

A photograph of a dining room interior. In the center is a wooden dining table with two chairs. On the table is a vase of pink tulips, a glass of water, and some bread. Behind the table is a window with a view of a snowy landscape. On the windowsill are two lit candles in green holders. To the left of the window is a tall vase with dried flowers. A brass chandelier hangs above the table. The room has light green walls and a wooden ceiling. A green patterned curtain is on the left, and a wooden door is on the right. A green cushion is visible in the foreground on the right.

aktiv.

Moskog 41, 2280 GJESÅSEN

**GJESÅSEN**



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 1 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 31 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 231 390,-  
**Selger:** Inge Krav  
Tony Krav

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 200/244 kvm  
**Tomtstr.:** 1 757.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 43  
**Oppdragsnr.:** 1212260024

## Ditt nye hjem?

På utkikk etter hus på Moskogfeltet i Gjesåsen? Her har vi gleden av å presentere Moskog 41, et hus med garasje som ligger innerst på feltet. 70-tallhus som har gjennomgående standard fra byggeår med stort potensiale slik at du kan få det slik du ønsker. Praktisk og god planløsning, tre soverom og kjeller med muligheter. Her bor du i et stille og rolig boligområde kun ca. 6 km fra Flisa med nærhet til fine turområder.

Merk deg dette:

- Tre soverom og god planløsning
- Varmepumper fra 2023 og 2009
  - Garasje m/ bod
- God internbeliggenhet innerst på feltet
  - Ca. 6 km fra Flisa



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 46 |
| Tilstandsrapport .....  | 48 |
| Egenerklæring .....     | 77 |
| Nabolagsprofil .....    | 83 |
| Budskjema .....         | 91 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 200 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 244 kvm

TBA: 16 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 kvm Seks boder.

1. etasje

BRA-i: 104 kvm Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bod, toalettrom, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse- og balkongareal.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje, bod og verksted. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Takkonstruksjonen på garasjen er bygget inntil eneboligen, og det er ikke observert branncellebegrensende bygningsdeler. Garasjens plassering ble godkjent ved byggeår.

Garasje:

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Takkonstruksjonen på garasjen er bygget inntil eneboligen, og det er ikke observert branncellebegrensende bygningsdeler. Garasjens plassering ble godkjent ved byggeår.

### Tomtetype

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1 757.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen. Det er tregjerde mot vest og i hovedsak hekker mot de andre himmelretninger. Det er flere busker og trær i hagen, og en gruset adkomst til garasje.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 757,3 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 757,6 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 har en flott beliggenhet innerst på Moskogfeltet i Gjesåsen. Med skiløyper over jordet på vinterstid og kort avstand til den populære badeplassen Baksjøen, er denne eiendommen et fint sted å bo på for en aktiv familie.

Kjellmyra IL er kjent for å ha et godt aktivitetstilbud for både små og store med bl.a. egen skiavdeling, orienteringsavdeling og fotball mv. og på Sønsterud er det fine lysløyper og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Det er ellers gode muligheter for friluftaktiviteter nær eiendommen med kort veg til Flisaelva hvor det er muligheter for bading og fisking. På sommerstid er det også fine friluftsområder ved Vermundsjøen eller Baksjøen som ligger i kort avstand fra boligen. Kun en kort kjøretur fra eiendommen finner du også Gjesåsen klatrepark nær Gjesåsen kirke. Her kan du utfordre seg selv i 5 klatreløyper med ulik høyde og vanskelighetsgrad. Området har i tillegg fine muligheter for bærplukking på høsten og du kan ta fine skogsturer opp Gjesåsberget eller benytte sykkel på skogsbilveiene etter jobb.

Det er ca. 6 km til Flisa sentrum hvor du finner et variert utvalg av forretninger, bank, kjøpesenter og de fleste servicetilbud. Her ligger også Åsnes ungdomsskole og Solør videregående skole. På Flisa finnes flotte idrettsanlegg, klatrevegg og svømmehall i tillegg til ulike kulturaktiviteter for liten og stor. Flisa har flere idrettsanlegg, klatrevegg og svømmehall, samt ulike kulturaktiviteter for liten og stor.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

## Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Jan Martin Rønning

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

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

Eneboligen fra 1975 har en grunnmur av lettklinkerblokker. Dreneringen er mest sannsynlig utført med tilbakefylling av stedlige masser fra byggeåret. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeår, utvendig kledd med stående bordkledning og liggende bordkledning i gavlspissene. Takkonstruksjonen består av stedsbygde takstoler kledd med taktro, og taket er tekket med taksteinsimiterte metallplater. Loftet er isolert med mineralull i himlingen mot første etasje og er ventilert via luftespalter fra takfot. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Etasjeskillene i boligen er av trebjelkelag. Boligen har i hovedsak malte trevinduer med koblet glass, samt enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt. Eiendommen har en sør-vestvendt, delvis inntrukket treterrasse med adkomst fra stuen. Det er en tretrapp med smijernsrekkverk til hovedytterdøren og en enkel tretrapp til terrassen.

Garasjen er oppført i 1975. Støpt plate på mark og ringmur av betong. Veggene er av bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjonen består av stedsbygde takstoler tekket med taksteinsimiterte metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

### - Utvendig - Takteking

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

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

Det er noe rustdannelse på takteking.

### - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

### - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke musesikring bak overliggere.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftespalter fra takfot er smalere enn hva dagens forhåndsaksepterte løsninger beskriver, men det ble ikke påvist avvik som følge av dette fra luke.

Det er påvist fuktskjolder på svartpapp under luftehatter og det er ukjent om dette skyldes kondens, tidligere lekkasje eller lekkasje ved spesielle værforhold.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Vinduene er vedlikeholdt over år, men vinduene med isolerglass er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Trekk bør også kunne forventes gjennom eldre vinduer.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Dører er vedlikeholdt over år, men balkongdøren er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Terrassen er værslitt med mosegroing.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Trapp til treterrassen er værslitt med mosedannelse.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige og umoderne overflater, men det er påvist enkelte avvik som folieslipp i himling, svellskadet himling, slitasjeskader i gulv og slipp i sveiseskjøt i gulv.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Avviket måles i gang utenfor soverom og toalettrom.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er rennemerker etter sotvann under sotluke. Det er ukjent om dette skyldes snø/regn inn i pipe eller kondensering i pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag.

Det er påvist noe muggdannelse på dørbled i kjeller.

Gulvlist er montert nedtil betonggulv og inntil grunnmur og denne måles våt.

Kondensvann fra varmepumpe ledes til terreng inntil grunnmur, og under denne var det mye is på befaringsdagen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Bærende stolper under repos er satt ned på betonggulv og inntil grunnmur uten kapillærbrytende sjikt. Dette har ført til at det måles skadelig fuktinnhold i treverket.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er riper i dørbled.

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

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist svellskader i skapdører og fronter.

Det er sprukne og manglende håndtak på skuffer.

En skapdør mangler.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er påvist irring på enkelte kuplinger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner - 2

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er stedvis løsnet og avskallet maling/puss.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- Tomteforhold - Septiktank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forventet brukstid har passert for tettesjikt, sluk og sanitærinstallasjoner.

Vinylbelegget har sluppet fra underlag i flere områder.

Servantinnredning er svekket.

Baderomsplater er ikke forseglet i nedkant så disse kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

Badet har kun naturlig ventilasjon.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Beskrivelse: Før nytt tak ble lagt var det trolig en liten lekkasje i taket.

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

Ja

Hvilket år ble jobben fullført? 2000

Firmanavn: Åge Kokkin

Beskrivelse: La takplater over hele bygget. Snekker var selvstendig næringsdrivende.

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

Ja

Beskrivelse: Ser at kjellerveggene (mur) har vært rå på våren ved snøsmelting. Det har aldri kommet vann inn i kjeller.

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

Ja

40. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Innhold**

Enebolig:

1. etasje:

BRA-i 104 kvm: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bod, toalettrom, bad og tre soverom.

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal.

Kjeller:

BRA-i 96 kvm: Seks boder.

Garasje:

BRA-e 44 kvm: Garasje, bod og verksted.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Malte og tapetserte plater og villmarkspanel.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har vannrør av kobber. Vannmåler og stoppekran er plassert i bodrom i kjeller.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i kjeller.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare lufteluker ved siden av vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på cirka 120 liter fra 1998, og den er plassert i kjeller.

- Andre VVS-installasjoner: Det er to plastsluk i kjeller.

- Andre installasjoner: Boligen har en luft til luft varmepumpe fra 2023 med innedel i gang. Det er også en luft til luft varmepumpe fra 2009 med innedel i spisestue.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det er røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat fra 2025.

2023:

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

2009:

- Det er en luft til luft varmepumpe med innedel i spisestue.

2000:

- Boligen har takteking av taksteinsimiterte metallplater, og taket er besikket fra bakkenivå.

1998:

- Varmtvannstanken er på cirka 120 liter, og den er plassert i kjeller.

## **Parkering**

I sidebygget garasje eller på egen gårdsplass.

## **Radonmåling**

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

## **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 2022, uten pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2042.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2023. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved ildsted stue, brannsikkerhetstiltak. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### Oppvarming

- Varmepumpe i gang og stue.
- Peis i stuen.
- Panelovner på enkelte rom.

### 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 1 200 000

### Omkostninger kjøper

1 200 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

30 000 (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))

---

31 390 (Omkostninger totalt)

48 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 231 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 248 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 251 090 (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 8 695 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 8.695,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 498 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 321 477 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 285 909 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv 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 42, bruksnummer 43 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:

3418/42/43:

15.04.1972 - Dokumentnr: 1082 - Elektriske kraftlinjer: Solør kraftlag rett til å føre fram og reise stolper og strekke ledninger for høgspent kraftlinje på eiendommen. Solør kraftlag kan til enhver tid foreta inspeksjon, reparasjon og endringer av ledninger med tilbehør.

Rettigheter i annen eiendom:

27.09.1974 - Dokumentnr: 3533 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr./bnr. 41/28 gir 5 parseller med gnr./bnr. 42/43-47 rett til å bruke veg som går over min eiendom med gnr./bnr. 41/28. Veitillatelsen gis mot tomt nr. 8 og 9. Videre skal eier av gnr./bnr. 42/5 ha fremtidig rett til å bruk av nødvendig vei som går fra tomt nr. 8 til og med tomt nr. 24 på gnr./bnr. 41/28.

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:41 Bnr:28

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:41 Bnr:221

27.09.1974 - Dokumentnr: 3534 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr./bnr. 42/45 gir eier av gnr./bnr. 42/43 (Salgsobjektet) veirett over min eiendom gnr./bnr. 42/45. Videre gis eier av gnr./bnr. 42/44 og 42/46 veirett over nevnte eiendommer til eier av gnr./bnr. 42/45. Tomten med gnr./bnr. 42/47 skal ha veirett over gnr./bnr. 42/44 og 42/46.

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:42 Bnr:44

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:42 Bnr:45

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:42 Bnr:46

03.10.1974 - Dokumentnr: 3591 - Bestemmelse om veg: Eier av gnr./bnr. 42/43 (Salgsobjektet) skal ha veirett over gnr./bnr. 42/44, 46 og 47.

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:42 Bnr:44

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:42 Bnr:46

Rettighet hefter i: Knr:3418 Gnr:42 Bnr:47

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg våningshus i 1975.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

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 boligens fasade og planløsning, og av garasjen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst bestemmelser om veg hvor eier av gnr./bnr. 41/28 gir 5 parseller med gnr./bnr. 42/43-47 rett til å bruke veg som går over min eiendom med gnr./bnr. 41/28. Veitillatelsen gis mot tomt nr. 8 og 9. Videre skal eier av gnr./bnr. 42/5 ha fremtidig rett til å bruk av nødvendig vei som går fra tomt nr. 8 til og med tomt nr. 24 på gnr./bnr. 41/28. Eier av gnr./bnr. 42/45 gir eier av gnr./bnr. 42/43 (Salgsobjektet) veirett over min eiendom gnr./bnr. 42/45. Videre gis eier av gnr./bnr. 42/44 og 42/46 veirett over nevnte eiendommer til eier av gnr./bnr. 42/45. Tomten med gnr./bnr. 42/47 skal ha veirett over gnr./bnr. 42/44 og 42/46. Eier av gnr./bnr. 42/43 (Salgsobjektet) skal ha veirett over gnr./bnr. 42/44, 46 og 47.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Privat avløpsanlegg med fire en-kamrede septikkummer av betong. Det er overløp mellom kummene. Kommunen opplyser at avløpsanlegget antagelig er fra ca. 1975 da huset ble bygget og at naboeiendommene er tilknyttet det offentlige avløpsnett.

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 boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av hensynssone H370\_1 for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).

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

**Meglervederlag**

Det er avtalt en provisjon på 3,5 % 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,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), 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**

25.03.2026



Velkommen til Moskog 41, koselig hus innerst på Moskogfeltet!



Eiendommen ligger fint til innerst på feltet og grenser mot landbruksarealer, med kort avstand til Flisa.



Tomten er på ca. 1 757,3 m<sup>2</sup>, er tilnærmet flat og opparbeidet med plen, busker og trær.



Boligen har stående bordkledning og taksteinsimiterte metallplater.

Tretrapp med smijernsrekkverk på hver side ved boligens inngangsparti.

Garasje fra 1975 med leddport med elektrisk motor.



Gangen er lys og med plass til ytterklær og sko.





I stuene er det vedovn og peis som skaper en lun atmosfære.



Fra stuen er det utgang til sør-vestvendt terrasse.



Møbleringsvennlig stue med plass til en koselig sofakrok.



Flint lysinnslipp fra de store vinduene ved terrassen.



Her kan du nyte kalde dager med peiskos.

I stuene er det gulvbelegg og en kombinasjon av villmarkspanel, malte og tapetserte plater på veggene.



Skjernet terrasse i tre med takoverbygg.





Fra terrassen er det adkomst til hagen.





Spisestuen er romslig og ligger fint til midt mellom stuen og kjøkkenet. Vindusflater gir utsyn mot grøntområde og slipper inn naturlig lys.







Godt med benkeplass mellom spisestuen og kjøkkenet.



Avsatt plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Fra kjøkkenet er det åpning til spisestuen, som skaper en delvis åpen løsning.



På innsiden av kjøkkenet er det innredning med arbeidsbenk.



Herfra er det adgang til badet og toalettrommet.



Bad fra byggeår med dusjkabinett og servantinnredning med nedfelt servant, samt naturlig ventilasjon. Baderomsplater på veggene og vinylbelegg på gulvet.





Separat toalettrom vegg-i-vegg med badet.



Toalettrommet har belegg på gulvet og tapetserte, malte plater på veggene.



Hovedsoverommet har malte vegger og belegg på gulvet.



Godt med plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider av sengen.

Garderobeskap med god oppbevaringsplass.



Det tredje soverommet er romslig og har lyse overflater.





Det tredje soverommet er romslig og har lyse oveflater.



Godt med plass til soveromsmøbler.



Gode lys- og solforhold.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Moskog 41, 2280 GJESÅSEN



ÅSNES kommune



gnr. 42, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21034-1425

Eiendomsverdi ref nr: DO5682

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



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

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med taktekkning av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med koblet glass, og enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Boligen har en sør-vestvendt delvis inntrukket treterrasse med adkomst fra stue.

Det er en tretrapp til hovedytterdør med smijernsrekkverk, og en enkel tretrapp til treterrassen med håndløper på begge sider.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg, malte og tapetserte plater og villmarkspanel på vegger, og malte plater i himling. Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er en elementpipe med åpen peis og tilknyttet ildsted i stue.

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.

Det er en enkel malt u-trapp til kjeller med repos på midten.

Boligen har slette dører i første etasje og profilerte dører i kjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Det har servantinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, panelovn og naturlig ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning på to vegger med slette fronter med kontrastfelter, respatex benkeplate og rustfri servantbenk med to nedfelte kummer. Det er overskap over innredning, høyskap og barløsning mot spisestue. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, tapetserte og malte plater på vegger og malte plater i himling.

Det har toalett, servant, panelovn og naturlig ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber, og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via åpningsbare lufteluker ved siden av vinduer.

Boligen har to plastsluk i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 120 liter, og den er plassert i kjeller.

Boligen har to luft til luft varmepumper med innedeler i gang og spisestue.

Det er i all hovedsak skjult elektrisk anlegg i første etasje med ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med skrusikringer, to jordfeilautomater og to jordfeilbrytere plassert inntil kjøkken.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har kommunalt vann via privat stikkledning av plast, og privat avløp med fire en-kamrede septikkummer og avløpsledning av plast.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

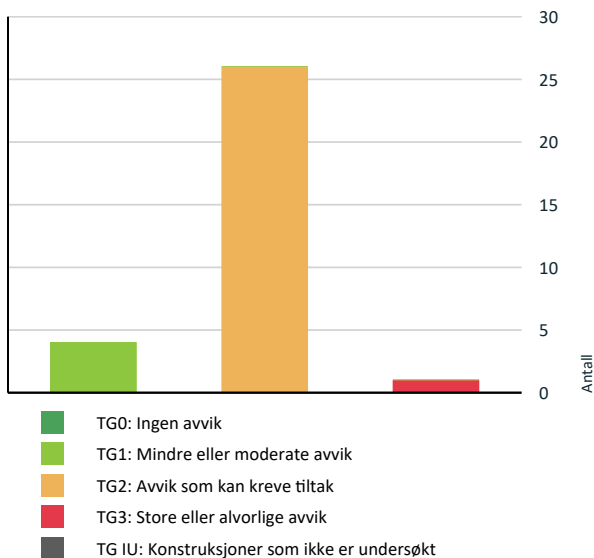
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

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

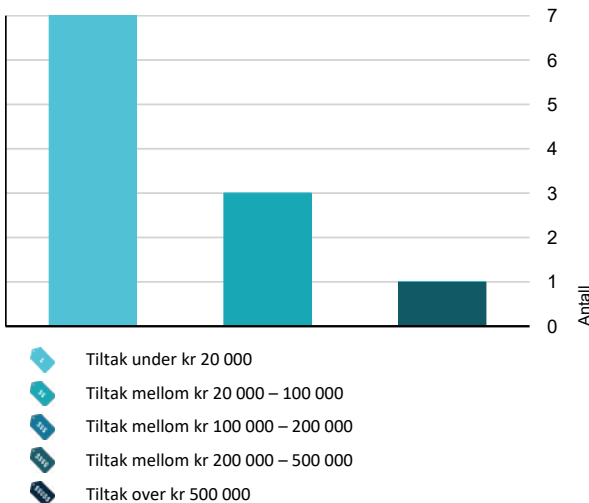
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen selges som et dødsbo, og selger har ikke bodd på eiendommen de senere år. Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse 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, med unntak av 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 skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. 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 > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                  |                             |
|---|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Utvendige trapper                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                          | <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 trapper                                   | <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 > Andre VVS-installasjoner               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2               | <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 > Terrengforhold                                    | <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> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



### Byggeår

1975

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Noe enkel boligstandard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold, men etterslep på modernisering.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligen har taktekking av taksteinsimiterte metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent undertak.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe rustdannelse på taktekking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Rustdannelser bør forsøkes fjernet ved vedlikehold.



Rustdannelse på taktekking.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er to luftehatter og en pipehatt over tak, og stigetrinn til pipe for feier.

# Tilstandsrapport

Det er snøfangere på tak mot nord-øst, og over terrassen mot sør-vest.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

## Konsekvens/tiltak

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

Takvann fra enkelte nedløpsrør bør ledes lengre vekk fra bolig i rør over- eller under terreng.

Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.



Eksempel på mangelfull bortledning av vann fra taknedløp.



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning i gavlspisser.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke musesikring bak overliggere.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Enkelte kledningsbord er modne for utskifting, spesielt i gavlspiss mot sør-øst.

Det bør monteres musebørster eller tilsvarende bak overliggere for å redusere adkomst for mus.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Værslitt kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler kledd med taktro, og det er adkomst til loft via nedfellbar loftstige på soverom. Loftet er isolert med mineralull på himling mot første etasje, og ventilert via smale luftespalter fra takfot. Det ligger svartpapp og enkelte tynne trefiberbaserte plater på isolasjonen, men det er ikke gangbart gulv og loftet er derfor besiktiget fra luke. Det er foretatt fuktmålinger i taktro ved luke, og det måles tørt på befaringsdagen.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftespalter fra takfot er smalere enn hva dagens forhåndsaksepterte løsninger beskriver, men det ble ikke påvist avvik som følge av dette fra luke. Det er påvist fuktskjolder på svartpapp under luftehatter og det er ukjent om dette skyldes kondens, tidligere lekkasje eller lekkasje ved spesielle værforhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet på loft. Hvis kondensering oppdages bør luftespalter fra takfot økes.

Følg med på forholdet under luftehatter ved forskjellige klimatiske forhold.



Fuktskjolder under luftehatt.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med koblet glass. Det er åpningsbare lufteluker inntil de fleste vinduer. Det er enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er vedlikeholdt over år, men vinduene med isolerglass er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Trekk bør også kunne forventes gjennom eldre vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører er vedlikeholdt over år, men balkongdøren er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har en sør-vestvendt delvis inntrukket treterrasse på 16 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Det er rekkverk kledd med utskårne bord med rekkverkshøyde på 85 cm.

Terrassen er opplagret på vegg og på trestolper i terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

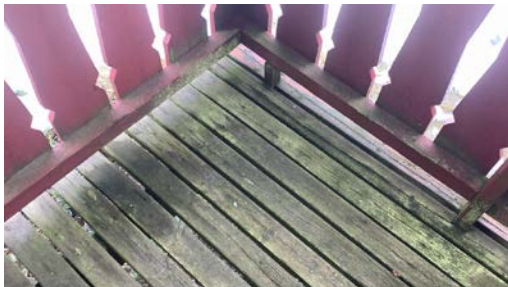
Terrassen er værslitt med mosegroing.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassen må vedlikeholdes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Værslitt terrassegulv med mosegroing.



Værslitt håndløper.

## TG 2 Utvendige trapper

## Beskrivelse

Boligen har en tretrapp på fem trinn til hovedytterdør med repos foran døren, og et smijernsrekkverk med rekkverkshøyde på cirka 75 cm. Det er en enkel tretrapp på fem trinn til treterrasen med håndløper på begge sider.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp til treterrasen er værslitt med mosedannelse.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trapp må vedlikeholdes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Værslitt trapp til terrassen.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av gulvbelegg, malte og tapetserte plater og villmarkspanel på vegger, og malte plater i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige og umoderne overflater, men det er påvist enkelte avvik som folieslipp i himling, svellskadet himling, slitasjeskader i gulv og slipp i sveiseskjøt i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige overflater er modne for oppussing, og omfang må styres av egne ønsker.



Folieslipp i himling.



Svellskadet himling.



Skade i gulvbelegg.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket måles i gang utenfor soverom og toalettrom.

### Konsekvens/tiltak

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

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en elementpipe med åpen peis og tilknyttet ildsted i stue. Det er ildfast plate på gulv under ildsted. Sotluke er plassert i kjeller.

Det var gitt avvik fra feier angående et tidligere ildsted i stue, men dette er skiftet ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er rennemerker etter sotvann under sotluke. Det er ukjent om dette skyldes snø/regn inn i pipe eller kondensering i pipe.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Regnavdekning bør undersøkes på pipehatt.



Rennemerker etter sotvann under sotluke.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleren egner seg kun til lagring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag.

Det er påvist noe muggdannelse på dørbord i kjeller.

Gulvlist er montert nedtil betonggulv og inntil grunnmur og denne måles våt.

Kondensvann fra varmepumpe ledes til terreng inntil grunnmur, og under denne var det mye is på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muggdannelse på dørbord bør rengjøres med klorvann.

Gulvlist og sannsynligvis vegg bør monteres på kapillærbrytende sjikt for å forhindre at fukt fra betong/mur trekkes opp i treverk.

Kondensvann fra varmepumper bør ledes vekk fra grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Isdannelse under varmepumpe.



Eksempel på saltutslag.



Muggdannelse på dørbblad.



Gulvlist måles våt.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en enkel malt u-trapp til kjeller med repos på midten. Det er håndløper på en side i trappeløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bærende stolper under repos er satt ned på betonggulv og inntil grunnmur uten kapillærbrytende sjikt. Dette har ført til at det måles skadelig fuktinnhold i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stolper bør settes på kapillærbrytende sjikt for å forhindre at disse trekker opp fukt fra betong/mur.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Skadelig fuktinnhold i stolper under repos.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har slette dører i første etasje og profilerte dører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er riper i dørblad.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørblad bør vedlikeholdes eller skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Riper i dørblad.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad er fra byggeår, men baderomsplater er montert etter byggeår. Badet er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet har vinylbelegg på gulv med lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 18 mm, og det er en vann tett oppkant på cirka 30 mm under dør.

Det har servantinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, panelovn og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via spalte over dør.

##### Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid har passert for tettesjikt, sluk og sanitærinstallasjoner.

Vinylbelegget har sluppet fra underlag i flere områder.

Servantinnredning er svellskadet.

Baderomsplater er ikke forseglet i nedkant så disse kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

Badet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Svellskadet innredning.



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.



Baderomsplater er ikke forseglet i nedkant.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



Hulltaking, og det måles tørt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning på to vegger med slette fronter med kontrastfelter, respatex benkeplate og rustfri servantbenk med to nedfelte kummer. Det er overskap over innredning, høyskap og barløsning mot spiseetue. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

# Tilstandsrapport

Det er påvist svellskader i skapdører og fronter.  
Det er sprukne og manglende håndtak på skuffer.  
En skapdør mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen er moden for utskifting.



Svellskadet skapdør.



Sprukket håndtak.



Manglende skapdør.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, tapetserte og malte plater på vegger og malte plater i himling.  
Det har toalett, servant, panelovn og naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via spalte over dør.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobberør.  
Vannmåler og stoppekran er plassert i bodrom i kjeller.  
Deler av rørstrekket er isolert, og isolasjon er ikke demontert for undersøkelser.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist irring på enkelte kuplinger.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.  
Avløpslufting ledes over tak i luftehatt og stakeluke er plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare lufteluker ved siden av vinduer.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er to plastsluk i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 120 liter, og den er plassert i kjeller.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

## 1 TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i gang.  
Det er et beslag over varmepumpens utedel.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Andre installasjoner - 2

### Beskrivelse

Det er en luft til luft varmepumpe med innedel i spiseetue.  
Det er et beslag over varmepumpens utedel.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## 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.*

### Beskrivelse

Boligen har i all hovedsak skjult elektrisk anlegg i første etasje med ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med skrusikringer, to jordfeilautomater og to jordfeilbrytere plassert inntil kjøkken.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

1975

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det ligger to samsvarserklæringer i sikringsskap fra 2005, men ikke for montering av jordfeilautomater.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det elektriske anlegget er av eldre dato og det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider etter 1999. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.**

**Jordfeilautomater er ikke nevnt på kursfortegnelsen, men de er merket med kursnummer og beskrivelse i sikringsskapet.**

## Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det sannsynligvis ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er stedvis løsnet og avskallet maling/puss.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren er moden for utvendig vedlikehold over terreng, og følg med på eventuell innvendig utvikling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Utvendig skråriss.



Avskallet maling/puss.



Innvendig horisontalriss.

## 1 TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Utilfredsstillende fall fra bolig.

## 🔧 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann via privat stikkledning av plast, og privat avløp med avløpsledning av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 🔧 TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Boligen har privat avløp med fire en-kamrede septikkummer av betong. Det er overløp mellom kummene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Eiendommen har en garasje bygget nært boligen.

Det er en enkel kjellertrapp, og to utvendige trapper.

Det er røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat fra 2025.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

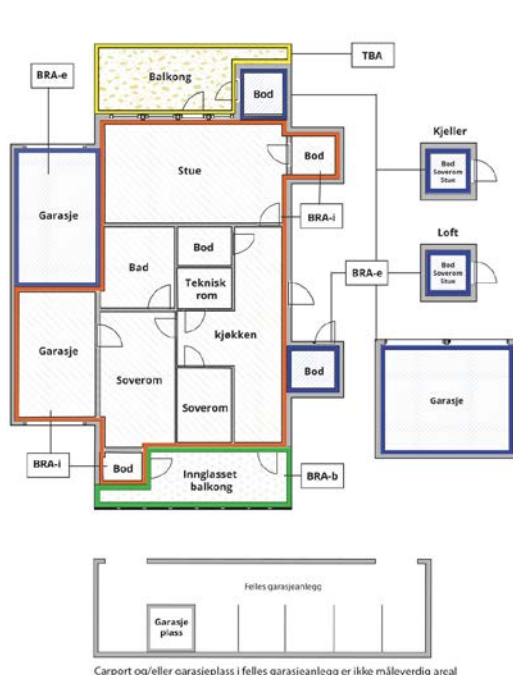
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<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) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 104                           |                             |                            | 104 | 16                              |
| Kjeller        | 96                            |                             |                            | 96  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>200</b>                    |                             |                            |     | <b>16</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>200</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom, bad |                             |                            |
| Kjeller   | Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6                                                        |                             |                            |

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Takkonstruksjonen på garasjen er bygget inntil eneboligen, og det er ikke observert branncellebegrensende bygningsdeler. Garasjens plassering ble godkjent ved byggeår.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 44                          |                            | 44  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>44</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>44</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, bod, verksted      |                            |

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Takkonstruksjonen på garasjen er bygget inntil eneboligen, og det er ikke observert branncellebegrensende bygningsdeler. Garasjens plassering ble godkjent ved byggeår.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 11.3.2026 | Jan Martin Rønning | Takstingeniør |
|           | Inge Krav          | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3418 ÅSNES           | 42   | 43   |      | 0    | 1757.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                       |                            |            |
| Moskog 41            |      |      |      |      |                       |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                       |                            |            |
| Krav Egil            |      |      |      |      |                       |                            |            |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av et etablert boligområde og grenser mot landbruksarealer. Det er cirka 6 km til Flisa som er kommunesentrum.

#### Adkomstvei

Adkomst fra Moskog som er en kommunal vei til cirka 100 m privat vei til eiendommen. Veivedlikeholdet for den private delen deles med naboer.

#### Tilknytning vann

Kommunalt vann.

#### Tilknytning avløp

Privat avløp.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen, innen faresone for høyspenningsanlegg.

#### Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen. Det er et tregjerde mot vest og i hovedsak hekker mot de andre himmelretninger. Det er flere busker og trær i hagen, og en gruset adkomst til garasje.

#### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen fra 1972 angående elektriske kraftlinjer.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1975

#### Kommentar

Ut fra byggemeldt tegning

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og ringmur av betong.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjon er av stedsbygde takstoler teknet med taksteinsimiterte metallplater. Garasjen har en leddport med elektrisk motor og vindu for lysinnslipp. Det er gangdører til bod og verksted, og et vindu i verksted.

Garasjen er kledd med ubehandlede sponplater, verksted er kledd med trepanel, og bod har åpne konstruksjoner.

Det er innlagt strøm til lys og stikkontakter i garasje og verksted.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 11.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 11.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift     | 18.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner    | 23.09.2019 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk     | 18.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 19.03.2026 |  |
|---|------------|--|

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

Tony Krav

Inge Krav

## Boligen

Moskog 41

2280 Gjesåsen

3418-42/43/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Før nytt tak ble lagt var det trolig en liten lekkasje i taket.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Åge Kokkin

**Beskrivelse av arbeidet:** La takplater over hele bygget. Snekker var selvstendig næringsdrivende.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**



Ser at kjellerveggene (mur) har vært rå på våren ved snøsmelting. Det har aldri kommet vann inn i kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Moskog 41

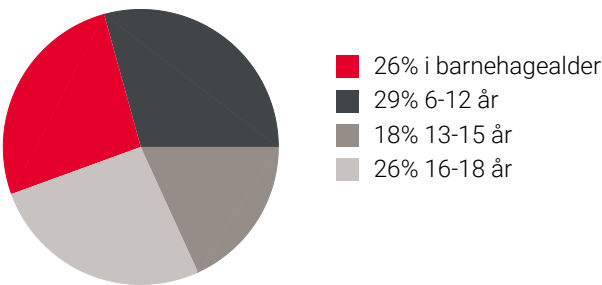
## Offentlig transport

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 🚶 Moskog                 | 6 min 🚶      |
| Linje 781, 783, 793, 795 | 0.5 km       |
| ✈ Oslo Gardermoen        | 1 t 41 min 🚗 |

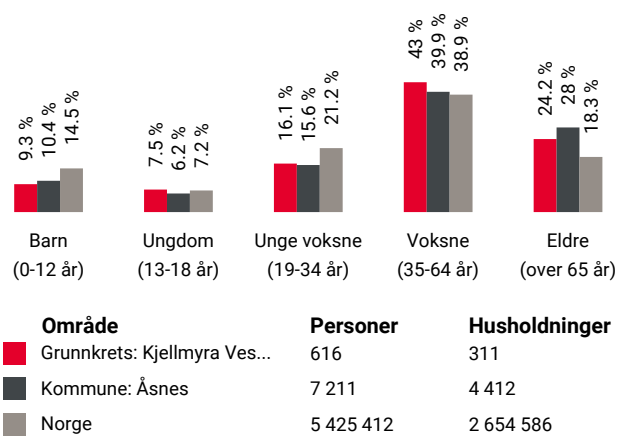
## Skoler

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Sønsterud skole (1-7 kl.)     | 4 min 🚗  |
| 123 elever, 8 klasser         | 3.4 km   |
| Åsnes barneskole (1-7 kl.)    | 8 min 🚗  |
| 410 elever, 19 klasser        | 6.5 km   |
| Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) | 8 min 🚗  |
| 192 elever, 16 klasser        | 6.5 km   |
| Solør vgs. avd. Våler         | 15 min 🚗 |
| Elverum videregående skole    | 38 min 🚗 |
| 800 elever                    | 40.1 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) | 4 min 🚗 |
| 63 barn                            | 2.4 km  |
| Sønsterud barnehage (1-5 år)       | 5 min 🚗 |
| 28 barn                            | 3.8 km  |
| Myrsnipa barnehage (1-5 år)        | 7 min 🚗 |
| 44 barn                            | 5.8 km  |

## Dagligvare

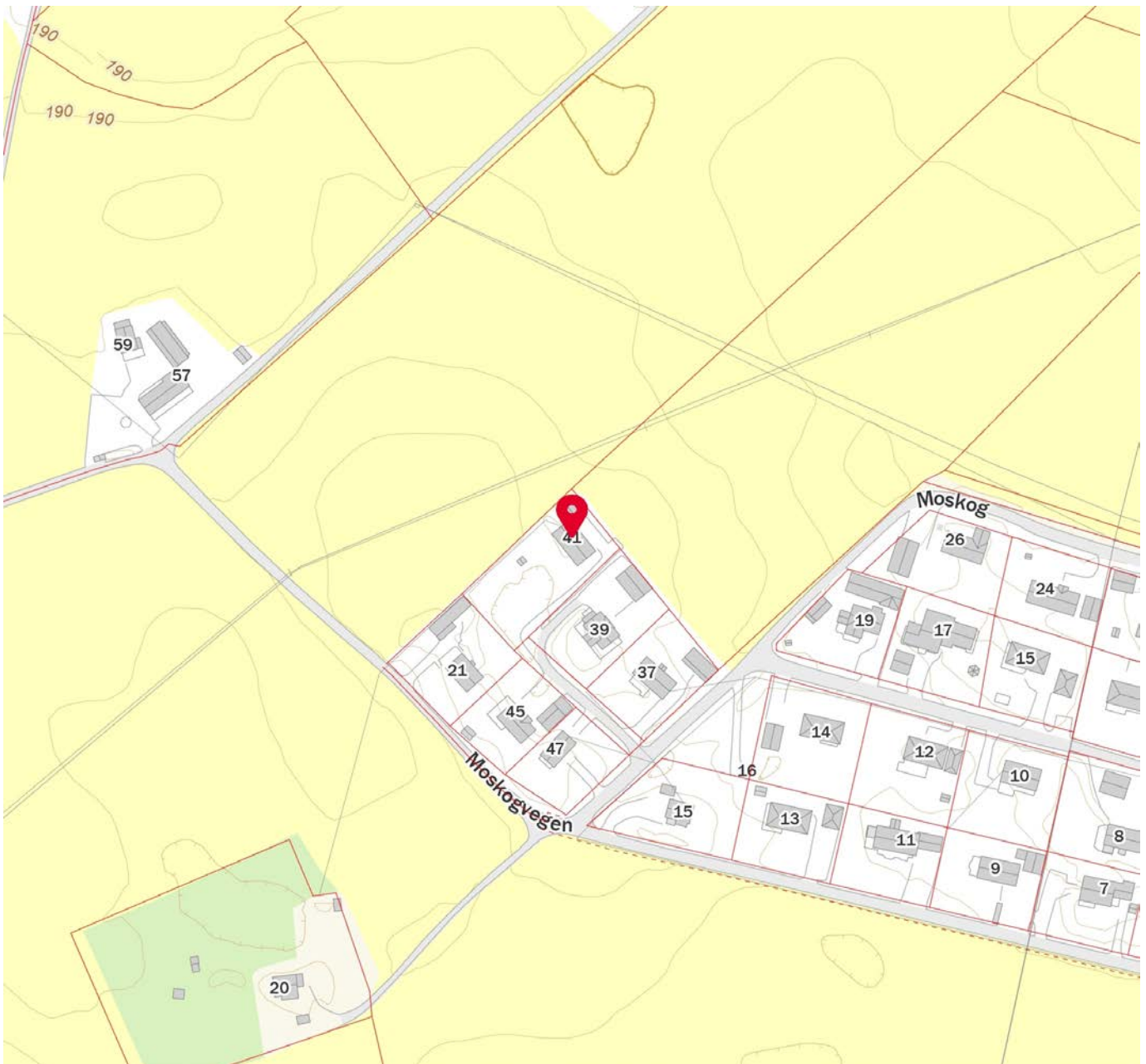
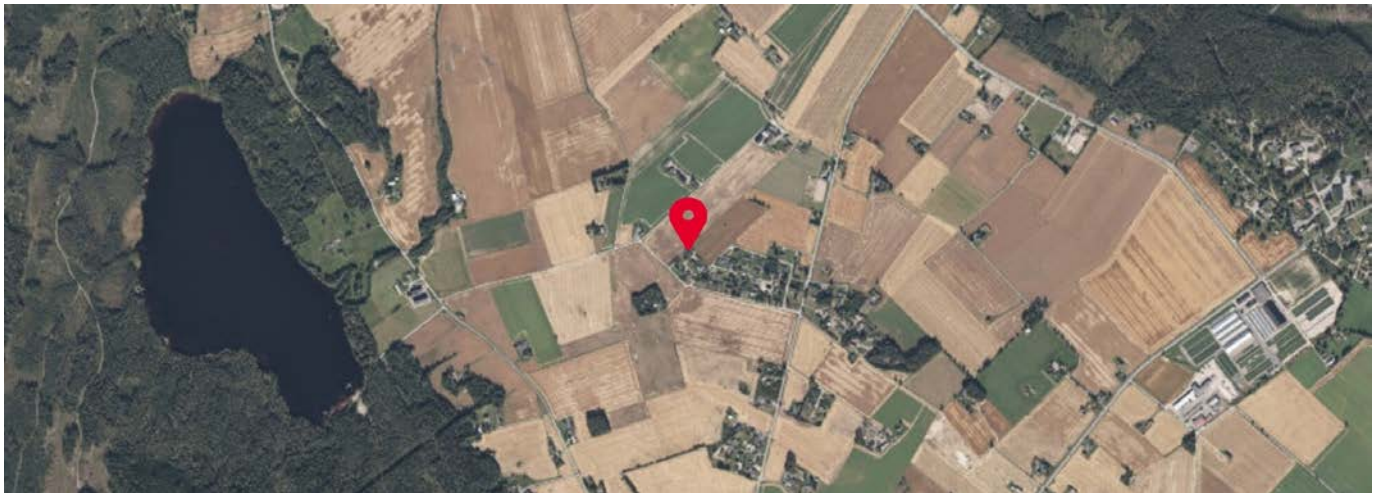
|                  |         |
|------------------|---------|
| Kiwi Flisa       | 8 min 🚗 |
| PostNord         | 6.2 km  |
| Coop Extra Flisa | 8 min 🚗 |
| Post i butikk    | 6.1 km  |

## Sport

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| ⚽ Kjellmyra fotballbane            | 4 min 🚗 |
| Aktivitetshall, fotball            | 2.4 km  |
| ⚽ Sønsterud skole                  | 4 min 🚗 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 3.5 km  |
| 🏊 Puls Flisa                       | 8 min 🚗 |
| 🏊 Victus Treningssenter            | 8 min 🚗 |



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE 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 landbrukseiendom, 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Moskog 41  
2280 GJESÅSEN

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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