfronter i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Overflater med malt betonggulv, malt mur og plater på vegger og trepanel i himling. Innredning med toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med panelovn på vegg. Sluk av plast i gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Ut fra opplysninger så er bad renoverert når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og trepanel i himling. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Varierende fallforhold på gulv, delvis med fall mot sluk og delvis flatt. Membran i form av baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Sluk av plast med klemring. Dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i porselen. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber, i hovedsak fra byggeår. Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Benkeinnredning med vask i kjeller. Toshiba luft til luft varmepumpe. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med porselenssikringer, automatsikringer og jordfeilsautomater. Automatisk hovedbryter. Det er innlagt fiber i boligen. Installert brannalarm som kan videreføres.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dagens eier har tidligere fått opplyst at det er byggegrunn av sand. Drenering fra byggeår. Fundamentering med grunnmur og støpt plate på mark. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Stikkledninger fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

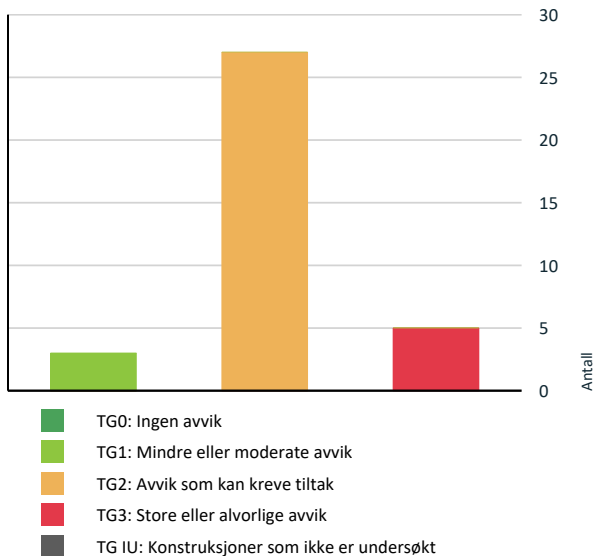
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

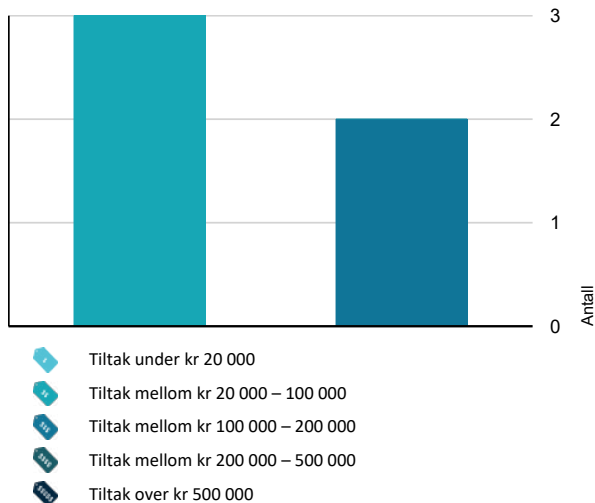
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelse for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. 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](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! 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](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

Vedlikehold

Det er noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1997	Renovert bad. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
2008	Skiftet kjøkkeninnredning. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
2010	Installert nytt ildsted og luft til luft varmepumpe.
2010	Lagt ny takteking. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
2012	Etablert inngang til kjeller og innredet ett rom. Arbeid utført av innleid foretak.
2020	Bygget veranda og installert elektrisk markise. Veranda er bygget av innleid foretak.
	Flere vinduer er skiftet i 2008-2009.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med takplater av metall fra 2010. Ukjent undertak.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall, helbeslått pipe. Ser ut til å være fra 2010. Takvann ledes stedvis ned i bakken.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er utettheter mot beslag på tak over kjellerinngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av beslag og utbedring av utettheter.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk med isolering og trekledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger, det kan ikke ses at det er musesperre.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende råte på kledning ved vindu mot sør.
Stedvis oppsprekking i nedkant på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av musebørster bør vurderes.
Utskifting av kledningsbord lokalt etter behov.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft. Ventilering av loft med ventil i gavler og over takutstikk.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mye svertesopp på undersiden av taktro på loft. Dette indikerer at det tidvis er et fuktig klima på loftet og det kan ikke utelukkes at det oppstår kondensering på de kaldeste dagene i året.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet slik det fremstår er ikke skadelig, men bør følges med på. Endret bruk av boligen kan også medføre endring i dette forholdet.



Gjennomslag av spiker.



Eksempel på svartesopp.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer med to lag enkle glass fra byggeår. Vinduer i 1. etasje med isolerglass av ulike aldre. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 2008, men også noe eldre.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vinduer har slitasje på overflater og oppsprekking i kitt.
Kjellervinduer er nær forventet brukstid.
Eldste vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Det må forventes behov for utskifting av enkelte vinduer i årene som kommer.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med isolerglass fra 2013. Verandadør med isolerglass fra 2008. Entredør i kjeller med isolerglass.
Verandadør: Noen mindre bruksmerker.

Årstall: 1977

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av tre mellom garasje og bolig, fundamentert rett på bakken.
Veranda er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse: Trekonstruksjoner som ligger direkte mot terreng kan ha skjulte råteskader. Slitasje på overflater. Løs innfesting på rekkverk. Det er skjevheter på konstruksjoner. Det er gjort utskifting i gulv etter råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og reparasjon. Utskifting i sin helhet bør vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre som er delvis takoverbygget ved entre. Fundamentert rett på bakken, ukjent med frostsikring.
Trapp til kjeller med vegger av betong og trapp og gulv av tre. Det er opplyst at betongveggen er dimensjonert for å tåle montering av heis/personløfter.
Takoverbygg av tre.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp ved entre: Det er oppsprekking og stedvis råteskade i gulvbord.
Kjellertrapp: Det er noe saltutslag og avskaling på murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp ved entre: Utskifting av skadede gulvbord.
Kjellertrapp: Det er ikke nødvendig med tiltak.



Råte på gulvbord ved entre.



Kjellertrapp.



Saltutslag på mur ved kjellertrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempel på avvik:

Det er stedvis glipper i skjøter på laminat.

Tapet folder seg i hjørner.

Det er ujevnheter og svikt og knirk i gulv mellom stue og kjøkken.

Avskaling av maling på list på kjøkken.

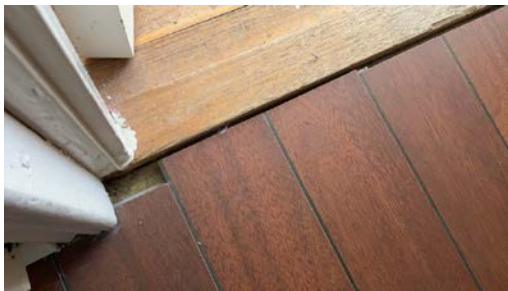
Stedvis skruehull og misfarging.

Konsekvens/tiltak

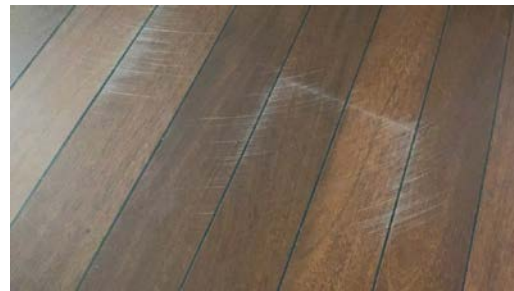
- Tiltak:

Flere overflater fremstår som modne for oppussing.

Utbedring/utskifting av gulv i stue/kjøkken.



Stedvis grove tilpasninger.



Eksempel på slitasje på gulv.



Slitasje på listverk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ut fra gulvhøyder ser det ut som gulv i kjeller er lagt rett på betong, men dette er ukjent. Etasjeskiller av tre, ukjent med isolering og oppbygging. Gulvhøyder er kontrollert i kjellerstue og stue.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i stuen med brannplate på gulv.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Det er rennemerker ved sotluke.

Det er sprekker i brannplater i vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av brannplater inne i ovn.



Sprekk i brannplater.



Sotluke i kjeller.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i kjeller delvis med laminat og delvis betong på gulv, malt mur og plater på vegger og trepanel i himlinger. Flere rom har utforede vegger mot terreng.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er ujevnheter på gulv og svikt i gulv.

Avskaling og sprekker på betonggulv.

Stedvis saltutslag på vegger.

Misfarging i del av kjeller.

Fuktskader på vegger og gulv i ett rom.

Utforede vegger mot terreng og oppforede gulv i kjellere er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Ut fra de synlige skadene så må det forventes at det også finnes et omfang av skjulte skader i kjelleren.

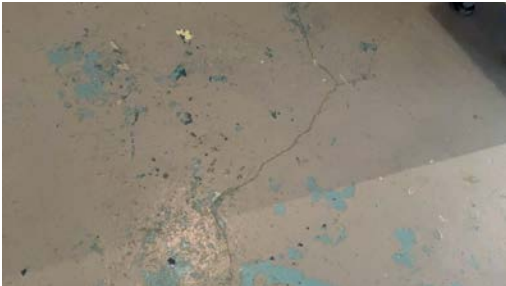
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Reparasjon av fuktskade og åpning av utforede vegger mot terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i betonggulv.



Fuktskade på vegg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre uten rekkverk eller håndløper.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

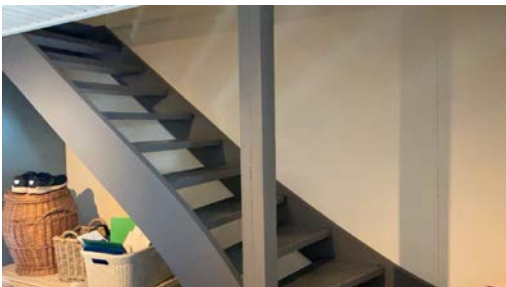
- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.



Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i kjeller med slette finerfronter. Dører med ulik oppbygging med speilfronter i 1. etasje.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: Dører har bruksmerker. Finer løsner på dør til vaskerom.

1. etasje: Dør til entre tar i gulv og karm. Noen dører har misfarging og slitasje. Flere dører tar lett i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering, vedlikehold og tilpasning.

For utbedring av enkelte dører må dørbled skiftes.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Finerplate løsner på dørbblad.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det har vært maur i boligen på ett tidspunkt og noen mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Overflater med malt betonggulv, malt mur og plater på vegger og trepanel i himling. Innredning med toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med panelovn på vegg. Sluk av plast i gulv.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom.

Avskaling av maling på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet kan benyttes til klesvask og som toalettrom slik det er, men kanikek forstås som et helhetlig våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ut fra opplysninger så er bad renoverert når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og trepanel i himling.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Gjennomslag av kvist og oppsprekking i maling.

Skruehull, avskaling ved skjøter og taperester på vegger.

Fuktskade på veggplater bak dusjkabinett. Utvikling av skaden har vært før 2010.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Varierende fallforhold på gulv, delvis med fall mot sluk og delvis flatt.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Stedvis misfarging på gulv.

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Andre forhold på rommet gjør at det er behov for renovering, samtidig bør fallforhold forbedres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran i form av baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Sluk av plast med klemring.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Konstatert omfattende fuktskader

Fuktskader på veggplater bak dusj.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk av plast med klemring.



Fuktskade på veggplater bak dusj.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, toalett og servantinnredning.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som er nær forventet brukstid.

Det er noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiifting sammen med renovering av rommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i porselen. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krakeleringer i vask.
Flere hakk i benkeplater.
Delvis løse sokler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ift. funksjon.

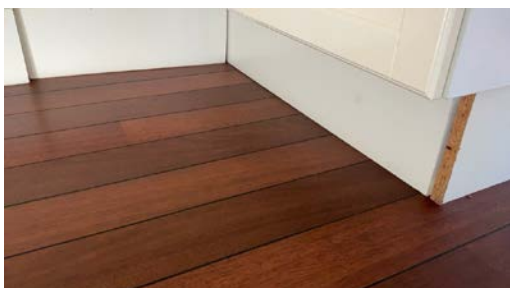
Tilstandsrapport



Stedvis slitasje på benkeplate.



Krakeleringer i overflate på vask.



Enkelte løse sokler.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber, i hovedsak fra byggeår.

Årstall: 1977

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med stoppekran og vannmåler.



Ekstra vannmåler i gang i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Stakepunkt i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Årstall: 1977

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Benkinnredning med vask i kjeller.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er noe usikkerhet på om det har vært lekkasje på avløp.
Slitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stresstesting av avløp. Utbedring av lekkasje dersom behov.



Usikkert om d et har vært lekkasje fra avløp under vask.

🔧 TG 2 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Toshiba luft til luft varmepumpe.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter av eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med porselenssikringer, automatsikringer og jordfeilsautomater. Automatisk hovedbryter. Det er innlagt fiber i boligen. Installert brannalarm som kan videreføres. Det er observert en løs kabel i kjeller. Det er opplyst at dette blir utbedret før salg.

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.
1977 Noen endringer over tid.
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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 Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Tilstandsrapport



Løs kabel i kjeller.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Dagens eier har tidligere fått opplyst at det er byggegrunn av sand.

Årstall: 1977

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Dersom deler av kjeller skal opprettholdes som innredet anbefales det at det etableres ny drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering med grunnmurer og støpt plate på mark.

På befaring var det stedvis avskalinger og mindre sprekker på grunnmur. Dette er utbedret i etterkant av befaring.

Årstall: 1977

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmur på innside.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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

Beskrivelse

Stikkledninger fra byggeår.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

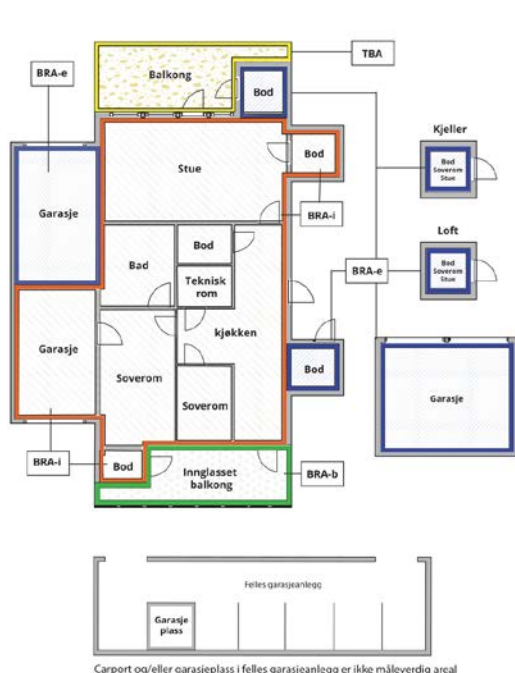
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	88			88	
1. etasje	94			94	78
SUM	182				78
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, entré, gang, stue, 2 x innredet rom, garderobe, 2 x kjellerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue		

Kommentar

Areal er opplyst ved forrige omsetning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Alle areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømningsveier eller dagslys.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	94	88
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	39	429		0	1333.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sønsterudveg 13

Hjemmelshaver

Aasen Sissel Andreassen, Aasen Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kjellmyra, litt nord for idrettsanlegget. Omgivelsene består av småhusbebyggelse. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 5 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med privat veg som går over to naboeiendommer. Det fremkommer i grunnboken at denne eiendom har vegrett over en av naboeiendommene.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkeringsplass, hage med plen rundt boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekktet med shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Entredør av tre. Vippeporter av tre. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Vedskjul med paller på gulv. Innlagt strøm.

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

Tilbygg / modernisering

2016

Lagt strømtilførsel fra bolig til garasje og lagt opp stikkontakter som kan benyttes til portåpnere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sissel Andreassen Aasen

Vidar Aasen

Boligen

Sønsterudveg 13

2280 Gjesåsen

3418-39/429/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Fuktinntrengning i hjørnet av et kjeller rom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Via vårt forsikrings selskap som hyret firma. Husker dessverre ikke firmanavnet.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet panel , gulvbelegg , isolasjon og lister. Tørket hele rommet med luft avfukter.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Nytt saltak, tekket i 2010. Helbeslått pipehatt.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Bronz a/s

Beskrivelse av arbeidet: Laget overbygget inngangsparti til kjeller. Drenert, støpt og snekret. Byttet inngangsdør oppe og satte tilsvarende dør nede samtidig.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skiftet de fleste vinduer + verandadør ca 2008.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ Ja

Ja, kondens på de vinduene som ikke er skiftet ut. Gjelder bad og barnerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Solør elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm og diverse kontaktpunkter i garasjen. Til lys ,motorvarmer og evt elektriske garasjeporter.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Vannskaden i rommet i kjelleren som vi har beskrevet tidligere, skyldtes hovedsakelig manglende drenerings slange fra nedløpsrør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Montert på slange og fulgt opp at de leder vann bort.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Se punkt 4.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: via forsikringsselskap.

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Bronz As

Beskrivelse av arbeidet: Lagt dreneringsrør, pukk og duk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Området rundt ny kjeller inngang.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Rommet i kjelleren med tidligere utbedret fuktskade har noe buling på innvendig panel i samme hjørne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Et par tilfeller av mus på loftet og ett tilfelle av maur på våren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Max minus

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe(splitt pumpe), i 1 etg og kjeller etg.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted montert i 2010 av tidligere eier.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Solør elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til garasje i 2016. Oppjustert belysning og stikk kontakter i kjeller i 2011. Ny kurs til varmepumpe i 2010. Installasjon av ute stikk og opplegg til terrasse markise i 2020.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**



Garasje satt opp i 1999.
Inngangsparti kjeller 2013
Ny stor terrasse i 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Inngangsparti kjeller; Søkt og godkjent av teknisk etat 2013.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil


Sønsterudveg 13


Offentlig transport

 Karlottkrysset 6 min 
Linje 781, 783, 793, 795 0.5 km


 Oslo Gardermoen 1 t 41 min 

Skoler

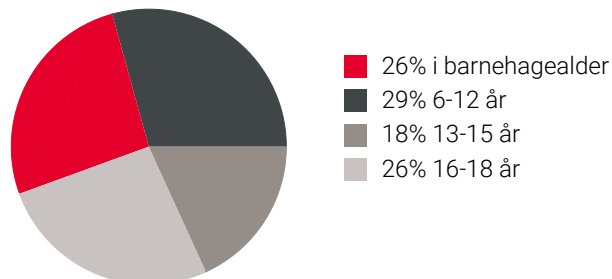
Sønsterud skole (1-7 kl.) 3 min 
123 elever, 8 klasser 2.4 km

Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 
192 elever, 16 klasser 5.1 km

Solør vgs. avd. Våler 16 min 

Elverum videregående skole 38 min 
800 elever 41.5 km

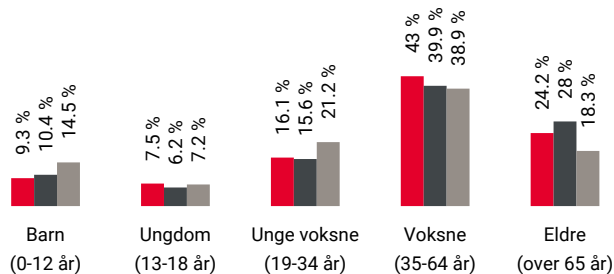
Aldersfordeling barn (0-18 år)






Sivilstand


		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%


Aldersfordeling




Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Kjellmyra Ves...	616	311
 Kommune: Åsnes	7 211	4 412
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) 8 min 
63 barn 0.7 km

Sønsterud barnehage (1-5 år) 3 min 
28 barn 2.8 km



Myrsnipa barnehage (1-5 år) 6 min 
44 barn 4.5 km



Dagligvare

Kiwi Flisa 6 min 
PostNord 4.9 km

Coop Extra Flisa 6 min 
Post i butikk 4.8 km

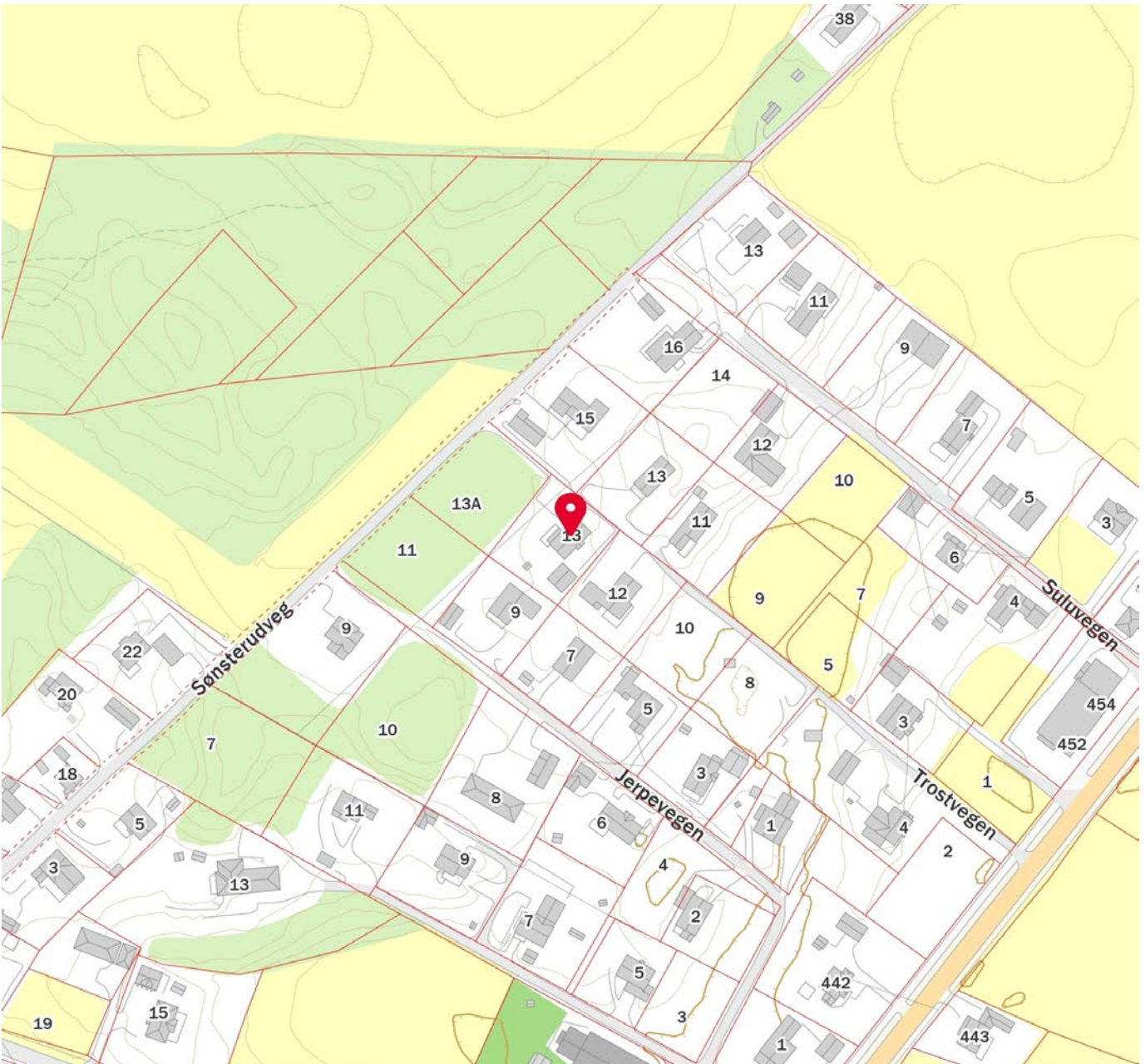
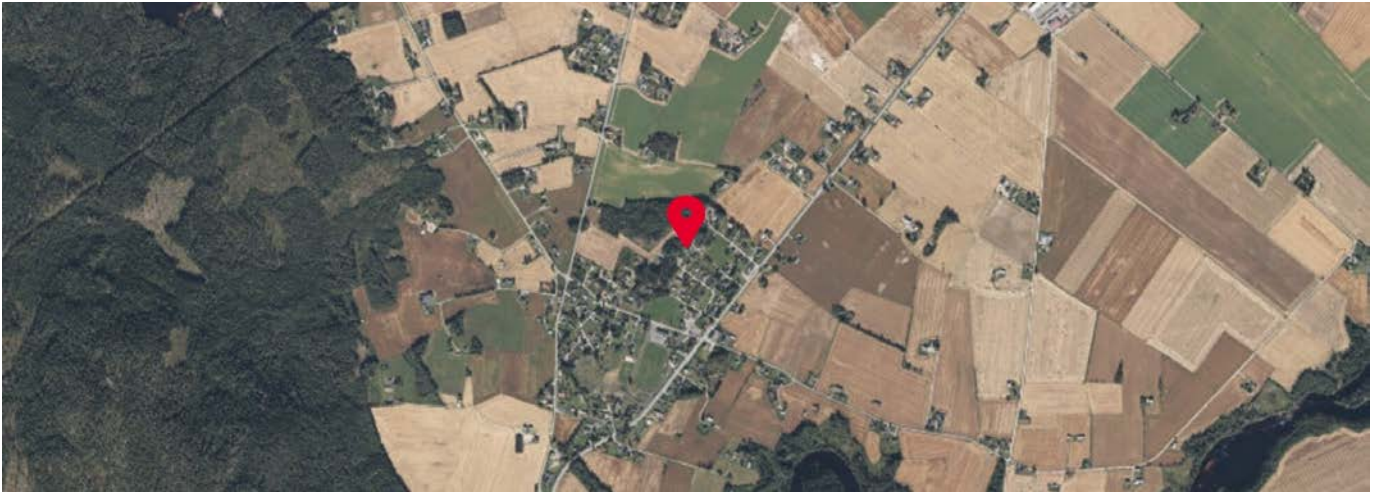
Sport

 Kjellmyra fotballbane 9 min 
Aktivitetshall, fotball 0.8 km

 Sønsterud skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.5 km

 Puls Flisa 6 min 

 Victus Treningssenter 6 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sønsterudveg 13
2280 GJESÅSEN

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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