

aktiv.

Storgata 27, 2270 FLISA

**LAUTA**



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

## Marielle Skoglund Skybakmoen

**Mobil** 954 34 787

**E-post** Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 710 000,-  
**Omkostn.:** Kr 44 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 754 140,-  
**Selger:** Martin Jernberg Granheim

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 207/293 kvm  
**Tomtstr.:** 1 166.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 164, bnr. 47  
**Oppdragsnr.:** 1212260010

## Ditt nye hjem?

Her ønskes du velkommen til Storgata 27, en pent oppusset enebolig med landlig og fin beliggenhet på Lauta, som ligger rett i utkanten av Flisa sentrum. Eiendommen er bebygd med enebolig og to garasjer; en dobbel og en enkel på flat og solfylt tomt. Huset er fra 1965 oppført over to etasjer med kjeller og har blant annet to soverom, praktiske omkleddingsrom, stuer, kjøkken med innredning fra 2021, romslig og flislagt bad og separat toalettrom. Gjennomgående lys og pen standard som gjør det enkelt å innrede, og hvor du bare kan flytte rett inn og bo. Godt med boltreplass har du også både inne og ute.

Merk deg dette:

- Kjøkken fra 2021
- Tre garasjeplasser
- Utsikt mot åker og eng
- Kun 3 km til Flisa sentrum



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	48
Nabolagsprofil .....	50
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	81
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 207 kvm

BRA - e: 69 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 293 kvm

TBA: 36 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 kvm Inndelt i flere kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 104 kvm Bad, kjøkken, toalettrom, entré/trapperom, gang, trapperom kjeller, stue, omklingsrom, soverom og entré.

BRA-b: 17 kvm

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Stue og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm

### **Garasje 2**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1 166.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med hage og gruslagt gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 166,3 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 166,7 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**

Eiendommen ligger i idylliske omgivelser i et hyggelig område på Lauta, omgitt av åker og eng. Eiendommen ligger både nær sentrum på Flisa og samtidig nær naturen.

Fra eiendommen er det ca. 3 km til Flisa sentrum, og her finner du et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, cafeer og diverse servicetilbud i Kaffegata. Her er det også skoler for alle årstrinn og barnehage, samt kino og mange aktivitetsmuligheter for liten og stor. Åsneshallen har ulike kulturaktiviteter, samt klatrevegg og treningssenter. I samme område ligger svømmehallen og et populært idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbane. I området rundt eiendommen er det kort veg til fine utmarksområder med skog og småsjøer med fine jakt- og fiskemuligheter. Elven Glomma med bademuligheter ligger bare et steinkast unna hjemmet.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bygningssakkyndig**

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

Eneboligen er oppført i 1965. Byggegrunnen er ukjent, og boligen er fundamentert med grunnmur. Løsningen og alderen for dreneringen er ukjent, men det er observert en fuktspærre på grunnmuren på den opprinnelige delen av bygget. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk. Den opprinnelige delen er isolert med flis, mens isoleringen i tilbygget er ukjent.

Fasadene er kledd med tømmermannskledning, som har lufting bak overligger og musesikring med lusinger. Takkonstruksjonen består av takstoler og eventuelt sperretak, med takstein på den opprinnelige delen og shingel på tilbygget. Loftet er ventilert med ventiler og spalter mellom vegg og takkonstruksjon, og det er uinnredede korer med adkomst fra andre etasje. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, og pipen er helbeslått. Gulvkonstruksjonene er av tre og betong, med ukjent oppbygging og isolering. I kjelleren er det oppforet tregulv med sponplater, og det ligger en fuktsperre under tregulvet. Boligen har vinduer av tre, hovedsakelig med isolerglass av ulik alder, samt to vinduer med enkle glass i første etasje. Hovedinngangsdøren har isolerglass av nyere dato, mens entredøren på tilbygget har isolerglass av eldre dato. Verandadøren er av nyere dato og har isolerglass. Verandaen ved entreen er punktfundamentert med trestolper ned i bakken, med ukjent frostsikring. Den er bygget i trekonstruksjoner og er hovedsakelig takoverbygget, tekket med takstein og shingel. Hovedverandaen er også fundamentert med trestolper ned i bakken, med ukjent frostsikring. Den overbygde delen har vegger av bindingsverk, tak av sperrer, trekledning på fasadene og shingel som taktekking. Adkomsten skjer via en trapp uten rekkverk. Det er ukjent om det finnes et kryperom under tilbygget.

Garasje oppført i 2001. Fundamentering med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Foldeport med elektrisk åpner. Vinduer av tre med isolerglass. Innvendig er det betonggulv og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje oppført i 1973. Fundamentert med ringmur og innvendig støpt plate. Øvrige deler med punktfundamentering med ulik utførelse. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer/takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med med plater av metall på opprinnelig del, tekking med papp/shingel og takplater av metall på tilbyggede deler. Vippeport av tre til garasje, for øvrig dører av tre. Vindu med enkelt glass. Innvendig er det i hovedsak åpne konstruksjoner. Bygget har etterslep på vedlikehold og delvis enkle løsninger. Det er lekkasje i tak over bod. Tilbygget garasjedel er ikke inspisert, dør sitter fast i telehiv. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

- Nedløp og beslag

Avvik: Takrenner etc. er delvis dekket av snø.

Det er avskaling på enkelte beslag.

Det er malingsøl på noen beslag.

#### - Veggkonstruksjon

Avvik: Det gjenstår behandling på enkelte kledningsbord etter utskifting.

Det er små skader på enkelte kledningsbord.

Det er sprekker og vridning på enkelte kledningsbord.

#### - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loft er ikke inspisert grunnet mangel på adkomst. Koror er inspisert fra luker/dører.

Det er stedvis slitasje og oppsprekking i maling på vindskier.

Det er mye vepsebol på koror.

#### - Dører

Avvik: Entredør sekundærentre: Utvendig slitasje og skade på overflater. Det er påført fugemasse på innsiden av vindu. Dørblad tar i karm.

Verandadør: Dørblad tetter ikke helt mot pakning midt på dør. Kan være kuling på dørblad.

#### - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Veranda ved entre: Veranda er delvis dekket av snø. Det er slitasje på overflater og oppsprekking i ender på kledningsbord på rekkverk. Det er ikke beslag mellom tak over veranda og vegg på hus. Det er noen mindre skjevheter på konstruksjoner.

Hovedveranda: Åpent gulv var dekket av snø. Slitasje på overflater og oppsprekking i nedkant på kledningsbord. Slitasje og råte på hjørne på innebygget del. Skjevhet på samme hjørne. Skyvedører lar seg ikke lukke helt. Det er malingsøl nederst på vegger.

#### - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

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

#### - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avskaling og saltutslag nederst på vegger rundt om i hele kjeller.

Stedvis misfarginger og søl på gulv. Delevegger kan ha skjulte skader.

Oppforede tregulv og utforede vegger mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er foretatt hulltakin gog fuktmåling av utforet vegg under trapp, uten at det ble registrert avvik eller skade, dette utelukker imidlertid ikke at det kan finnes skader andre steder enn på kontrollpunkt.

#### - Innvendige dører

Avvik: To dører i kjeller tar kraftig i karm.  
Dørblad mot entre er noe vridd.  
Dører har noe misfarging og slitasje.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling  
Avvik: Det er flere steder tegn til at det begynner å spreke opp i fuger.  
Lett misfarging i himling.  
Synlig innfesting i himling på ett sted, indikerer at den skjulte innfestingen har løsnet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv  
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er stedvis bom i fliser.  
Stedvis riss i fuger og sprekk i silikon mellom gulv og vegg.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Membran er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon.  
Eksakt alder er ikke kjent, men rommet er nær forventet brukstid for våtrom.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning  
Avvik: Dusjkabinett har passert halvparten av forventet brukstid.  
Øvrige innredninger er nær forventet brukstid.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk  
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/  
mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- 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.  
Innredninger er nær forventet brukstid.  
Det er sprekk i en gulvflis.  
Oppsmuldring i hardfuge på vegg på ett sted.

- Vannledninger  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige  
vannledninger.  
Rør i rør har avrenning til rom uten sluk.

Det er stedvis korrosjon på skjøter på eldre rør.  
Rør i rør er ikke helhetlig montert.

- Avløpsrør

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

- Varmtvannstank

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

- Andre installasjoner

Avvik: Tanken er ikke i bruk og det er ukjent med innhold.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Avskaling på grunnmur på tilbygg, rundt om hele tilbygg.  
Det er stedvis mindre sprekker i overflate på grunnmur.  
Noen mindre sprekker på innside av grunnmur.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Septiktank

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

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

- Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.  
De fleste vinduer nærmer seg forventet brukstid.  
Det er slitasje på overflater på flere vinduer.  
Det er råte på ett vindu mot nord.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Kryp Kjeller

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

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

- Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Meg selv, faglært tømrer, 2022

Beskrivelse: Dette året ble det byttet tak på hele hovedhuset, revet ned til undertak og bygget opp igjen til takstein og ny pipehatt. Tak shingel på de andre takene samme år. Ble også satt inn ny ytterdør.

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

Ja

Firmanavn: Meg selv, 2025

Beskrivelse: Byttet de vinduene som tok til seg kondens.

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

Ja

Firmanavn: Meg selv, 2021

Beskrivelse: Satt opp en carport til bil ved siden av den lille garasjen som sto her fra før.

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

Ja

Firmanavn: Geir Smedplass, 2019

Beskrivelse: Ble satt inn ny Varmepumpe

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

Ja

Firmanavn: Solør Hus As, 2021

Beskrivelse: Dem har satt inn stål rør i pipa for å få kjøkkenet godkjent mot varmekilde og bedre trekk

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Parafin tank i kjeller som ikke er i bruk

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

Ja

Firmanavn: Arneberg og Lund Elektro As, 2020

Beskrivelse: Ombygging av sikringsskap, dokumenter ligger i boligmappe

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

Ja

Beskrivelse: Var stor flom i 1995 som gikk ut over mange husstander

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: Bad, kjøkken, toalettrom, entré/trapperom, gang, trapperom kjeller, stue, omklingsrom, soverom og entré.

2. etasje: Stue og soverom.

Kjeller: Inndelt i flere kjellerrom.

Eiendommen består også av en dobbel garasje og en enkel garasje.

Ovennevnte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940: 2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

## **Standard**

Velkommen

Inngangspartiet har takoverbygg og ligger i tilknytning til den ene terrassen. Du møtes videre av en entré med lysmalte vegger og flislagt gulv. Fra entréen er det adkomst til 2. etasje. Videre kommer du inn til gang som har laminat på gulvet og trepanel på veggene malt i en lys grå farge.

Stue

Stuen er møbleringsvennlig og lys, og et hyggelig oppholdsrom i boligen. Store vindusflater i spisestuen gir rikelig med naturlig lys til rommet og skaper også en luftig romfølelse. Parkettgulv strekker seg gjennom stuen og gir et helhetlig og fint inntrykk. Det er vedovn og varmepumpe i stuen som sørger for jevne temperaturer året rundt. Det er utgang til terrasse fra stuen gir enkel tilgang til uteområdet. Deler er innglasset veranda med teppebelagt gulv og trepanel på vegger gir et lunt uterom.

Det er i tillegg innredet med stue i 2. etasje.

Kjøkken

Pent kjøkken med innredning fra 2021. Grå innredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Soverom

Det er to soverom i boligen, ett i hver etasje.

Bad og toalettrom

Flislagt bad som har varmekabler i gulvet. Dusjkabinettet er fra 2023, eller servantinnredning og opplegg til vaskemaskin av eldre dato.

Separat toalettrom med fliser på gulv med varmekabler og flislagte vegger. Innredet med toalett og servantinnredning.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber på eiendommen.

### **Parkering**

I garasjer eller på egen gårdsplass.

### **Diverse**

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2005, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### Oppvarming

- Varmepumpe og vedovn i stuen.
- Vedovn i 2. etasje.
- Panelovner på enkelte rom.
- Varmekabler i gangen, på badet og toalettrommet.

Det er oljetank i kjelleren som opplyses om at ikke er i bruk. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

### Informasjon om strømforbruk

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

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 710 000

### Omkostninger kjøper

1 710 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

42 750 (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))

---

44 140 (Omkostninger totalt)  
61 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
63 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 754 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 771 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 773 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 795 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 17.795,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 411 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 402 668 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 610 672 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning.

Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:  
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 164, bruksnummer 47 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:

3418/164/47:

07.01.2002 - Dokumentnr: 40 - Jordskifte.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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 tilbygg bolig, terrasse og bod samt nybygg garasje. Byggetegninger av garasjene stemmer overens. I byggetegninger av boligen er omkleddingsrom definert som dusjrom, opprinnelig var soverom, wc og entré i 1. etasje definert som badstue, bad og veranda, i tegninger av tilbygg bolig er soverom, wc og entré i 1. etasje definert som entré, wc og hybelleilighet. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som areal i tilstandsrapport. Det er ikke mottatt byggetegninger av boligens kjeller og 2. etasje. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det opplyses om at det hittil har vært mellom kr 500,- til 1.200,- pr. år for veivedlikehold, men at dette varierer avhengig av vedlikeholdsbehov og snømengde.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Privat avløpsanlegg med ukjent løsning og utførelse. Kommunen opplyser om at anlegget antagelig er såpass gammelt at det etter hvert vil være behov for utbedring.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen omfattes av hensynssone H320\_31 for flomfare. Eiendommen omfattes av kommunedelplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljø.

### **Adgang til utleie**

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

### **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](http://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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,95 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-),

visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (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 bistås av**

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

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

11.02.2026



Eiendommen har en romslig tomt med bolig, dobbel garasje og i tillegg en enkel garasje.



Eneboligen har takteking av takstein og shingel, med nyere verandadør og entredør med isolerglass.



Hovedinngangen har takoverbygg og nyere inngangsdør.



Du kommer inn til entré med lysmalte vegger og flislagt gulv.



Fra entréen er det adkomst til 2. etasje.



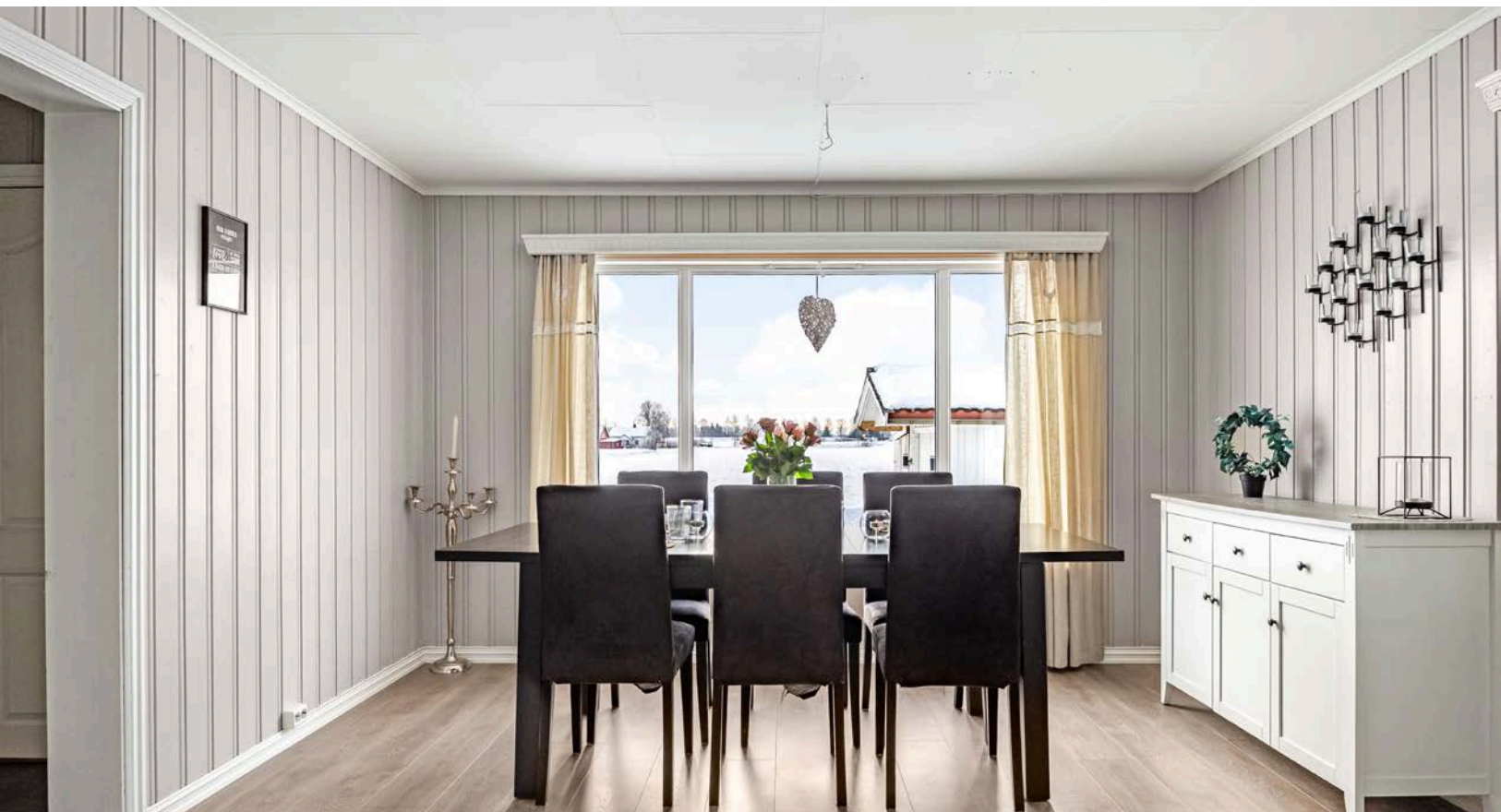
Videre kommer du inn til gang som har laminat på gulvet og trepanel på veggene malt i en lys grå farge.



En lys gang hvor du enten tar deg ned til kjelleren eller inn til boligens stue.



Stuen er møbleringsvennlig og lys, og et hyggelig oppholdsrom i boligen.



Store vindusflater i spisestuen gir rikelig med naturlig lys.



Spiseplassen har direkte utsyn til uteområdet gjennom de store vindusflatene.



Parkettgulv strekker seg gjennom stuen og gir et helhetlig og fint inntrykk.



Fra stien er det utgang til dels innglasset veranda med teppebelagt gulv og trepanel på vegger gir et lunt uterom.



Skyvedører i glass gir enkel tilgang til terrassen.



Her kan du nyte landlige omgivelser og kjenne solen varme på fine sommerdager.



Terrassen har en direkte adkomst til hagen som store og små vil få gleden av.



Åpen planløsning mellom stue og spisestue sørger for en sosial og fin romfølelse.



Store vinduer i stuen gir godt med dagslys og utsikt mot hagen.



Vegger med trepanel og MDF-plater gir en varm atmosfære i stuen.



Kjøkkenet har profilerte fronter og laminerte benkeplater med vask i sort kompositt.



Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Kjøkkenventilator med kullfilter er installert over platetoppen.



Fra kjøkkenet er det videre adkomst til omkleddingsrom.



Et praktisk omkleddingsrom med skyvedørgarderobe med speilfronter.



Romslig bad med flislagte overflater og elektriske varmekabler.



Baderommet har servanttinnredning med god oppbevaringsplass både i skuffer og skap.



Dusjkabinett fra 2023 med fin plassering i rommet.



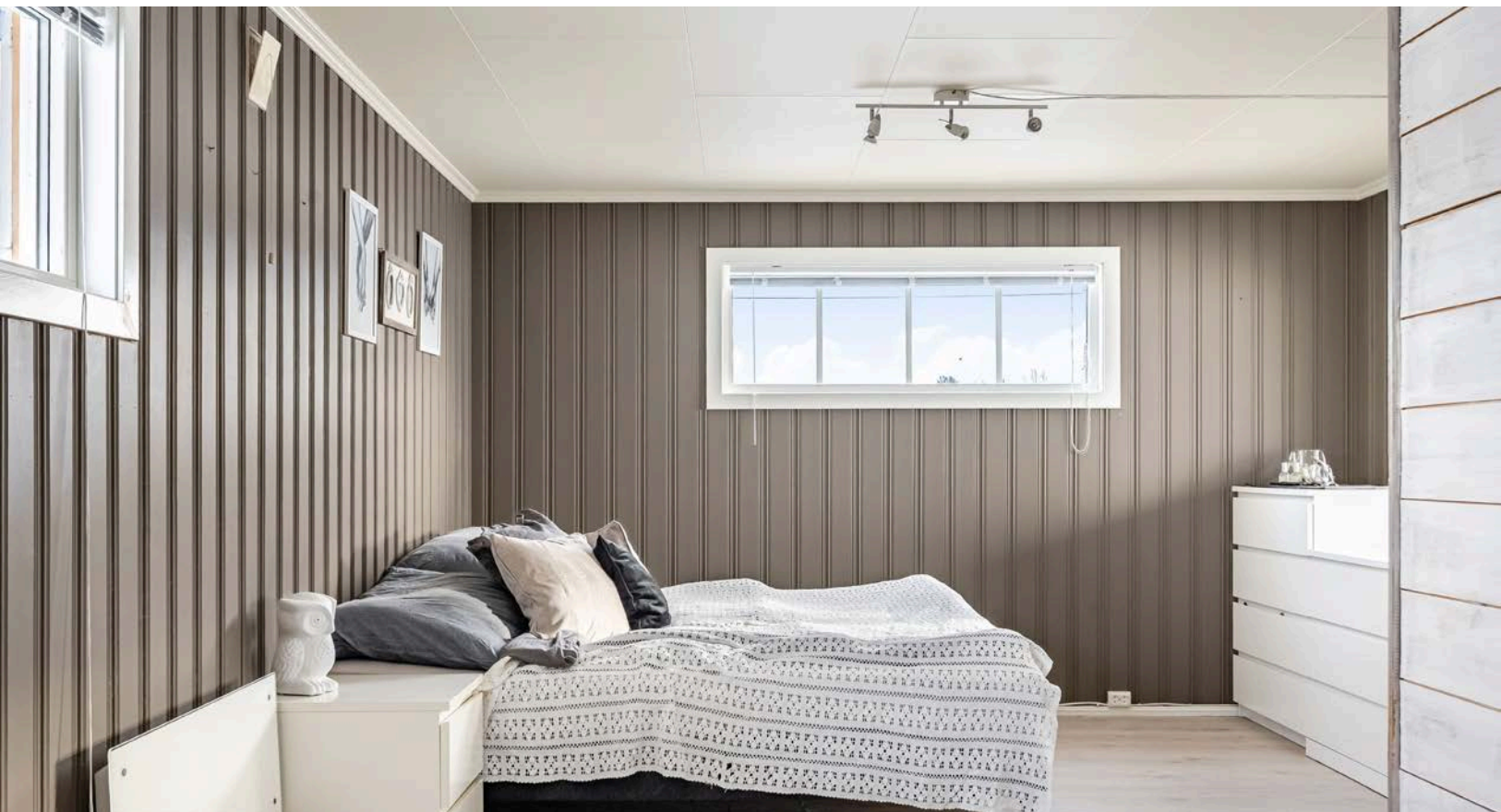
Badet har også i tillegg til servantinredningen en praktisk benkeinnredning med vask tilknyttet opplegget til vaskemaskinen.



Separat og flislågt toalettrom på innsiden av badet. Det er naturlig ventilering i rommet.



Soverommet i 1. etasje er romslig og har laminatgulv og vegger med panel malt i en tidløs og lun farge.



Det er god plass til seng og oppbevaringsmøbel. Oppvarming med panelovn.



Fint med lysinnslipp fra flere kanter.



Det andre inngangspartiet tar deg inn til entré med gråmalte vegger og laminat på gulvet.



Overbygget terrasse med inngang til den andre entréen.

Trappe opp til 2. etasje med fint lysinnslipp fra vinduet nede og med håndløper på begge sider.





Det er i 2. etasje innredet med stue. Her er det laminatgulv og panelvegger som står i stil med boligen for øvrig.



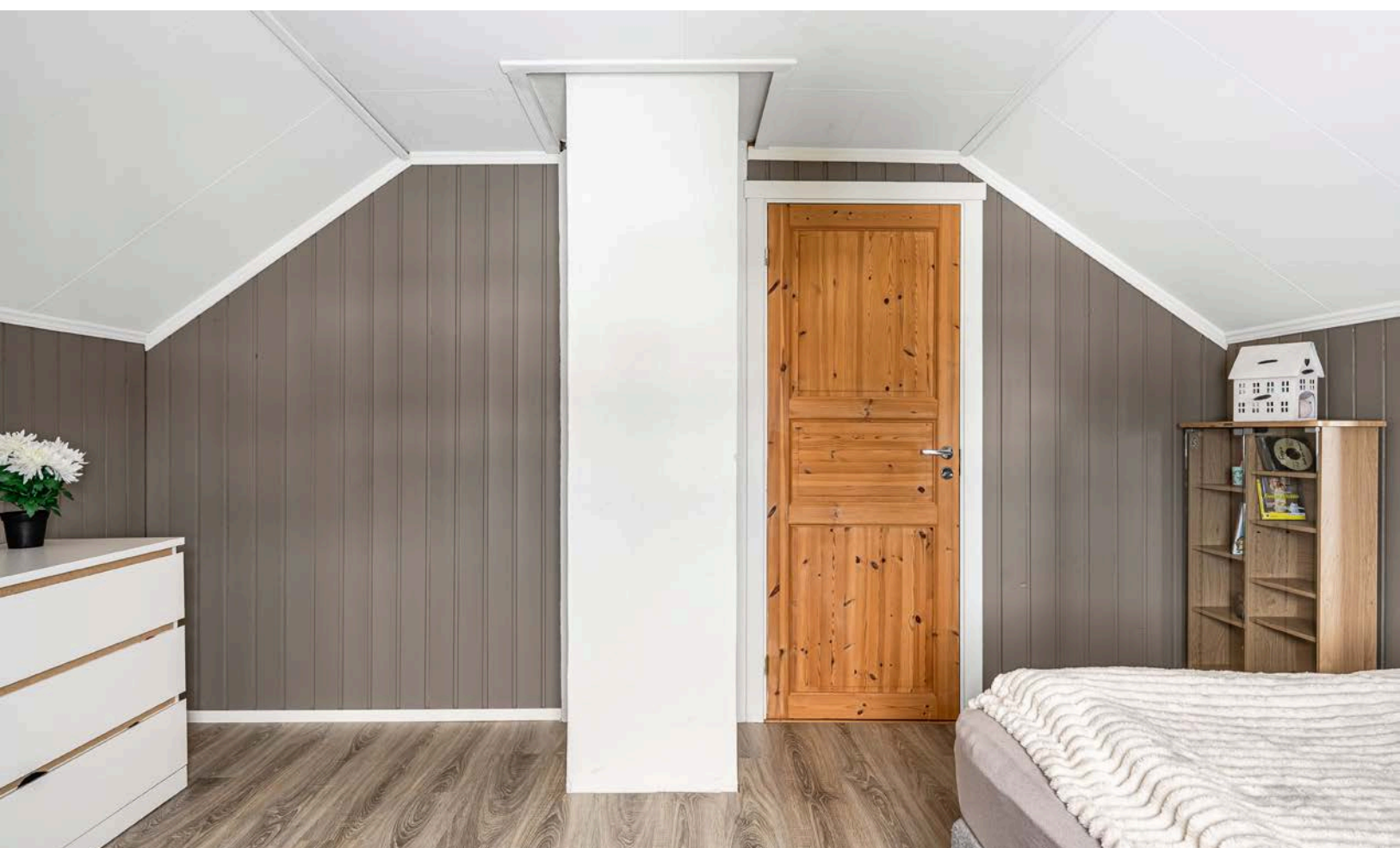
Vedovn i stuen gir ekstra varme og komfort.



I 2. etasje er det innredet med soverom.



Det er plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler.





Boligen ligger landlig inntil åker og eng, og med noen naboer rundt.



Hage og fine uteplasser med gode solforhold fra morgen til kveld.



Garasjen har enkle konstruksjoner med vippeport og er fundamentert med ringmur og støpt plate.

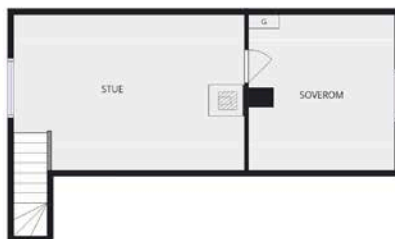
# Plantegning



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.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Storgata 27

## Offentlig transport

🚶 Kjøpmann Løfsgård 11 min 🚶  
Linje 761, 789 1 km

✈ Oslo Gardermoen 1 t 40 min 🚆

## Skoler

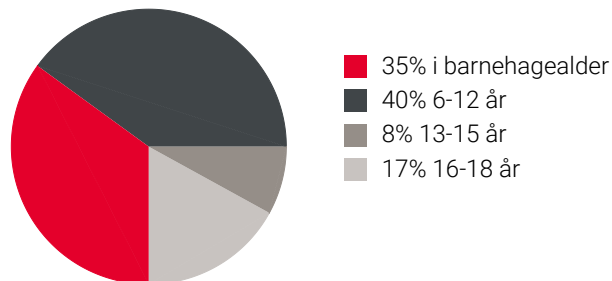
Flisa skole (1-7 kl.) 6 min 🚶  
281 elever, 15 klasser 4 km

Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 🚶  
202 elever, 23 klasser 3.6 km

Solør vgs. avd. Våler 20 min 🚶

Elverum videregående skole 41 min 🚶  
800 elever 46.8 km

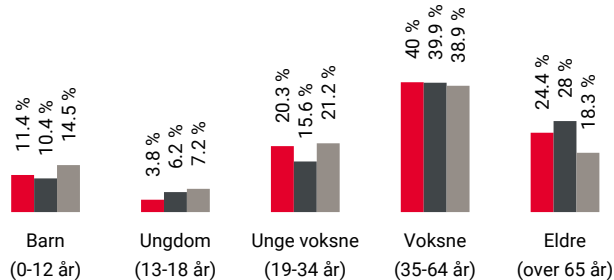
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Lauta	318	206
■ Kommune: Åsnes	7 211	4 412
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Myrsnipa barnehage (1-5 år) 7 min 🚶  
41 barn 3.7 km

Bashammeren barnehage (1-5 år) 8 min 🚶  
30 barn 5.8 km

Jara barnehage (1-5 år) 9 min 🚶  
17 barn 7.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Flisa 4 min 🚶  
Post i butikk 3.1 km

Kiwi Flisa 5 min 🚶  
PostNord 3.1 km

## Sport

🏃 Flisa Idrettspark 4 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 3 km

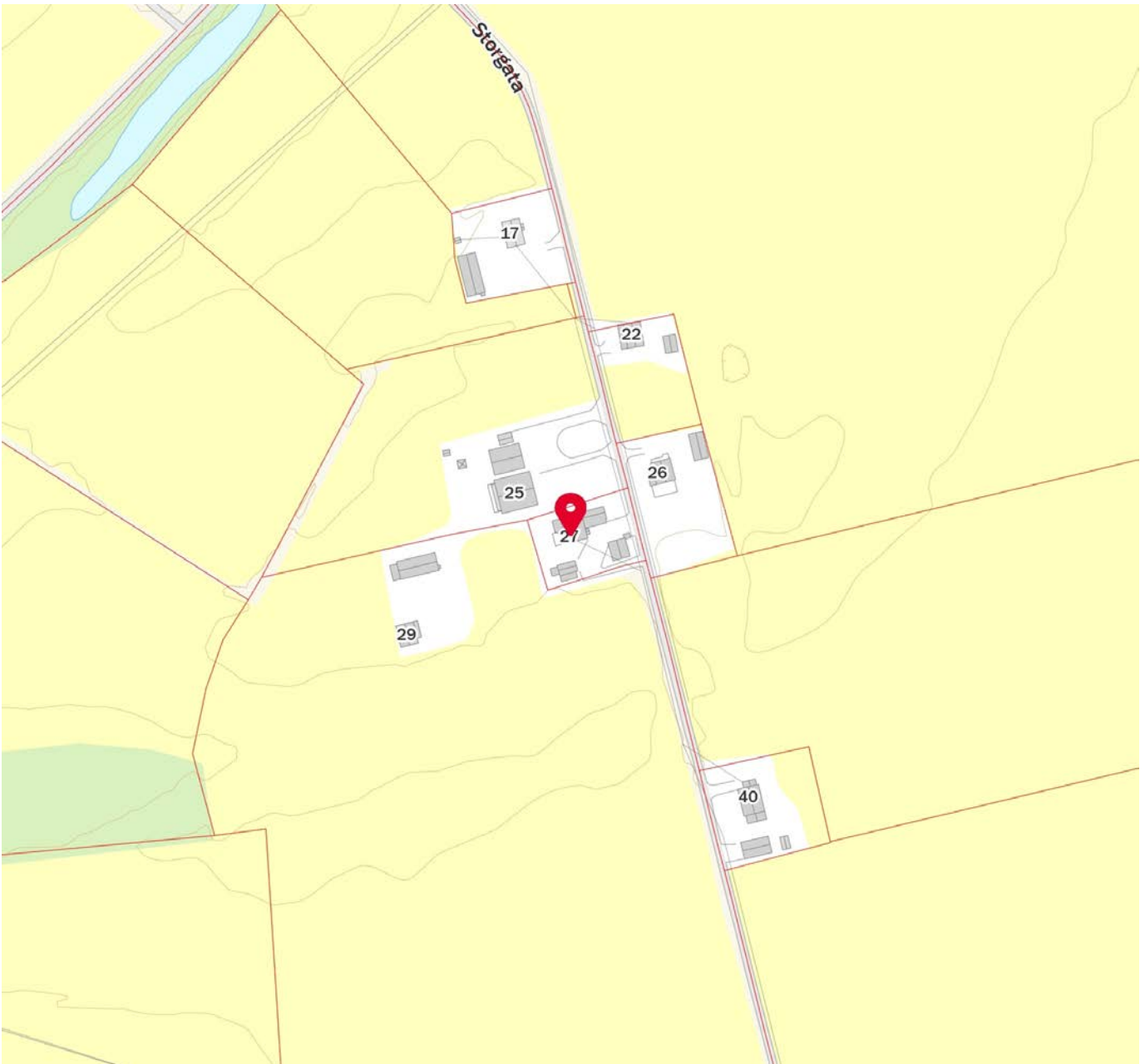
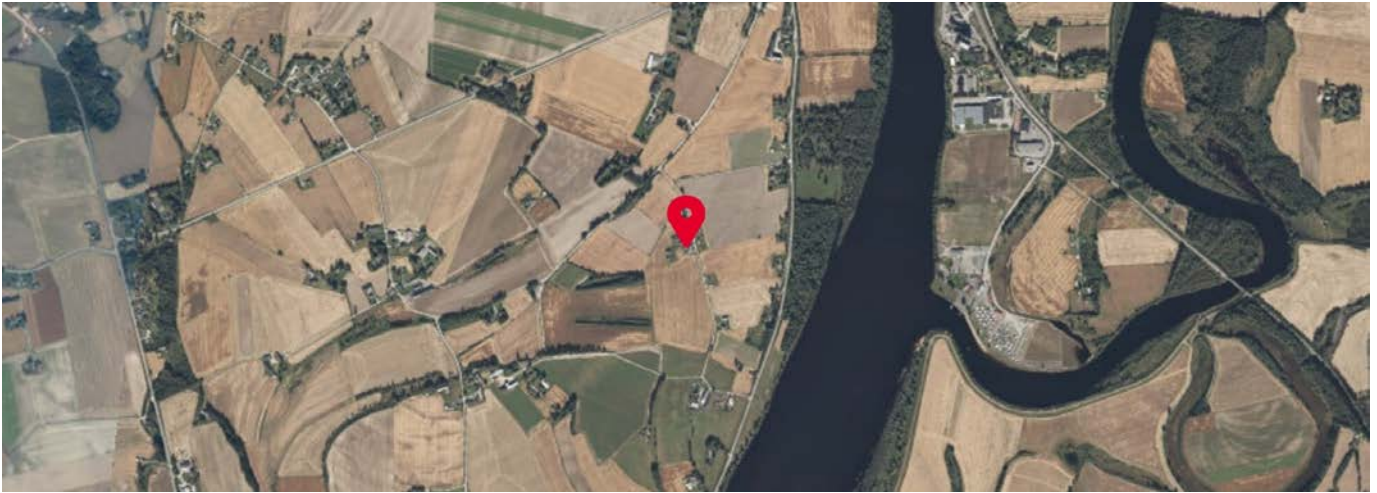
🏃 Åsneshallen 5 min 🚶  
Aktivitetshall 3 km

🏃 Puls Flisa 5 min 🚶





🏃 Victus Treningssenter 6 min 🚶



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



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Storgata 27 , 2270 FLISA  
 ÅSNES kommune  
 # gnr. 164, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m<sup>2</sup> BRA-i: 207 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20580-1862

Referansenummer: IC1383

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



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

## Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takstein på opprinnelig del med takstein og med shingel på tilbygget del.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk. Opprinnelig del er isolert med flis. Ukjent med isolering i tilbygget del. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting bak overligger og musesikring med lusinger.

Takkonstruksjon av takstoler og evt. sperretak. Ventilering av loft med ventiler og spalter mellom vegg og takkonstruksjon.

Innredede korer med adkomst fra 2. etasje.

Vinduer av tre med hovedsakelig med isolerglass av ulike aldre, to vinduer med enkle glass i 1. etasje. Vinduer er i hovedsak fra 1980- og 1990-tallet.

Entredør i hovedentre med isolerglass av nyere dato. Entredør med isolerglass av eldre dato på tilbygg. Verandadør av nyere dato med isolerglass.

Veranda ved entre er punktfundamentert med trestolper ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner og hovedsakelig takoverbygget. Takkonstruksjoner av tre som er tekktet med takstein og shingel.

Hovedveranda er fundamentert med trestolper ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Overbygget del med vegger av bindingsverk og tak av sperrer. Fasader med trekledning og tekking med shingel. Adkomst med trapp uten rekkverk.

Innvendig er det lagt teppe over tregulv, trepanel på vegger og i himling. Det er down-lights i himling. Skyvedør og glassfelter med enkle glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, fliser i entre. Trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater og MDF-panel i himlinger.

Gulvkonstruksjoner av tre og betong, ukjent med oppbygging og isolering. Gulvhøyder er målt i stue.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller og ettermontert stålrør. Vedovn av noe eldre dato i stue med fliser på gulv. Vedovn av eldre dato i 2. etasje.

Det er oppført tregulv med sponplater i nært hele kjeller. Teppe gulv i trapperom. Hovedsakelig malte murvegger, men trepanel på noe yttervegg som er foret inn og delevegger. Det er betong i himling. Det ligger fuktsperre under tregulv.

Det er ukjent om det er kryperom under tilbygget del.

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet, det er ikke håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje av tre med håndløper på begge sider.

Innvendige dører av tre med speilfronter og formpressede med folie.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er ukjent tidspunkt for istandsetting av rommet. Fliser på vegger og takessplater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, under 1:100 og stedvis flatt. Sluk av plast. Det ser ut som det går membran ned i sluk, men det er vanskelig å si sikkert. Ukjent type membran. Dusjkabinett fra 2023,

servantinnredning, benkeinnredning, vask og opplegg til vaskemaskin av eldre dato. Benkeplate er noe enkelt foliert. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, tilluft under dør til soverom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integrrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Fliser på gulv og vegger, takessplater i himling. Innredning med toalett og servantinnredning. Det er naturlig ventilering.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i tilbygget del av plast (rør i rør) fra byggeår. Vannrør har åpen samlestock.

Vannrør i opprinnelig del av kobber, dels fra 2025 og dels av eldre dato.

Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler, normal løsning for byggeår.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2019.

Varmtvannsbereider av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter.

Koblet til strøm med stikkontakt. Det er ikke sluk i gulv, men hull i gulv ned mot grunnen.

Det er oljetank i kjeller.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringssskap i tilbygg med automatsikringer. Hovedsikringssskap i 2. etasje med jordfeilsautomater.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning og alder for drenering. Kan se fuktsperre på grunnmur på opprinnelig del.

Fundamentering med grunnmur.

Stikkledning for vann fra da det ble lagt inn offentlig vann i 2025.

Eksakt alder på stikkledning for avløp er ikke kjent, men denne er av eldre dato.

Privat kloakkanlegg av eldre dato. Løsning og utførelse er ikke kjent.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Garasje

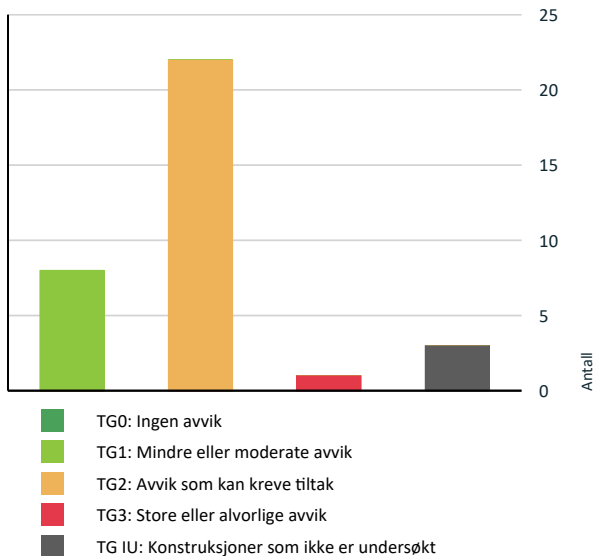
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

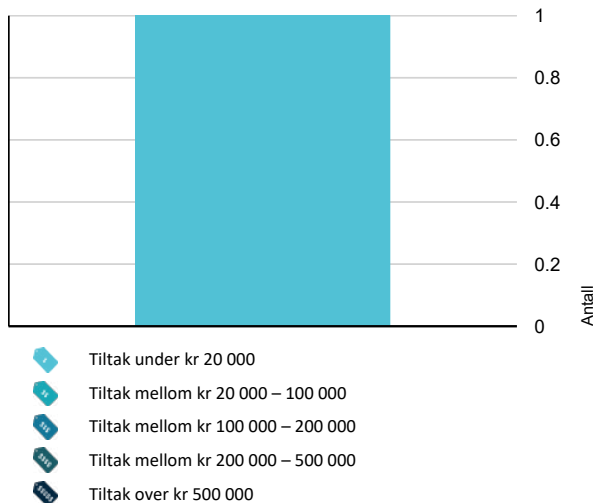
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft








[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 <b>Utvendig &gt; Dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tekniske installasjoner &gt; Andre installasjoner</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Tomteforhold &gt; Septiktank</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; Bad &gt; Overflater vegger og himling</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; Bad &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; Bad &gt; Sanitærutstyr og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Kjøkken &gt; 1. etasje &gt; Kjøkken &gt; Avtrekk</b>	<a href="#">Gå til side</a>
 <b>Spesialrom &gt; 1. etasje &gt; Toalettrom &gt; Overflater og konstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1965

### Anvendelse

#### Standard

Normal boligstandard.

#### Vedlikehold

Det er noe etterslep på vedlikehold.

### Kommentar

#### Tilbygg / modernisering

	Ukjent tidspunkt for oppføring av tilbygg. Byggetegninger er datert 1073, men disse stemmer ikke med dagens situasjon.
2018	Malt alle vegger og himlinger i begge etasjer. Utført i privat regi.
2018	Malt og foliert trapp mellom 1.- og 2. etasje. Utført i privat regi.
2019	Lagt nytt gulv i 2. etasje. Utført i privat regi.
2019	Skiftet varmepumpe. Utført av innleid foretak.
2020	Lagt nytt gulv på veranda. Utført i privat regi.
2020	Skiftet innmat i sikringskap. Utført av innleid foretak.
2021	Installert stålrør i pipe. Utført av innleid foretak.
2021	Lagt nytt gulv i det meste av 1. etasje. Utført i privat regi.
2021	Skiftet kjøkkeninnredning. Utført i privat regi.
2021	Utført i perioden 2019-21: Forlenget tak utover veranda ved entre. Skiftet takteking på tilbygget del. Utført i privat regi.
2022	Skiftet takteking på opprinnelig del inkludert undertak, leker/sløyfer og luftehatt. Utført i privat regi.
2022	Skifte verandadør og entredør. Utført i privat regi.
2023	Lagt ny takteking på innebygget veranda. Utført i privat regi.
2024	Lagt inn offentlig vann, skiftet varmtvannsbereder og skiftet enkelte vannrør i kjeller. Utført av innleid foretak.
2025	Skiftet to vinduer på soverom i 1. etasje. Utført i privat regi.
2025	Montert spilevegg i stue. Utført i privat regi.
2026	Lagt nytt gulv i soverom. Utført i privat regi.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takstein på opprinnelig del med takstein og med shingel på tilbygget del.  
Taktekking er dekket av snø på befaring og TG er satt kun ut fra opplyst alder.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner etc. er delvis dekket av snø.

Det er avskaling på enkelte beslag.

Det er malingsøyl på noen beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Eksempel på avskaling på beslag



Isbordbeslag er montert på punktvis isbord.



Eksempel på malingsøyl på beslag.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Opprinnelig del er isolert med flis. Ukjent med isolering i tilbygget del. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting bak overligger og musesikring med lusinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår behandling på enkelte kledningsbord etter utskifting.

Det er små skader på enkelte kledningsbord.

Det er sprekker og vridning på enkelte kledningsbord.

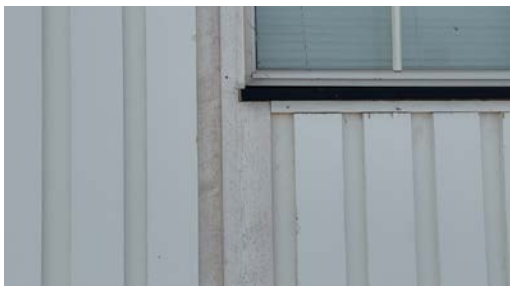
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille behandling av kledning.

Utskifting av enkelte kledningsbord etter behov.

# Tilstandsrapport



Eksempel på kledning med gjenstående behandling.



Eksempel på sprekk i kledningsbord.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av takstoler og evt. sperretak. Ventilering av loft med ventiler og spalter mellom vegg og takkonstruksjon. Uinnredede korer med adkomst fra 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke inspisert grunnet mangel på adkomst. Kor er inspisert fra luker/dører.  
Det er stedvis slitasje og oppsprekking i maling på vindskier.  
Det er mye vepsebol på korer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

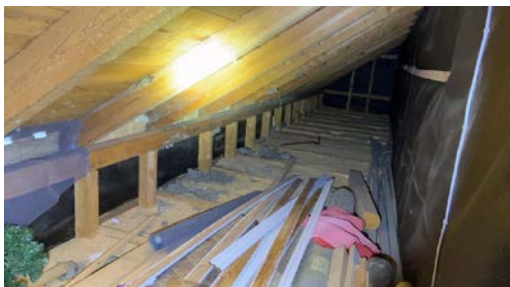
Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.  
Fjerning av vepsebol.



Lufting mellom tak og vegg, det er stiftet på netting på utsiden.



Eksempel på slitasje.



Oversikt fra kor.



Mye vepsebol på korer.

## TG 3 Vinduer

Vinduer av tre med hovedsakelig med isolerglass av ulike aldre, to vinduer med enkle glass i 1. etasje. Vinduer er i hovedsak fra 1980- og 1990-tallet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

De fleste vinduer nærmer seg forventet brukstid.  
Det er slitasje på overflater på flere vinduer.  
Det er råte på ett vindu mot nord.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av råteskadet vindu.

Vedlikehold av overflater.

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på slitasje og oppsprekking i kitt.



Vindu med råte mot nord.



Eksempel på slitasje.

## TG 2 Dører

Entredør i hovedentre med isolerglass av nyere dato. Entredør med isolerglass av eldre dato på tilbygg. Verandadør av nyere dato med isolerglass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør sekundærentre: Utvendig slitasje og skade på overflater. Det er påført fugemasse på innsiden av vindu. Dørblad tar i karm.  
Verandadør: Dørblad tetter ikke helt mot pakning midt på dør. Kan være kuing på dørblad.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør sekundærentre: Dør er moden for utskifting.

Verandadør: Justering og tilpasning. Dersom det er kuing på dørblad kan det være nødvendig med utskifting av dør for utbedring.

# Tilstandsrapport



Slitasje på sekundær entredør.



Slitasje på sekundær entredør.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre er punktfundamentert med trestolper ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner og hovedsakelig takoverbygget. Takkonstruksjoner av tre som er tekket med takstein og shingel.

Hovedveranda er fundamentert med trestolper ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Overbygget del med vegger av bindingsverk og tak av sperrer. Fasader med trekledning og tekking med shingel. Adkomst med trapp uten rekkverk. Innvendig er det lagt teppe over tregulv, trepanel på vegger og i himling. Det er down-lights i himling. Skyvedør og glassfelter med enkle glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Veranda er delvis dekket av snø. Det er slitasje på overflater og oppsprekking i ender på kledningsbord på rekkverk. Det er ikke beslag mellom tak over veranda og vegg på hus. Det er noen mindre skjevheter på konstruksjoner.

Hovedveranda: Åpent gulv var dekket av snø. Slitasje på overflater og oppsprekking i nedkant på kledningsbord. Slitasje og råte på hjørne på innebygget del. Skjevhet på samme hjørne. Skyvedører lar seg ikke lukke helt. Det er malingsøl nederst på vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda ved entre: Vedlikehold av overflater.

Hovedveranda: Vedlikehold av overflater. Reparasjon av råteskade. Justering av dør.



Eksempel på slitasje på veranda ved entre.



Eksempel på slitasje på veranda ved entre.



Eksempel på slitasje på hovedveranda.



Råte på innebygget veranda.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, fliser i entre. Trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater og MDF-panel i himlinger. Hovedsakelig helhetlige overflater. Det er noen steder listverk som ikke dekker helt. Løse fliser og sprekker i fuger i entre.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjoner av tre og betong, ukjent med oppbygging og isolering. Gulvhøyder er målt i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller og ettermontert stålrør. Vedovn av noe eldre dato i stue med fliser på gulv. Vedovn av eldre dato i 2. etasje. Det er bom i noen fliser ved vedovn i 1. etasje. Det er noe rustfarge på overflater.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er oppforet tregulv med sponplater i nært hele kjeller. Teppe gulv i trapperom. Hovedsakelig malte murvegger, men trepanel på noe yttervegg som er foret inn og delevegger. Det er betong i himling. Det ligger fuktsperre under tregulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskaling og saltutslag nederst på vegger rundt om i hele kjeller.

Stedvis misfarginger og søl på gulv. Delevegger kan ha skjulte skader.

Oppforede tregulv og utforede vegger mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er foretatt hulltakin og fuktmåling av utforet vegg under trapp, uten at det ble registrert avvik eller skade, dette utelukker imidlertid ikke at det kan finnes skader andre steder enn på kontrollpunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Eksempel på avskaling og saltutslag på vegg.



## TG IU Kryp kjeller

# Tilstandsrapport

Det er ukjent om det er kryperom under tilbygget del.

## 1 TG 1 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet, det er ikke håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje av tre med håndløper på begge sider.

## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre med speilfronter og formpressede med folie.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To dører i kjeller tar kraftig i karm.  
Dørblad mot entre er noe vridd.  
Dører har noe misfarging og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning.

For utbedring av dør med vridd dørblad må dørblad skiftes ut, men dette er foreløpig ikke nødvendig.  
Vedlikehold av enkelte overflater.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Det er ukjent tidspunkt for istandsetting av rommet.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takessplater i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere steder tegn til at det begynner å sprekke opp i fuger.  
Lett misfarging i himling.  
Synlig innfesting i himling på ett sted, indikerer at den skjulte innfestingen har løsnet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

# Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i fuge



Synlig innfesting på takesseplate.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, under 1:100 og stedvis flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis bom i fliser.

Stedvis riss i fuger og sprekk i silikon mellom gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det ser ut som det går membran ned i sluk, men det er vanskelig å si sikkert. Ukjent type membran.

#### Vurdering av avvik:

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

Membran er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon.

Eksakt alder er ikke kjent, men rommet er nær forventet brukstid for våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke nødvendig med tiltak slik som rommet brukes i dag. Ved bruk av tett dusjkabinett er det grunn til å forvente at rommet kan benyttes fortsatt i lang tid, men det må forventes at selve tetthetsfunksjonen på rommet ikke er intakt ut fra alder.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett fra 2023, servantinnredning, benkeinnredning, vask og opplegg til vaskemaskin av eldre dato. Benkeplate er noe enkelt foliert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett har passert halvparten av forventet brukstid.

Øvrige innredninger er nær forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, tilluft under dør til soverom.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot dusjsonen er yttervegg og tykk tidligere yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integrrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er benyttet fugemasse for forsegling av avløpsrør.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men ventilering med avtrekk ut er ansett som en bedre løsning.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og vegger, takessplater i himling. Innredning med toalett og servantinnredning. Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

Innredninger er nær forventet brukstid.

Det er sprekk i en gulvflis.

Oppsmuldring i hardfuge på vegg på ett sted.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utbedring av fuge som smuldrer.



Sprekk i gulvflis.



Oppsmuldring i hardfuge på vegg på ett sted.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 🔧 TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i tilbygget del av plast (rør i rør) fra byggeår. Vannrør har åpen samlestokk. Vannrør i opprinnelig del av kobber, dels fra 2025 og dels av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

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

Rør i rør har avrenning til rom uten sluk.

Det er stedvis korrosjon på skjøter på eldre rør.

Rør i rør er ikke helhetlig montert.

#### Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak med stoppekran i kjeller.



Samlestokk for rør i rør



Eksempel på korrosjon på rørsjøter.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Tape på bend på avløpsrør.



Stakepunkt i kjeller.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler, normal løsning for byggeår.

## ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2019.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Det er ikke sluk i gulv, men hull i gulv ned mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## ⓘ TG 2 Andre installasjoner

Det er oljetank i kjeller.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er ikke i bruk og det er ukjent med innhold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sanering/fjerning.



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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i tilbygg med automatsikringer. Hovedsikringsskap i 2. etasje med jordfeilsautomater. Det kommer løs kabel ut av vegg på soverom i 1. etasje.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## Dokumentasjon for arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst lastet opp i boligmappa.

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Ukjent

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

Ukjent

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



Sikringsskap i tilbygg



Sikringsskap i 2. etasje.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Ukjent løsning og alder. Kan se fuktsperre på grunnmur på opprinnelig del.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmurer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Avskaling på grunnmur på tilbygg, rundt om hele tilbygg.  
Det er stedvis mindre sprekker i overflate på grunnmur.  
Noen mindre sprekker på innside av grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av riss/sprekker.



Eksempel på avskaling.



Eksempel på sprekk/riss.



Eksempel på sprekk/riss.

## TG 1J Terrenforhold

Terreng er dekket av snø på befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for vann fra da det ble lagt inn offentlig vann i 2025.  
Eksakt alder på stikkledning for avløp er ikke kjent, men denne er av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

Privat kloakkanlegg av eldre dato. Løsning og utførelse er ikke kjent.

# Tilstandsrapport

## 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.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

## Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

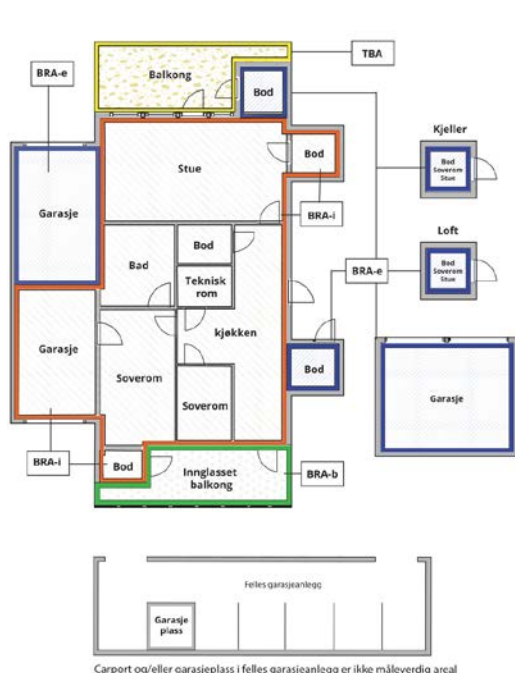
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	65			65	
1. etasje	104		17	121	36
2. etasje	38			38	
<b>SUM</b>	<b>207</b>		<b>17</b>		<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>224</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, entré/trapperom, gang, trapperom, kjeller, stue, omkleddningsrom, soverom, entré 2		
2. etasje	Stue, soverom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

### Romfordeling

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

### 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

## 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		36		36	
<b>SUM</b>		<b>36</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	142	82
<b>Garasje</b>	0	33
<b>Garasje</b>	0	36

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Anders Austad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	164	47		0	1166.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Storgata 27

### Hjemmelshaver

Granheim Martin Jernberg

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på vestsiden av Glomma på Flisa. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 3 km.

### Adkomstvei

Adkomst med avkjøring fra Storgata. Storgata er en privat veg som går over flere eiendommer. Ukjent med vegretter.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2001

**Kommentar****Standard**

Normal standard.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Fundamentering med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er teknet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Foldeport med elektrisk åpner. Vinduer av tre med isolerglass. Innvendig er det betonggulv og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm.

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

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1973

**Kommentar****Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Etterslep på vedlikehold.

**Beskrivelse**

Garasje er fundamentert med ringmur og innvendig støpt plate. Øvrige deler med punktfundamentering med ulik utførelse. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer/takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er teknet med plater av metall på opprinnelig del, tekking med papp/shingel og takplater av metall på tilbyggede deler. Vippeport av tre til garasje, for øvrig dører av tre. Vindu med enkelt glass. Innvendig er det i hovedsak åpne konstruksjoner. Bygget har etterslep på vedlikehold og delvis enkle løsninger. Det er lekkasje i tak over bod. Tilbygget garasjedel er ikke inspisert, dør sitter fast i telehiv.

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	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Martin Jernberg Granheim

---

## Boligen

Storgata 27

2270 Flisa

3418-164/47/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Meg selv, faglært tømrer

**Beskrivelse av arbeidet:** Dette året ble det byttet tak på hele hovedhuset, revet ned til undertak og bygget opp igjen til takstein og ny pipehatt. Tak shingel på de andre takene samme år. Ble også satt inn ny ytterdør.

---

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

♦ **Ja**

De vinduene jeg har byttet ut var gamle og tok til seg kondens.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Meg selv

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet de vinduene som tok til seg kondens.

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Meg selv

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp en carport til bil ved siden av den lille garasjen som sto her fra før.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Geir Smedplass

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble satt inn ny Varmepumpe

---

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

♦ Ja

Omfanget er at det ble treverk mot muren på kjøkkenet, andre siden av peisen og dermed ikke godkjent av feier.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Solør Hus As

**Beskrivelse av arbeidet:** Dem har satt inn stål rør i pipa for å få kjøkkenet godkjent mot varmekilde og bedre trekk

---

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?

♦ Ja

Parafin tank i kjeller som ikke er i bruk

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Arneberg og Lund Elektro As

**Beskrivelse av arbeidet:** Ombygging av sikringsskap, dokumenter ligger i boligmappe

---

## 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?

♦ **Ja**

Var stor flom i 1995 som gikk ut over mange husstander

---

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Meg selv

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt Gulv i 2etg, malt alle overflater, lagt Gulv i hele 1etg samt malt alle overflater. Malt huset og garasjen utvendig. Blitt montert persiener. Skjøtet ut taket på fremsiden med nytt tak og satt inn spottere. Nytt kjøkken i 2021.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storgata 27  
2270 FLISAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre