

A wide-angle photograph of a winter scene. In the foreground, a snow-covered road curves from the bottom left towards the center. To the right of the road is a red and white two-story cabin with a balcony. Behind the cabin is a dense forest of tall evergreen trees. To the left of the cabin is a smaller, older building with a stone base and a metal roof. In the background, a frozen lake or field stretches towards distant, snow-covered hills under a pale blue sky with light clouds.

aktiv.

Lyngdalsvegen 40, 2266 ARNEBERG

**ARNEBERG**



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 1 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 48 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 948 890,-  
**Selger:** Ole-Christian Løndalen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 165/197 kvm  
**Tomtstr.:** 1 051.1 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 201, bnr. 77  
**Oppdragsnr.:** 1212260008

## Ditt nye hjem?

Ser du etter hus på Arneberg kun en svipptur fra Flisa? Dette huset i Lyngdalsvegen 40 på Arneberg kan nemlig nå bli ditt. Et familievennlig og praktisk 70-tallshus hvor du kan flytte rett inn og som har godt med plass fordelt over to etasjer, men samtidig har du alt på en etasje om du ønsker det som to soverom, romslig stue, kjøkken og bad. Det er opp i gjennom årene oppgradert og holdt vedlike med blant annet bad fra 2007, det elektriske anlegget oppgradert i 2009, gjennomgående oppussede overflater i 1. etasje fra 2015, varmepumpe ny i 2017 og lagt ny takteking i 2019 for å nevne noe.

Merk deg dette:

- Gjennomgående lys og pen standard
- Sidebygget garasje m/ boder
- Fine turområder i nærheten
- Ca. 7,5 km til Flisa



# Innhold

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....     | 2  |
| Om eiendommen .....         | 4  |
| Plantegning .....           | 48 |
| Nabolagsprofil .....        | 51 |
| Tilstandsrapport .....      | 53 |
| Selgers egenerklæring ..... | 83 |
| Budskjema .....             | 96 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 165 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 197 kvm

TBA: 49 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 78 kvm Bad, kjøkken, vaskerom, entré, ganger, stue\*, soverom\*, bod og kontor\*.

\* Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse" for mer informasjon.

BRA-e: 9 kvm Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Bad, kjøkken, entré, trapperom, stue, gang, to soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

14 kvm

1. etasje

35 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Garasje og to boder.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det fremstår ikke som om at det er byggemeldt innredning av leilighet i kjeller.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1 051.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med hage og gruset innkjøring.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 051,1 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 017,8 m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger fint til på Arneberg. Det er en hyggelig og landlig beliggende eiendom kun ca. 7,5 km fra Flisa sentrum. I Flisa sentrum finner du de fleste servicefasilitetene. Kaffegata har et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, cafeer og i sentrumsområdene finner du også skoler. Åsneshallen er kjent for sine med ulike kulturaktiviteter, i tillegg til å ha klatrevegg og treningssenter. I tillegg er det svømmehall på Flisa og et populært idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbane for fotballglade barn og unge. Ellers er det fine tur- og friluftsområder i nærområdet sommer som vinter.

### **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. Det er ukjent byggegrunn. Drenering rundt boligen hovedsakelig fra byggeår, deler av fremsiden er drenert på dugnad av tidligere eier. Takvann går ned i bakken og ledes med to rør til skråning mot nord og to rør til skråning mot øst. Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur av blokker av lettklinker. Takteking med shingel av type Icopal Mono. Opplyst lagt oppå shingel fra byggeår. Dekket av snø på befaring. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent med isolering, men normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventil i gavler og spalte i gesimser. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass.

Små kjellervinduer med to lag enkle glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Entredør til kjeller med isolerglass. Eldre entredør av tre med sidefelt med isolerglass i 1. etasje. Balkong- og verandadør av tre og aluminium med isolerglass. Veranda i 1. etasje er fundamentert dels med ringmur av lettklinker og dels med dekke av betong over grunnmur. Bod under verandaen med betonggulv og for øvrig overflater av mur og betong. Spaltekledning rundt grunnmur. Gulvkonstruksjon av bjelkelag av tre. Adkomst med trapp av tre med rekkverk på en side. Gulvbord og rekkverk av tre. Utkraget luftebalkong av tre. Terrasse bygget av trekonstruksjoner. Veranda ved entre er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Adkomst med trapp uten rekkverk.

Garasjedel oppført i 1997. Grunnmur av lettklinker og støpt plate. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak. Tilbygget bod er punktfundamentert og oppført med bindingsverk og sperretak. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall og shingel. Takrenner og nedløp av metall. Stedsbygget dør av tre til bod. Port av tre til garasje. Vinduer av tre med enkle glass. Bod har tregulv og ellers åpne innvendige konstruksjoner. Garasje har gipsplater på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Bod mellom garasje og bolig. Eksempler på avvik: Det er misfarging og muggsopp på overflater i garasje. Slitasje og oppsprekking i treverk på port. Noe etterslep på vedlikehold. Sprekker i betonggulv. Fuktmerker på overflater i bod. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

- Nedløp og beslag: Det er ikke tett tilslutning mellom vegg og tak over entre til kjeller.
- Veggkonstruksjon: Begynnende oppsprekking i enkelte kledningsbord mot sør. Det er falming og behov for vedlikehold på fasader. Mangelfull lufting bak kledning, underliggere ligger tett. Oppsprekking i enkelte kledningsbord mot øst.
- Vinduer: Vinduer er nær forventet brukstid. Vinduer har slitasje på overflater, både innvendig og utvendig.
- Dører: Enkelte dører er nær forventet brukstid. Dør i sokkeletasje tar i karm og tetter ikke mellom dørblad og karm øverst. Entredør i 1. etasje tetter ikke helt mot pakning. Innvendig slitasje på balkongdør.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rom under veranda: Avskaling av armering i himling. Stedvis sprekker i vegger. Det er ikke tekking over rommet. Hovedveranda: I store deler dekket av snø, men det kan ses at det er slitasje på overflater. Det er noen skjevheter på konstruksjoner. Terrasse: Dekket av snø på befaring. Med trekonstruksjoner direkte mot terreng finnes det risiko for at det er råteskader. Luftebalkong: Slitasje på overflater. Råte på kledning på balkong. Veranda ved entre: Gulv dekket av snø. Det er noe skjevheter på gulv og rekkverk.
- Overflater: Eksempel på avvik: Det er merker etter oppheng etc. og sparklet hull i himling på soverom.

Riss i tapet på vegg over vindu i stue. Veggplater på kontor har løs innfesting. Hakk i gulv på kjøkken.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom under terreng: Eksempler på avvik på overflater: Laminat er ikke lagt helt ut til vegger i entre. Det mangler stedvis gulvlister. Det er noe gjenstående malearbeider. Det er gjort reparasjon av sprekker i murvegger flere steder. Sprekk i gulv på bodrom. Synlige plateskjøter på lite soverom. Det advares på generelt grunnlag om at utførede vegger mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Hulltaking er ikke foretatt grunnet at vegger kun er lektet ut med tynne sløyfer slik at fuktmåling ikke er mulig. Utforing på vegger har løs innfesting.
- Innvendige dører: Enkelte dører har slitasje og bruksmerker. Dør til trapperom tar i karm.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Aldersbetraktning gjelder for vannrør av kobber.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Skade på ventilasjonsluke på kontor i sokkeletasje.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er bulk på varmtvannsbereder.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Misfarging og mosevekst i vindussmug. Stedvis avskaling av maling. Det er enkelte riss og sprekker. Grunnmur er ikke malt ned til bakken alle steder.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Anlegget nærmer seg forventet brukstid.
- Bad sokkeletasje - Overflater vegger og himling: Det er flere hull i vegger etter tidligere innfester. Hull i tapet bak dusj. Synlige skjøter på tapet.
- Bad sokkeletasje - Overflater gulv: Gulvbelegg løsner flere steder i oppbrett. Det er noe ujevn gulvflate.
- Bad sokkeletasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ukjent løsning for tetting rundt gjennomføringer. Baderomsplater er ikke fuget i overgang mot gulvbelegg. Det er stedvis glipper i skjøter å plater.
- Bad sokkeletasje - Sanitærutstyr og innredning: Dusjkabinett og toalett har passert halvparten av forventet brukstid.
- Bad 1. etasje - Overflater vegger og himling: Noen steder små glipper i skjøter.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Noe sprang mellom fliser og ujevne fuger. Mykfuge på yttervegg og under servant er tilsynelatende skiftet ut, kan indikere at det har vært oppsprekking. Det er bom i noen fliser.
- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Baderomsplater er ikke montert iht. henvisning, det blant annet ikke benyttet silikon i veggghjørner. Ukjent type membran på gulv og eventuell utførelse av overgang mellom gulvmembran og veggmembran. Utførelse av membran er ikke dokumentert.
- Bad 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.
- Bad 1. etasje - Ventilasjon: Spalte for tilluft er mindre enn det som kreves for forsert avtrekk fra våtrom.
- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning: Ujevne overganger og noe svelling i skjøter på benkeplater.

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

- Vaskerom sokkeletasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom og det er ikke benyttet membran.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja.

Opptrekkeren på toalett i underetasjen går ikke ned av seg selv etter at sisternen er tømt, den trenger et oppmuntrende dytt nedover.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Solør Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vask og skap på bad i underetasje. Bytte av Varmtvannstank, utslagsvask og røropplegg i vaskerom i underetasje.

Montering av vask og batteri, opplegg av rør og påkobling på eksisterende rør i forbindelse med kjøkken i underetasje. Opplegg for vaskemaskin på bad i hovedetasje.

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?: 2018

Firmanavn: Nortak

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak utvendig.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted satt inn i hovedetasje og underetasje. Tidligere eier hevder det er gjort av faglært men vet ikke navn på firmaet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Tryg Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av innvendig tak i gang/stue i hovedetasjen.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse ved inngangsparti oppe og nede. Justert høyde på rekkverk på hovedterrassen .

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt gulv på luftebalkong utenfor hovedsoverommet.

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.

Mistenkt punktering i et av vinduene til stue i sokkeetasje.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu kjøpt inn av tidligere eier, men ikke innsatt.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ny bod bygget på vestsiden inntil garasje.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned dreneringspapp på vestsiden.

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

Ja.

Det var mus på loftet da jeg flyttet inn.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satte ut feller og musegift, har ikke hørt noen gnagere siden.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Solør Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny utekran på nordsiden av huset.

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

Ja.

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?: 2018

Firmanavn: Solør Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og trekking av ledninger til kjøkken i kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Solør Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av steketopp i underetasjen.

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

Ja.

Planert for parkering på sørsiden av underetasje. Oppussing og oppdeling for leilighet i underetasje.

Arbeid utført av Byggtjeneste v/Egil Nyhus i 2019.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Tidligere eier hevder det ikke er noen utestående byggesøknader.

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

Ja.

Sokkeletasje gjort om til full leilighet av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Tidligere eier hevder det ikke er noen utestående byggesøknader.

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

Ja.

Sokkeletasje er fullt utstyrt med bad, soverom, stue, kjøkken og egen inngang.

Etasjene har felles trapp innvendig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja.

Sprekker i gulv i garasje.

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

Ja.

Dekselet til isbitmaskin på kjøleskap i hovedetasje åpnes ikke lenger automatisk, den må løftes til side manuelt da man skal finne seg isbiter, og man må sørge for at den sitter ordentlig på plass igjen etter.

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**

Boligen inneholder:

1. etasje: Bad, kjøkken, entré, trapperom, stue, gang, to soverom og bod.

Sokkeletasje: Bad, kjøkken, vaskerom, entré, ganger, stue\*, soverom\*, bod og kontor\*. Utvendig bod. \* Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse" for mer informasjon.

Eiendommen består også av garasje m/ boder.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

## **Standard**

Velkommen

Bilen kan du parkere i garasjen eller på gårdsplassen. Boligen har delvis overbygd inngangsparti tilknyttet liten platting hvor du kan ha et lite bord og to stoler. Herfra er det også adkomst til den ene uteboden. Lys entré med plass til ytterklær og sko. Deretter kommer du inn til romslig gang og øvrige rom i boligen.

Stue

Romslig og møbleringsvennlig stue med fint innslipp av naturlig lys. Store vindusflater med fin utsikt. Dette er en stue du kan bruke både som TV-stue med sofagruppe og du kan møblere med stort spisebord. I stuen er det peis og varmepumpe som skaper en god og lun temperatur i huset.

Det er utgang til sørvendt terrasse fra stuen, deler med takoverbygg og med markise du kan trekke ut. En fin uteplass med utsikt og gode solforhold.

### Kjøkken

Pent kjøkken med lys og tidløs innredning fra 2006. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. Kjøle- og fryseskapet samt oppvaskmaskinen medfølger.

### Soverom

Det er to fine soverom i 1. etasje med lyse overflater og praktiske garderober. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong med den fine utsikten.

### Bad

Badet ble renoveret i 2007. Romslig bad med plater på veggene og flislagt gulv med varmekabler. Vegghengt toalett med skjult systerne, dusjkabinett, servantinnredning. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

Sokkeletasjen er også innredet med blant annet kjøkken, bad og vaskerom. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Badet har plater på veggene og belegg på gulvet. Oppvarming med stråleovn. Nyere servantinnredning og speilskap. Eldre dusjkabinett og toalett. Vegg-i-vegg med badet er det vaskerom.

### **Innbo og løsøre**

Kjøle- og fryseskapet og oppvaskmaskin i hovedetasje medfølger.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber på eiendommen.

### **Parkering**

I garasje eller på egen gårdsplass.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1997, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Det er opplyst om at det ble varslet om feiing i 2024, men ikke utført.

## Energi

### Oppvarming

1. etasje:

- Panelovner på enkelte rom.
- Peis og varmpumpe i stuen.
- Varmekabler på badet.

Sokkeletasje:

- Vedovn.
- Panelovner på enkelte rom.
- Stråleovn på badet.

### 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](http://www.nve.no)

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 1 900 000

**Omkostninger kjøper**

1 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

47 500 (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))

---

48 890 (Omkostninger totalt)

65 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 948 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 965 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 968 590 (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 14 249 for år 2026

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 14.249,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt vann og slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

**Eiendomsskatt**

Kr 4 080 for år 2026

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 373 257 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 493 027 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026.

Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet "Kommunale avgifter" og "Vei, vann og avløp", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 201, bruksnummer 77 i Åsnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3418/201/77:

08.03.1989 - Dokumentnr: 862 - Erklæring/avtale: Sætefeltet vannverk har rett til å ta ut vann fra borehull og til å disponere grunn for pumpehus med vannbasseng på vår eiendom gnr. 201, bnr. 43 og rett til å ta ut vann fra gnr. 201, bnr. 45 og 46. Vannverket har også rett til graving for eventuell reparasjon og vedlikehold av vannledninger på gnr. 201, bnr. 41 - 47, 52, 57, 68, 72 og 77.

## BESTEMMELSER FOR SÆTREFELTET VANNVERK OM VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER AV VANNLEDNING

Rettighet i annen eiendom:

24.08.2005 - Dokumentnr: 2180 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr. 201, bnr. 42 gir nåværende og senere eiere av eiendommen, gnr. 201, bnr. 77 (Salgsobjektet) vederlagsfri veirett over min eiendom. Eier av gnr. 201, bnr. 43 gir nåværende og senere eiere av eiendommen, gnr. 201, bnr. 77 (Salgsobjektet) vederlagsfri veirett over min eiendom.

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:201 Bnr:42

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:201 Bnr:43

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:201 Bnr:90

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg våningshus i 1978. Det er i denne anmerket mangler i forhold til rekkverk terrasse, luftebalkong, avtrekk over tak evt. el. vifte i klosett og vaskerom i underetasje og avtrekk i gavler.

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

Det er mottatt byggetegninger av boligen planløsning i begge etasjer samt fasadetegning fra øst og vest. I byggetegninger er stue i sokkeletasje definert som disponibelt, kontor i sokkeletasje definert som oppbevaringsbod og soverom definert som tørkerom. Det som i dag er kjøkken i sokkeletasje er i opprinnelige byggetegninger definert som soverom. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Det fremstår ikke som om at det er byggemeldt innredning av leilighet i kjeller. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som areal i tilstandsrapport. Bod i ytterkant på garasjen og terrasse sokkeletasje fremkommer ikke på byggetegningene.

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 tinglyst bestemmelse om veg hvor eier av gnr. 201, bnr. 42 gir nåværende og senere eiere av eiendommen, gnr. 201, bnr. 77 (Salgsobjektet) vederlagsfri veirett over min eiendom. Eier av gnr. 201, bnr. 43 gir nåværende og senere eiere av eiendommen, gnr. 201, bnr. 77 (Salgsobjektet) vederlagsfri veirett over min eiendom.

Nåværende eier betaler for brøyting som hittil har vært kr 400 pr. gang.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Privat avløpsanlegg fra byggeår.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljø.

### **Adgang til utleie**

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

### **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 dekningssalg 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://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 Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 3,1 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 27.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing 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 bistår 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**

04.02.2026



















































# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Lyngdalsvegen 40

## Offentlig transport

🚶 Nyland 5 min  
Linje 780, 788 0.5 km

✈ Oslo Gardermoen 1 t 43 min

## Skoler

Solør Montessoriskole (1-7 kl.) 24 min  
17 elever, 2 klasser 2.3 km

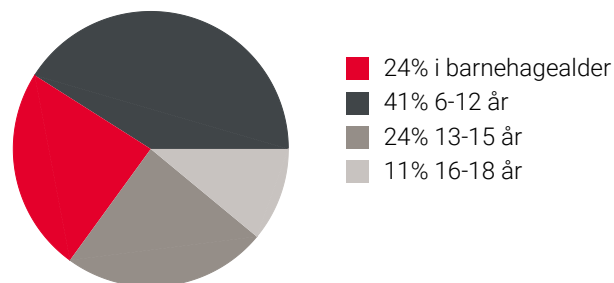
Flisa skole (1-7 kl.) 7 min  
281 elever, 15 klasser 7.4 km

Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min  
202 elever, 23 klasser 7.4 km

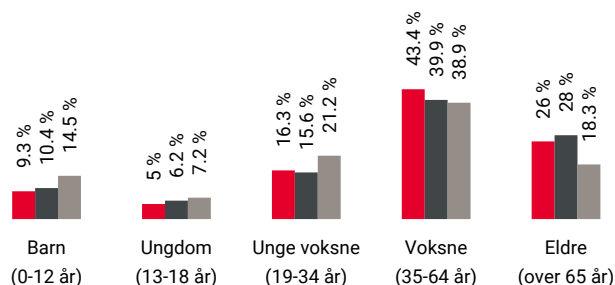
Solør vgs. avd. Våler 23 min

Øvrebyen videregående skole 42 min  
450 elever, 17 klasser 50.4 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Børke | 257       | 163           |
| Kommune: Åsnes    | 7 211     | 4 412         |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

Solør Montessori barnehage (0-5 år) 24 min  
32 barn 2.3 km

Bashammeren barnehage (1-5 år) 7 min  
30 barn 7.3 km

Jara barnehage (1-5 år) 9 min  
17 barn 8.4 km

## Dagligvare

Joker Amundsen 7 min

Kiwi Flisa 7 min  
PostNord 7.7 km

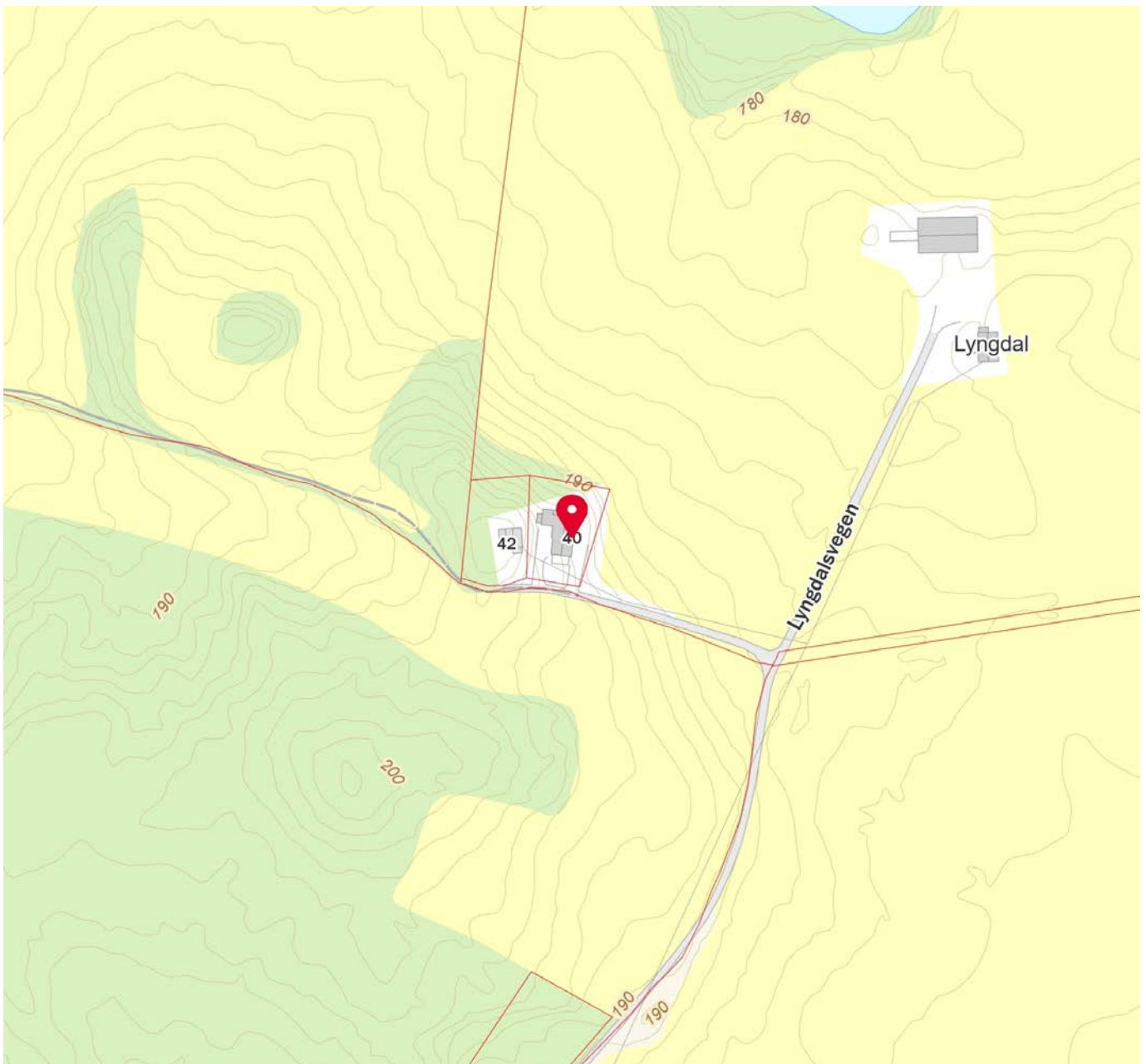
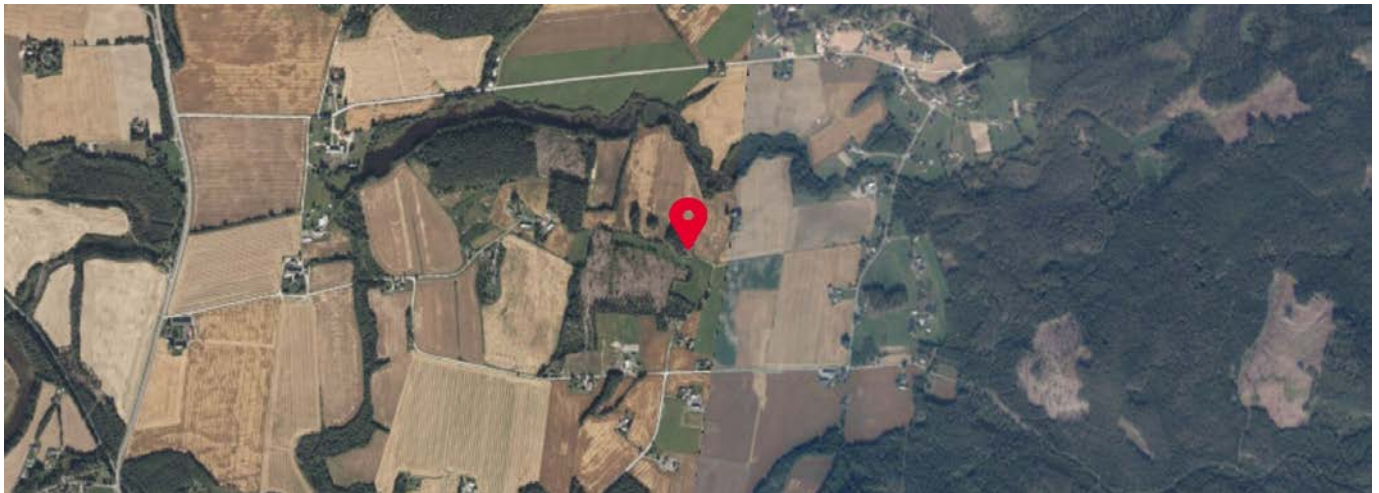
## Sport

Østsidan skole 3 min  
Aktivitetshall, fotball 2.6 km

Sundenga idrettspark 6 min  
Ballspill, fotball, friidrett 6.4 km

Victus Treningssenter 6 min

Puls Flisa 8 min



# Tilstandsrapport



Enebolig



Lyngdalsvegen 40 , 2266 ARNEBERG



ÅSNES kommune



gnr. 201, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 20580-1857

Referansenummer: LF5089

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, skjønnssaker 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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 shingel av type Icopal Mono. Opplyst lagt oppå shingel fra byggeår. Dekket av snø på befaring.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.  
Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent med isolering, men normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull.  
Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning.  
Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventil i gavler og spalte i gesimser.  
Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Små kjellervinduer med to lag enkle glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår.  
Entredør til kjeller med isolerglass. Eldre entredør av tre med sidefelt med isolerglass i 1. etasje. Balkong- og verandadør av tre og aluminium med isolerglass.  
Veranda i 1. etasje er fundamentert dels med ringmur av lettklinker og dels med dekke av betong over grunnmur. Bod under verandaen med betonggulv og for øvrig overflater av mur og betong.  
Spaltekledning rundt grunnmur. Gulvkonstruksjon av bjelkelag av tre. Adkomst med trapp av tre med rekkverk på en side. Gulvbord og rekkverk av tre.  
Utkraget luftbalkong av tre.  
Terrasse bygget av trekonstruksjoner.  
Veranda ved entre er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Adkomst med trapp uten rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat på gulv, brystningspanel og tapet og MDF-plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.  
Gulv mot grunn og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.  
Pipe av elementer med sotluke i sokkeletasje. Vedovn i stue i sokkeletasje med malt brannmur og metallplate på gulv. Vedovn i stue i 1. etasje med flislagt brannmur og steinplate på gulv.  
Innredede rom med laminat på gulv, vegger med malt mur, MDF-plater og trepanel og malt trepanel i himlinger. Bodrom med betonggulv, enklere mureverflater på vegger og trepanel og MDF-panel i himlinger. Utforet vegg mot terreng på kontor.  
Trapp av tre i malt utførelse med rekkverk mot rommet.  
Innvendige dører med slette finerfronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Grovt betonggulv som er malt, malte murvegger og trepanel i himling. Det er sluk i gulv, utslagsvask og kran for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Oppvarming med stråleovn på vegg.  
Tilnærmet flatt gulv, forberedt for lokalt fall rundt sluk.

### Bad i sokkeletasje

Bad fra byggeår. Baderomsplater og tapet på vegger. Malt trepanel i himling. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Fall på gulv på ca. 1:100. Sluk av plast. Membran i form av gulvbelegg på gulv og baderomsplater og tapet på vegger. Nyere servantinnredning og speilskap. Eldre dusjkabinett og toalett. Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

### Bad i 1. etasje

Våtrom er bygget når TEK 97, utgave 2007, var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Flatt gulv. Sluk av plast, er ikke tilstrekkelig inspisert. Ukjent membran på gulv. Membran på vegger med baderomsplater. Vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjkabinett, servantinnredning. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken i 1. etasje

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Kjøkken i sokkeletasje

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom i sokkeletasje.  
Vannrør i sokkel og til kjøkken i 1. etasje av kobber. Vannrør til bad i 2. etasje og kjøkken i sokkeletasjen av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.  
Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016.  
Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter.  
Koblet til strøm med fast punkt med bryter.  
Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater i trapperom. Felles strømmåler. Det ble installert noen nye sikringer og kurser i forbindelse med innredning av sokkelleilighet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering rundt boligen hovedsakelig fra byggeår, deler av fremsiden er drenert på dugnad av tidligere eier. Takvann går ned i bakken og ledes med to rør til skråning mot nord og to rør til skråning mot øst.  
Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur av blokker av lettklinker.  
Stikkledninger fra byggeår.  
Privat kloakkanlegg fra byggeår.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

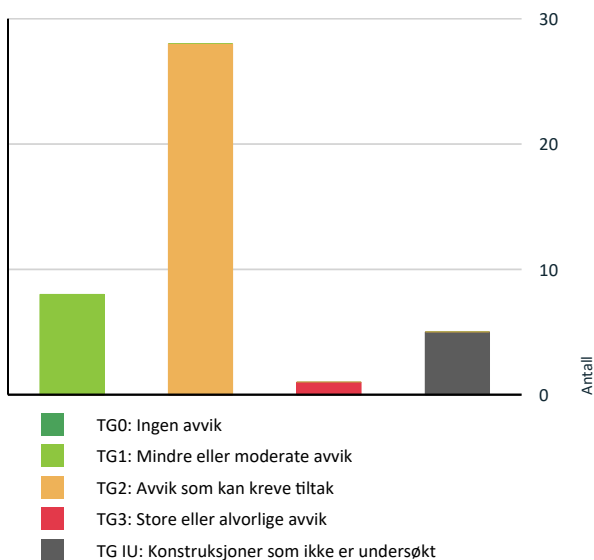
Det fremstår ikke som om at det er byggemeldt innredning av leilighet i kjeller.

### Garasje

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

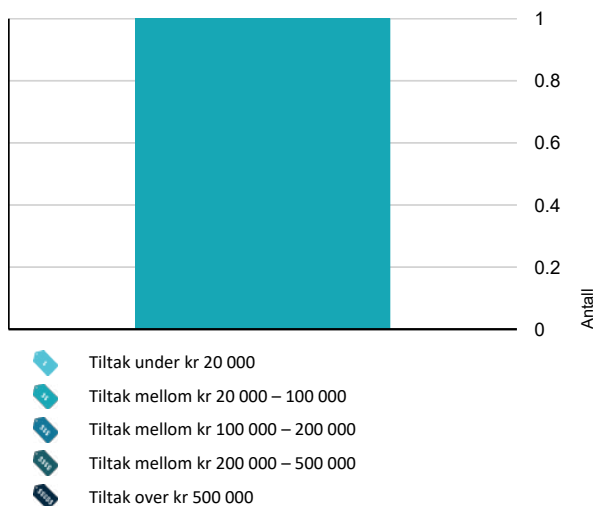
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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, undersøkelser 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 utover beskrevet hulltaking. 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 skjønsmessige 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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                              |                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Nedløp og beslag                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Vinduer                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Dører                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Overflater                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Septiktank                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv                 | <a href="#">Gå til side</a> |

|                                                            |                             |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! 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

### Anvendelse

#### Standard

Normal boligstandard.

#### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

### Kommentar

#### Tilbygg / modernisering

Alle følgende opplysninger ble gitt av tidligere eier ved forrige omsetning.

|      |                                                                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 | Ny kjøkkeninnredning. Årstall er ca. Utført i regi av tidligere eier.                                                                        |
| 2007 | Renovert bad i 1. etasje. Årstall er ca. Utført i regi av tidligere eier.                                                                    |
| 2009 | Oppgradert elektrisk anlegg. Opplysning gitt av tidligere eier ved forrige omsetning.                                                        |
| 2009 | Montert nye takrenner og taknedløp. Utført i regi av tidligere eier.                                                                         |
| 2015 | Pusset opp overflater i 1. etasje.                                                                                                           |
| 2017 | Installert varmepumpe.                                                                                                                       |
| 2017 | Bygget veranda ved entre.                                                                                                                    |
| 2018 | Skiftet peisovner i begge etasjer. Installert av innleid murer. Tilsyn i 2022.                                                               |
| 2019 | Lagt ny takteking oppå den opprinnelige tekkingen. Utført grunnet lekkasje. Utskifting av fuktskadede himlinger. Utført av innleide foretak. |
| 2019 | Innredet leilighet i kjeller.                                                                                                                |
| 2019 | Bygget terrasse utenfor sokkeletasje, bygget takoverbygg over entre til sokkeletasje og bygget frittliggende platting.                       |
| 2020 | Skiftet servant og speilskap på bad i kjeller, og gjort om møblering. Utført av innleid foretak.                                             |
| 2022 | Skiftet stort vindu stue og verandadør.                                                                                                      |
| 2023 | Installert ny varmtvannsbereder. Utført som garantisak.                                                                                      |
| 2023 | Skiftet gulv på luftebalkong.                                                                                                                |

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med shingel av type Icopal Mono. Opplyst lagt oppå shingel fra byggeår. Dekket av snø på befaring.  
TG er satt på bakgrunn av alder.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett tilslutning mellom vegg og tak over entre til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikkert hindre lekkasje i overgangen bør det monteres beslag med omsluttende overgang mellom taktekking og fasadekledning.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent med isolering, men normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende oppsprekking i enkelte kledningsbord mot sør.

Det er falming og behov for vedlikehold på fasader.

Mangelfull lufting bak kledning, underliggere ligger tett.

Oppsprekking i enkelte kledningsbord mot øst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold med rengjøring og behandling av fasader samt utskifting av kledningsbord med sprekker.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventil i gavler og spalte i gesimser.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Noe slitasje og oppsprekking på vindski og isbord.

Råte i kledning i gesims over hovedentre, kan finnes skjult skade.

Råte på vindski.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og utskifting av vindskier.

Utskifting av råteskadet kledning i gesims.



Råte i vindski.



Råte i gesimskledning.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Små kjellervinduer med to lag enkle glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er nær forventet brukstid.

Vinduer har slitasje på overflater, både innvendig og utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på vinduer.

Ut fra alder og tilstand må det forventes behov for utskifting av vinduer i årene som kommer.



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på innvendig slitasje.



Eksempel på innvendig slitasje.

## TG 2 Dører

Entredør til kjeller med isolerglass. Eldre entredør av tre med sidefelt med isolerglass i 1. etasje. Balkong- og verandadør av tre og aluminium med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er nær forventet brukstid.

Dør i sokkeletasje tar i karm og tetter ikke mellom dørblad og karm øverst.

Entredør i 1. etasje tetter ikke helt mot pakning.

Innvendig slitasje på balkongdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning av dører.

# Tilstandsrapport



Dør i sokkeletasje tetter ikke helt øverst på dør.



Slitasje på balkongdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje er fundamentert dels med ringmur av lettklinker og dels med dekke av betong over grunnmur. Bod under verandaen med betonggulv og for øvrig overflater av mur og betong. Spalteledning rundt grunnmur. Gulvkonstruksjon av bjelkelag av tre. Adkomst med trapp av tre med rekkverk på en side. Gulvbord og rekkverk av tre.

Utkraget luftebalkong av tre.

Terrasse bygget av trekonstruksjoner. Dekket av snø og ikke vurdert.

Plattinger er dekket av snø og ikke vurdert.

Veranda ved entre er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Adkomst med trapp uten rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under veranda: Avskaling av armering i himling. Stedvis sprekker i vegger. Det er ikke tekking over rommet.

Hovedveranda: I store deler dekket av snø, men det kan ses at det er slitasje på overflater. Det er noen skjevheter på konstruksjoner.

Terrasse: Dekket av snø på befaring. Med trekonstruksjoner direkte mot terreng finnes det risiko for at det er råteskader.

Luftebalkong: Slitasje på overflater. Råte på kledning på balkong.

Veranda ved entre: Gulv dekket av snø. Det er noe skjevheter på gulv og rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rom under veranda: Forsegling av sprekker. Fjerning av rust på armering og gjenstøping.

Hovedveranda: Vedlikehold av overflater.

Luftebalkong: Vedlikehold av overflater og utskifting av råteskadet treverk.

# Tilstandsrapport



Avskaling og synlig armering under hovedveranda.



Det er ikke tekking over rom under veranda.



Råte på rekkverkskledning på balkong.

## TG IU Utvendige trapper

Det er ser ut til å være en form for terrengtrapp på eiendommen. Dekket av snø.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater med laminat på gulv, brystningspanel og tapet og MDF-plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempel på avvik:

Det er merker etter oppheng etc. og sparklet hull i himling på soverom.

Riss i tapet på vegg over vindu i stue.

Veggplater på kontor har løs innfesting.

Hakk i gulv på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Enkelte overflater er modne for oppussing.



Hakk i gulv på kjøkken.



Eksempel på merker etter oppheng.



Sparkling i himling på soverom.

## **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.  
Gulvhøyder er kontrollert i gang og stue.  
Stedvis knirk i gulv.

## **TG 2** Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i sokkeletasje. Vedovn i stue i sokkeletasje med malt brannmur og metallplate på gulv. Vedovn i stue i 1. etasje med flislagt brannmur og steinplate på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.



Sotluke på kontor.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Innredede rom med laminat på gulv, vegger med malt mur, MDF-plater og trepanel og malt trepanel i himlinger. Bodrom med betonggulv, enklere muroverflater på vegger og trepanel og MDF-panel i himlinger. Utforet vegg mot terreng på kontor.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik på overflater:

Laminat er ikke lagt helt ut til vegger i entre.

Det mangler stedvis gulvlister.

Det er noe gjenstående malearbeider.

Det er gjort reparasjon av sprekker i murvegger flere steder.

Sprekk i gulv på bodrom.

Synlige plateskjøter på lite soverom.

Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Hulltaking er ikke foretatt grunnet at vegger kun er lektet ut med tynne sløyfer slik at fuktmåling ikke er mulig. Utforing på vegger har løs innfesting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for ferdigstilling og oppussing av overflater flere steder.



Stedvis gjenstående malearbeider.



Grov tilpasning av listverk.



Avskaling på murvegg.

## TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre i malt utførelse med rekkverk mot rommet. Det er knirk i trapp.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette finerfronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har slitasje og bruksmerker.  
Dør til trapperom tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.  
Justering av en dør.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

## VÅTROM

### SOKKELETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår.

### SOKKELETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og tapet på vegger. Malt trepanel i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere hull i vegger etter tidligere innfestinger.  
Hull i tapet bak dusj.  
Synlige skjøter på tapet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av hull i vegger.



## SOKKELETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Fall på gulv på ca. 1:100.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg løsner flere steder i oppbrett.

Det er noe ujevn gulvflate.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## SOKKELETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membran i form av gulvbelegg på gulv og baderomsplater og tapet på vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent løsning for tetting rundt gjennomføringer.

Baderomsplater er ikke fuget i overgang mot gulvbelegg.

Det er stedvis glipper i skjøter å plater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men rommet har passert forventet brukstid med god margin og renovering av rommet bør inngå i kjøper sine planer.

## SOKKELETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Nyere servantinnredning og speilskap. Eldre dusjkabinett og toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett og toalett har passert halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

### SOKKELETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

### SOKKELETASJE > BAD

#### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### SOKKELETASJE > VASKEROM

#### ! TG 3 Generell

Grovt betonggulv som er malt, malte murvegger og trepanel i himling. Det er sluk i gulv, utslagsvask og kran for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Oppvarming med stråleovn på vegg. Tilnærmet flatt gulv, forberedt for lokalt fall rundt sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom og det er ikke benyttet membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av rommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### SOKKELETASJE > VASKEROM

#### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Våtrom er bygget når TEK 97, utgave 2007, var gjeldende teknisk forskrift.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen steder små glipper i skjøter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Flatt gulv.

## 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.

Noe sprang mellom fliser og ujevne fuger.

Mykfuge på yttervegg og under servant er tilsynelatende skiftet ut, kan indikere at det har vært oppsprekking.

Det er bom i noen fliser.

## 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.

Utskifting av fuger som sprekker opp.



Mykfuge på yttervegg og under servant er tilsynelatende skiftet ut, kan indikere at det har vært oppsprekking.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, er ikke tilstrekkelig innsisert. Ukjent membran på gulv. Membran på vegger med baderomsplater.

## Vurdering av avvik:

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

Baderomsplater er ikke montert iht. henvisning, det blant annet ikke benyttet silikon i vegg hjørner.

Ukjent type membran på gulv og eventuell utførelse av overgang mellom gulvmembran og veggmembran.

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ❗ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjkabinett, servanttinnredning. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > BAD

### ❗ TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalte for tilluft er mindre enn det som kreves for forsert avtrekk fra våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvidelse av spalte for tilluft.

## 1. ETASJE > BAD

### ❗ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## SOKKELETASJE > KJØKKEN

### ❗ TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

## SOKKELETASJE > KJØKKEN

### ❗ TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevne overganger og noe svelling i skjøter på benkeplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom i sokkeletasje. Vannrør i sokkel og til kjøkken i 1. etasje av kobber. Vannrør til bad i 2. etasje og kjøkken i sokkeletasjen av plast (rør i rør).

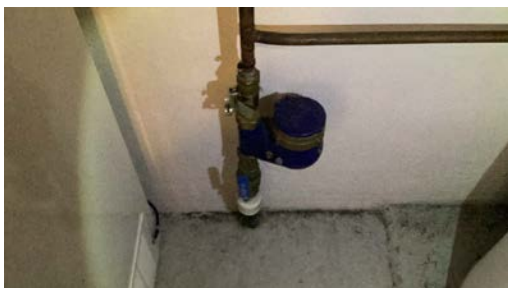
#### Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for vannrør av kobber.

#### Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak.

### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

### Vurdering av avvik:

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

Skade på ventilasjonsluke på kontor i sokkeletasje.

## Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av ventilasjonsluke på kontor i sokkeletasjen.

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016.

### 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

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bulk på varmtvannsbereder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

## Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater i trapperom. Felles strømmåler. Det ble installert noen nye sikringer og kurser i forbindelse med innredning av sokkelleilighet.

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

# Tilstandsrapport

## Ukjent

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

9. 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 kopslinger?

**Nei**

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

**Ja**

11. 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.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

## *Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering rundt boligen hovedsakelig fra byggeår, deler av fremsiden er drenert på dugnad av tidligere eier. Takvann går ned i bakken og ledes med to rør til skråning mot nord og to rør til skråning mot øst.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

## **TG 2 Grunnmur og fundamenter**

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur av blokker av lettklinker.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Misfarging og mosevekst i vindussmyg.

Stedvis avskaling av maling.

Det er enkelte riss og sprekker.

Grunnmur er ikke malt ned til bakken alle steder.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Stedvis rengjøring og vedlikehold av overflater.

Komplettere malebehandling av overflater.

Forsegling av riss og sprekker.



## **TG IU Terrengforhold**

Tomt dekket av snø.

### **Vurdering av avvik:**

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

## **TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger**

Stikkledninger fra byggeår.

### **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**

# Tilstandsrapport

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

## Septiktank

Privat kloakkanlegg fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Anlegget nærmer seg forventet brukstid.

### 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

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 befaringstidpunktet.*

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.

Alle arealer i sokkeletasje har ikke tilfredsstillende dagslysflate.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

# 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

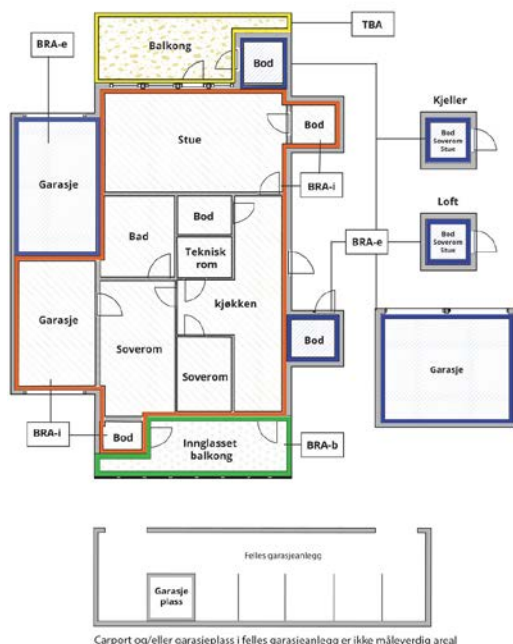
## Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Sokkeletasje   | 78                            | 9                           |                           | 87  | 14                              |
| 1. etasje      | 87                            |                             |                           | 87  | 35                              |
| <b>SUM</b>     | <b>165</b>                    | <b>9</b>                    |                           |     | <b>49</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>174</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Sokkeletasje | Bad, kjøkken, vaskerom, entré, gang 1, gang 2, stue, soverom 1, bod, kontor | Utvendig bod                |                           |
| 1. etasje    | Bad, kjøkken, entré, trapperom, stue, gang, soverom 1, soverom 2, bod 2     |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det fremstår ikke som om at det er byggemeldt innredning av leilighet i kjeller.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 23                          |                           | 23  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>23</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>23</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, bod 1, bod 2       |                           |

### Kommentar

En utvendig bod har ikke målbart areal, grunnflate er ca. 6 m<sup>2</sup>.

## 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 | 159        | 15         |
| Garasje  | 0          | 23         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 29.1.2026 | Anders Austad | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3418 ÅSNES | 201  | 77   |      | 0    | 1051.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Lyngdalsvegen 40

#### Hjemmelshaver

Løndalen Ole-Christian

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åsnes kommune sør-øst for Flisa. Området rundt boligen består av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 8 km.

#### Adkomstvei

Adkomst via private grusveier fra Åsliavegen. Det ble opplyst ved forrige omsetning at det ligger tinglyst veirett i naboeiendommens grunnboksblad som gjelder fra 2005.

#### Tilknytning vann

Offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

#### Regulering

Ikke kontrollert.

#### Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard.

#### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

#### Beskrivelse

Garasjedel med grunnmur av lettklinker og støpt plate. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak. Tilbygget bod er punktfundamentert og oppført med bindingsverk og sperretak. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall og shingel. Takrenner og nedløp av metall. Stedsbygget dør av tre til bod. Port av tre til garasje. Vinduer av tre med enkle glass. Bod har tregulv og ellers åpne innvendige konstruksjoner. Garasje har gipsplater på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Bod mellom garasje og bolig.

Eksempler på avvik: Det er misfarging og muggsopp på overflater i garasje. Slitasje og oppsprekking i treverk på port. Noe etterslep på vedlikehold. Sprekker i betonggulv. Fuktmerker på overflater i bod.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 03.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.02.2026 |           |
| 2       | 04.02.2026 |           |
| 3       | 04.02.2026 |           |

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Ole-Christian Løndalen

## Boligen

Lyngdalsvegen 40  
2266 Arneberg

3418-201/77/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ 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?

♦ Ja

Opptrekkeren på toalett i underetasjen går ikke ned av seg selv etter at sisternen er tømt, den trenger et oppmuntrende dytt nedover.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Firmanavn:** Solør Rørservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskiftning av vask og skap på bad i underetasje. Bytte av Varmtvannstank, utslagsvask og røropplegg i vaskerom i underetasje. Montering av vask og batteri, opplegg av rør og påkobling på eksisterende rør i forbindelse med kjøkken i underetasje. Opplegg for vaskemaskin på bad i hovedetasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?: 2018

**Firmanavn:** Nortak

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av tak utvendig.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt ildsted satt inn i hovedetasje og underetasje. Tidligere eier hevder det er gjort av faglært men vet ikke navn på firmaet.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Firmanavn:** Tryg Forsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av innvendig tak i gang/stue i hovedetasjen.

**Ufaglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny terrasse ved inngangsparti oppe og nede. Justert høyde på rekkverk på hovedterrassen .

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt gulv på luftebalkong utenfor hovedsoverommet.

---

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

Mistenkt punktering i et av vinduene til stue i sokkeletasje

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt vindu kjøpt inn av tidligere eier, men ikke insatt.

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny bod bygget på vestsiden inntil garasje.

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ned dreneringspapp på vestsiden

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Halve huset på inngangsside

---

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

♦ 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

Det var mus på loftet da jeg flyttet inn.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Satte ut feller og musegift, har ikke hørt noen gnagere siden.

---

## 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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Firmanavn:** Solør Rørservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp ny utekran på nordsiden av huset.

---

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

♦ Ja



Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?:** 2018

**Firmanavn:** Solør Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny kurs og trekking av ledninger til kjøkken i kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Solør Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av steketopp i underetasjen.

---

## 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**



Planert for parkering på sørsiden av underetasje.  
Oppussing og oppdeling for leilighet i underetasje.

Arbeid utført av Byggtjeneste v/Egil Nyhus i 2019.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tidligere eier hevder det ikke er noen utestående byggesøknader.

---

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

♦ Ja

Sokkeletasje gjort om til full leilighet av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tidligere eier hevder det ikke er noen utestående byggesøknader.

---

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?

♦ Ja

Sokkeletasje er fullt utstyrt med bad, soverom, stue, kjøkken og egen inngang.  
Etsjene har felles trapp innvendig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

---

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?

♦ **Ja**

Sprekker i gulv i garasje.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Dekselet til isbitmaskin på kjøleskap i hovedetasje åpnes ikke lenger automatisk, den må løftes til side manuelt da man skal finne seg isbiter, og man må sørge for at den sitter ordentlig på plass igjen etter.

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

♦ **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. 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.

---

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.



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Lyngdalsvegen 40  
2266 ARNEBERG

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre