

aktiv.

Vestbyvegen 41, 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 900 000,-
Omkostn.: Kr 23 890,-
Total ink omk.: Kr 923 890,-
Selger: Jon Stian Bergsbakken
Slettum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 151/151 kvm
Tomtstr.: 2 423.2 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1212260045

Din nye bolig?

Velkommen til Vestbyvegen 41 og denne eneboligen som ligger landlig til på Lauta. Her bor du rolig og landlig med nærhet til skog og mark på stor tomt med skjermet hage. Boligen er bygd i 1955 over to etasjer med kjeller og har tre soverom, stue, kjøkken og to bad. I senere tid er det blant annet satt inn ny varmtvannsbereder og automatsikringer, ellers vannpumpe fra 2023, pipeløp og sotluke utbedret i 2024. Kunne du tenke deg landlig beliggenhet, kort avstand til Flisa og en bolig med muligheter og potensiale, da bør du ta en titt her.

Merk deg dette:

- Tre soverom
- Solrik tomt og skjermet hage
- Ca. 4 km fra sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 kvm

BRA totalt: 151 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 kvm Bad, trapperom og div kjellerarealer.

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Kjøkken, bad, entré, gang og stue.

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm Terrasse- og balkongareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2 423.2 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 2 432,2 m² og et oppgitt areal på 2 438,5 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer 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

Denne landlige beliggende eiendommen i idylliske omgivelser i et lite nabolag som er omgitt av jordbrukseieendommer med åker og eng kan nå bli din. Dette er en plass kun ca. 4 km til sentrum av Flisa hvor Kaffegata har et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, cafeer og diverse servicetilbud. I sentrum på Flisa ligger også Åsneshallen med ulike kulturaktiviteter, samt klatrevegg og treningssenter for den treningsglade. I samme område ligger svømmehallen og et populært idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbane for fotballglade barn og unge. I sentrumsområdet finner du også barnehage og skoler.

Fra boligen er det kort avstand til fine bade- og fiskemuligheter i Glomma i tillegg til Vermundsjøen og Flisaelva. Det er i kun en kort kjøretur til friluftsområder og skiløyper i Myrmoen og til Finnskogen.

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, antatt oppført på 1950-tallet, fremstår som et renoveringsobjekt med et betydelig vedlikeholdsetterslep og flere skader. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren består hovedsakelig av betong med innvendig tresonitt, og er noen steder komplettert med lettklinker. Det er registrert betydelige setningsskader, sprekker og skjelheter i grunnmuren. Dreneringen har en ukjent løsning, men det er observert fuktspærre på grunnmuren enkelte steder. Veggkonstruksjonen har en ukjent oppbygging og isolering, med fasader kledd i liggende trekledning. Det er observert svertesopp på fasadene og det er manglende lufting i nedre kant av kledningen. Takkonstruksjonen er et stedsbygget sperretak. Taket er tekket med bølgeplater av metall av betydelig alder, med ukjent undertak. Det er observert rust på overflatene. Det er i hovedsak ikke montert takrenner og beslag. Vinduer har omramminger i stedet for vannbrettbeslag. Etasjeskillerne er utført i betong og tre, med ukjent oppbygging og isolering. Vinduene i kjelleren har enkle glass. I første og andre etasje er det hovedsakelig vinduer med isolerglass fra 1975, samt ett vindu med blyglass. Dørene inkluderer en kjellerdør i tre, en tett entredør i tre og en verandadør med isolerglass fra 2002. Eiendommen har en veranda ved inngangspartiet, bygget i betong med takoverbygg og rekkverk av tre.

I tillegg er det en veranda mot hagen, bygget i tre med ukjent fundamentering.

Det står også et pumpehus på eiendommen, dette er ikke befart.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taket har passert forventet brukstid og det har vært lekkasje ved to anledninger. Det er mye rust på overflater. Det gaper noen steder mellom plater.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mangel på beslag og takrenner medfører økte fuktbelastninger på omkringliggende konstruksjoner.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Svertesopp på fasader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loft er ikke befart da det ikke er lofts Luke med stige. Det er skader på insektsnett i gesimser. Stedvis uferdige overganger. Det er aktivitet fra fugler i gesimskasser. Kor er begrenset befart grunnet gjenstander.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer med enkle glass og med isolerglass fra 1975 har passert forventet brukstid. Flere vinduer har slitasje på overflater. Flere vinduer med isolerglass har punktert glass.

- Utvendig - Dører

Avvik: Kjellerdør tetter ikke helt mellom dørblad og karm. Verandadør: Slitasje på overflater. Dørblad tar i terskel.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Veranda ved entre: Sprekk i betongdekke på undersiden og på dekkekant. Ett hjørne av dekke har ikke understøttelse, ukjent om dekke er armert for å være utkraget uten understøttelse. Det er ikke tett overgang mellom tak over veranda og vegg på bolig. Det er delvis fliser på gulv, det er bom i fliser. Veranda av tre har kraftige skjevheter.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Eksempler på avvik: Fargeforskjeller på overflater. Misfarginger, riper og slitasje på gulv i stue. Fuktskader og slitasje på gulv på kjøkken. Bom i fliser og løse fliser.

Riper og slitasje på lakkerte tregulv. Synlige skjøter/manglende belistning i himlinger.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Noen riss i brannmur.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er sprekker i betonggulv. Det er synlige fuktmerker og fuktpåkjenninger på utforede vegger. Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon og ut fra de synlige symptomer så må det forventes at det finnes skjulte fukt- og råteskader.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Slitasje på overflater.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Slitasje på overflater. Ett dørbblad i kjeller er demontert. En dør i 2. etasje har vridd dørbblad.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er tegn til at det har vært mus i boligen.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

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

Avvik: Slitasje på overflater.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Halvparten av forventet brukstid er passert. Testet OK.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er korrosjon på flere skjøter. Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk i kjeller. Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mye tape rundt avløpsrør på kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er ikke ventilering i kjeller.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Forventet brukstid nærmer seg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold - Septiktank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eksempel på avvik: Det er sprekker og avskaling på betonggulv. Stedvis fuktmerker på trepanel på vegger. Flisgulv med sluk er forhøyet. Det er ikke tegn til membran på gulv. Det er ikke tette overganger mellom plater. Det er bom i fliser.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eksempel på avvik: Det er varierende fallforhold på gulv i flere retninger, stedvis flatt. Slitasje på overflater på veggskap. Det sprekker opp i fuger på fliser og mellom gulv og vegg i dusjsonen. Stedvis bom i fliser.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Det er sprekker i grunnmurer flere steder. Grunnmur er trykket inn på oversiden av boligen. Det er kraftige sprekker og skjevheter også på innsiden av grunnmur.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

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

Ja

Beskrivelse: Badet er etablert av ufaglært tidligere eier på egeninnsats. Det må påregnes utskiftninger og skader. Fliser i dusjsonen er løse og er tapet på plass av tidligere leietaker. Røropplegg til hele huset, inkl badet ble byttet av Odal VVS AS i Februar 2018 (selskapet var godkjent rørleggerbedrift, men er nå konkurs).

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er uklart når badet ble bygget, men alt ble gjort av tidligere eier. Ingen dokumentasjon. Årstall stemmer sannsynligvis ikke, men jobben er gjort før 2018.

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

Ja

Det har vært lekkasje på tilbygget over gang og bad to ganger. Montering & Utleie AS har midlertidig reparert undertaket og lagt på nye takplater, det har vært tett siden, men de anbefaler bytte av taket. De har vært på huset to ganger, i september 2019 og februar 2022. Det har også vært lekkasje rundt pipe, noe skade fortsatt synlig i takplate på soverom. Det er satt på pipehatt og det har ikke vært noe problemer etterpå. Finner ikke igjen fakturaen, men tror det ble gjort i 2023. Ett vindu på soverom mot nord ble knust av en due i 2024, byttet av Solør Glass og Rammer AS.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Montering & Utleie AS

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over. Flere skader.

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: Montering & Utleie AS

Beskrivelse av arbeidet: De har ordnet taket på tilbygget to ganger ifm vannlekkasje.

Fuget, ordnet undertak og byttet takplater. De anbefaler bytting av hele taket for å være sikker.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Vindskier på huset ble byttet av undertegnede og en venn.

Ufaglært.

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

Ja

Beskrivelse: Minst ett vindu i kjeller med skader. Ett vindu på soverom mot sør er også skadet, fuktskade.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takpapp på bygget som huser vannpumpe. Huset er i meget dårlig stand innvendig. Bør utbedres.

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

Ja

Takst fra 2017 bemerker svakhet i armering i støpt dekke mellom 1 etg og kjeller. Dette ble utbedret av Våler Bygg AS i 2018 ved at de støpte opp pillarer i hele kjeller.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Våler Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier gjorde en del arbeid her, men det er uklart og ukjent hva som ble gjort. Det stikker opp flere rør både i kjeller og utvendig nedenfor huset, men det er ikke kjent hvor disse leder og hva som egentlig ble gjort. Det har ikke vært fuktig inne i kjeller i mitt eie.

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

Ja

Beskrivelse: Siste leietaker har satt opp musefeller, men jeg vet ikke om det har vært sett mus inne. En annen tidligere leietaker meldte om maur inne i huset, det ble satt opp åte til maur og ingen etter har nevnt det.

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

Ja

Da jeg kjøpte huset var huset uten vann. Tidligere eier hadde gjort mye arbeid selv, men det var vanskelig å forstå. Alt ble gjort på nytt av Odal VVS AS i februar 2018. Vannpumpen er i etterkant byttet flere ganger, en gang på grunn av for lite vann sommer 2018, og et par ganger på grunn av av vannet frøs. Det må stå på varme i brønnhull hele vinteren.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Odal VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av opplegg til vann, fra brønnhull alt inne i huset.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Solør Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Jeg tror den siste pumpen ble byttet etter den gamle frøs, i februar 2023. Etter det har leietaker vært flink til å passe på at det har vært varme på i brønnhullet og at det har vært isolert godt rundt ovenfra.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Odal VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sandspiss når alt annet ble byttet. Vannpumpe er byttet flere ganger etterpå.

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Ja

Det var for lite grunnvann sommer 2018. Da dro ikke sandspissen opp vann. Etter det har det vært stabilt.

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

Ja

Pipeløp og askeluke ble rehabilitert i september 2024 etter pålegg fra brannvesenet.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Våler Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilert pipeløp og askeluke i kjeller.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Våler Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gammel dieselovn med ny peisovn.

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

Ja

Alt elektrisk ble gjennomgått av elektriker da jeg tok over huset i 2018. Mye arbeid var gjort av tidligere eier. Det har senere også vært pålegg etter elk kontroll som er rettet opp.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Solør Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Gikk over alt elektrisk. Det gjenstår fortsatt koblinger og ledninger som er montert av tidligere eier, men alt er gjennomgått av godkjent firma.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Solør Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Se over.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Pumpehuset er i dårlig stand, spesielt innvendig.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er kjent at tidligere eier gjorde mye arbeid på eiendommen selv. Hva som er gjort og hvor bra arbeidet er er uklart. Vann og strøm er gjennomgått og godkjent av fagfolk i mitt eie, det må påregnes at det kan dukke opp noe. Årstall stemmer ikke, men før 2018.

Innhold

Enebolig

1. etasje:

BRA-i 65 kvm: Kjøkken, bad, entré, gang og stue.

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal.

2. etasje:

BRA-i 38 kvm: Gang og 3 soverom.

Kjeller:

BRA-i 48 kvm: Bad, trapperom og div kjellerarealer.

Eiendommen består også av pumpehus. Dette er ikke befart.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbelegg, fliser, tregulv, laminat og parkett.

Vegger: Trepanel og plater.

Himling: Takessplater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanninntak med stoppekran er plassert i kjeller. Vannrørene er av varierende utførelse med kobberør i kjeller, nyere metallør på begge bad, og plastrør av typen rør-i-rør mellom bad og til kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Det er vegg- og vindusventiler i 1. og 2. etasje.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder med en kapasitet på ca. 200 liter.

- Andre VVS-installasjoner: Mitsubishi luft-til-luft-varmepumpe fra 2012.

Innbo og løsøre

Eiendommen vil ikke bli ryddet ytterligere før overtakelse.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Skiftet glass i vindu på ett soverom.

2023:

- Skiftet vannpumpe.
- Montert pipebeslag etter at det var lekkasje rundt pipe.

2018:

- Skiftet vannrør. Utført av innleid foretak.
- Utbedring av lekkasje fra tak i 2019 og 2022.
- Støpt pilarere i kjeller.
- Skiftet innertak i stue. Utført av innleid foretak.
- Det er opplyst at alt elektrisk ble gjennomgått av elektriker da jboligen ble overtatt i 2018.

2017:

- Stikkledning for vann er opplyst å være fra 2017.

2012:

- Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2012.

2002:

- Verandadør med isolerglass fra 2002.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2022, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2042.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2025, 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 på kjøkkenet.
- Varmekabler på badet i 1. etasje.
- Panelovner på enkelte rom.

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 900 000

Omkostninger kjøper

900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

23 890 (Omkostninger totalt)

40 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

923 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

940 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

943 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 761 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 10.761,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 2 520 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 425 085 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 700 340 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv 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 111, bruksnummer 11 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:

3418/111/11:

01.11.2022 - Dokumentnr: 1232287 - Jordskifte

Saksnr.: 21-121601REN-JOOV/JKON Kneppkroken

Oslo og Østre Viken jordskifterett

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 våningshus, men som ikke ligner huset som i dag står på eiendommen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

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

Privat vann fra brønn med vannpumpe fra 2023.

Privat avløpsanlegg med ukjent løsning og alder på anlegget. Anlegget ser ut til å bestå av fire kummer av betong.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 5,45 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (kr 20.650,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-/15.500,-).

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

12.05.2026



Velkommen til Vestbyvegen 41 på Lauta!



Her bor du landlig og rolig til blant skog og mark ca. 4 km fra Flisa sentrum.

Inngangspartiet har takoverbygg og tar deg inn til entré.





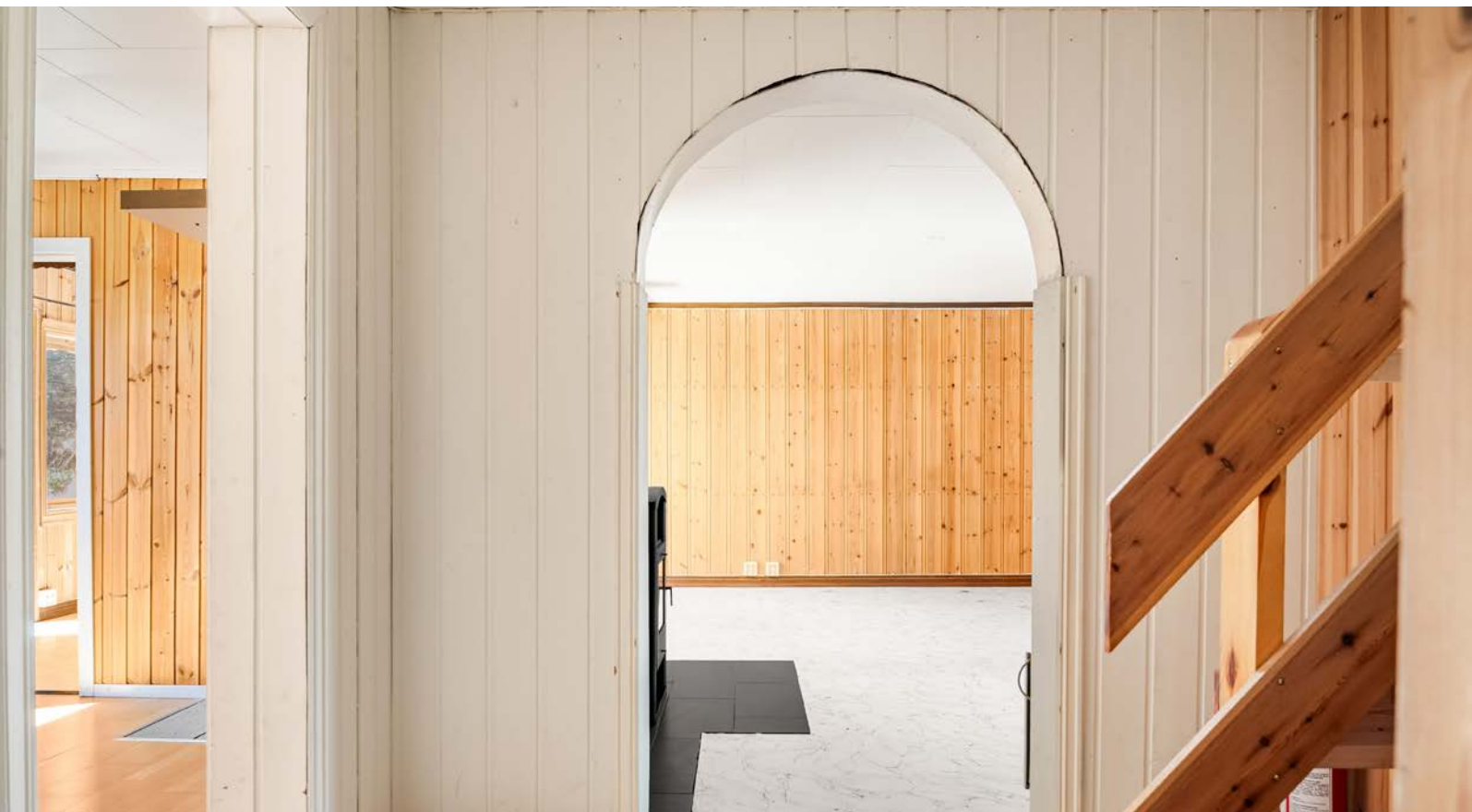
Entréen har panelvegger og flislagt gulv.



I entréen er det plass til å kunne henge fra seg ytterjakka. Det er direkte adkomst til badet herfra og videre inn til gang.



I gangen er adgang til 2. etasje og øvrige rom i 1. etasje.



Gangen har lysmalte vegger og adgang til både stuen og kjøkkenet.



Stuen er romslig og møbleringsvennlig.



Fra stuen er det trapp ned til kjelleren.



Varmepumpen er fra 2012 og sørger for jevn og god temperatur. I tillegg til vedovn på kalde høst- og vinterdager.



Det er trepanel på veggene i stuen og gulv med belegg.



Spisestuen ligger i praktisk tilknytning til kjøkkenet og herfra er det utgang til terrassen.



Skjermet uteplass med hage og boltreplass.



Sørvendt terrasse med sol fra morgen til kveld og fin utsikt.



Terrassen er på ca. 25 m².



Hagen er stor og solrik, fin for lek og moro.



Separat kjøkken med innredning i vinkel og vedovn i ene hjørnet.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål.

Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.
Om ønskelig er det plass til kjøkkenbord
også.

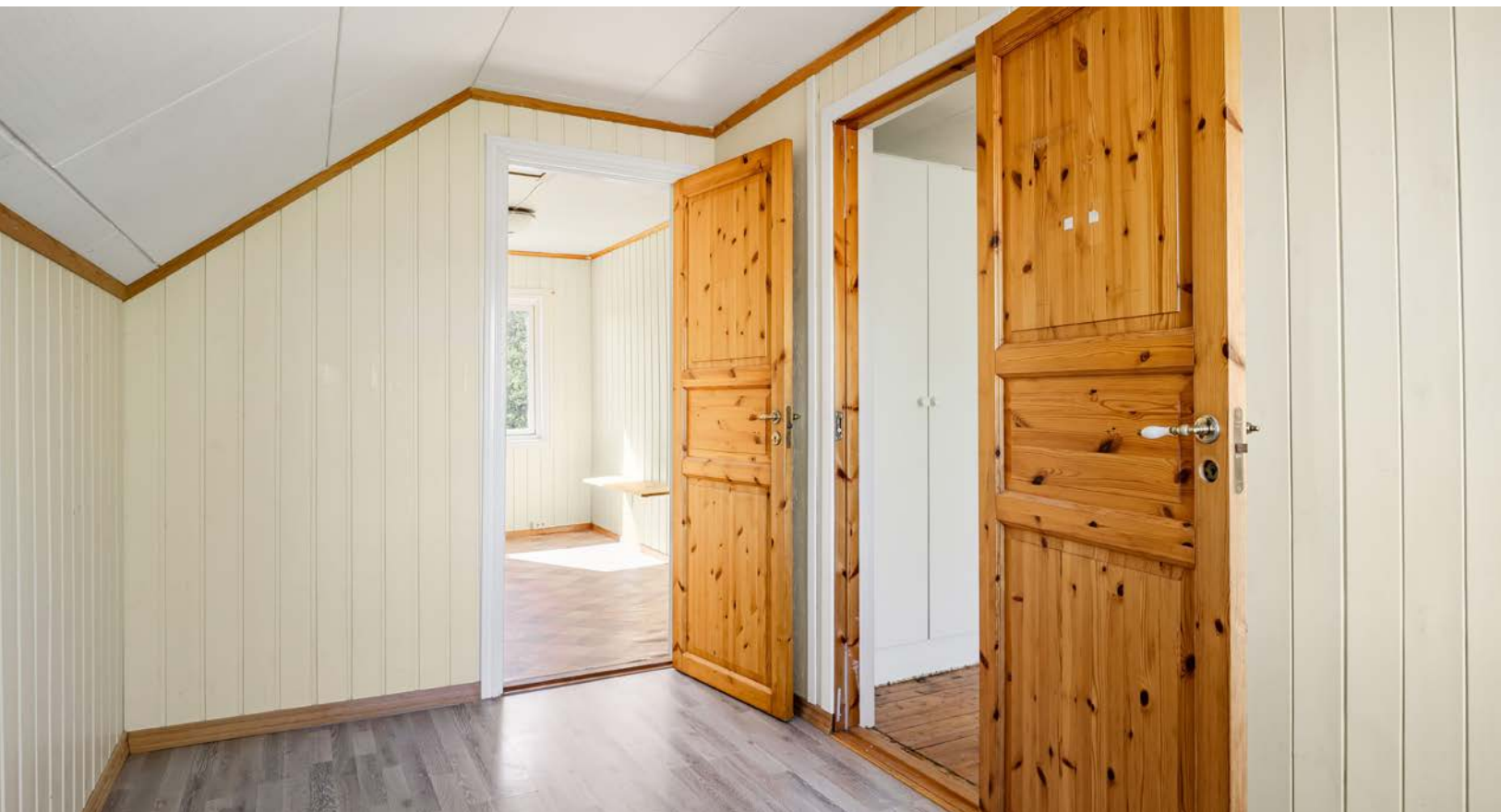


Flislagt bad i 1. etasje med varmekabler i gulvet. Innredet med servantinnredning, toalett, veggskap og åpen dusjløsning.





Gangen i 2. etasje har lysmalte vegger og gulv med laminat.



Det er tre soverom i boligen som ligger her.

Rommene har god størrelse med plass til det man trenger.



På dette rommet er det garderobeskap.





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.

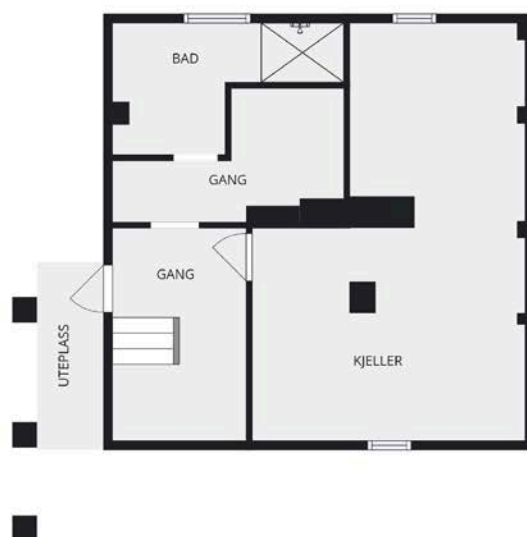
Plantegning



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestbyvegen 41 , 2270 FLISA

 ÅSNES kommune

 gnr. 111, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 10.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20580-1912

Eiendomsverdi ref nr: UG3684

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Bygget har et betydelig etterslep på vedlikehold og det er flere skader som bør utbedres. Bygget er å forstå som et renoveringsobjekt med dels enkle og uferdige byggetekniske løsninger. Dagens eier opplyser at det er utført mange arbeider av tidligere eier som var ufaglært, blant annet på bad og på det elektriske anlegget. Følgeskader som følge av dette må forventes at kan fremkomme i forbindelse med renoveringen.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med bølgeplater av metall av betydelig alder. Ukjent undertak.

Det er i hovedsak ikke montert takrenner og beslag. Vinduer har omramminger i stedet for vannbrettbeslag.

Ukjent oppbygging og isolering av vegger. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

Kjellervinduer med enkle glass. Vinduer i 1.- og 2. etasje i hovedsak med isolerglass, ett vindu med blyglass. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 1975, noen av nyere dato.

Kjellerdør av tre. Tett entredør av tre. Verandadør med isolerglass fra 2002.

Veranda ved entre av betong. Takoverbygg og rekkverk av tre.

Veranda mot hagen av tre med ukjent fundamentering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulvbelegg, fliser, tregulv, laminat og parkett på gulv, trepanel og plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.

Etasjeskillere av betong og tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue. Vedovn av eldre dato på kjøkken.

I kjeller er det en del med betonggulv og trepanel på vegger og i himling og en del som er grov råkjeller. Det er delvis utforede vegger mot terreng.

Trapp til kjeller av tre. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk.

Dører av tre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller

Det er ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet.

En del med fliser på gulv og baderomsplater på vegger og plater i himling og en del med betonggulv, og trepanel på vegger og i himling.

Bad i 1. etasje

Ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet, men man vet at det er fra før 2017.

Fliser på gulv og vegger og takessplater i himling. Innredet med servantinnredning, toalett, veggskap og åpen dusjløsning.

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, mye støy fra vifte.

Varmekabler i gulv. Rommet har to sluk av plast. Ett sluk er tettet.

Det kan ses mansjett under forhøyning på sluk i dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Enkelt filter ved stoppekran.

Vannrør av varierende utførelse. Noe rør a kobber av eldre dato i kjeller. Nyere metallrør inne på begge bad. Vannrør av plast rør i rør mellom bad og til kjøkken.

Avløpsrør av plast. Ukjent med bunnledning.

Det er ikke ventilering i kjeller. Vegg- og vindusventiler i 1.- og 2. etasje.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2012.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av ukjent alder.

Direkte tilkobling til strøm med bryter.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning for drenering. Det kan noen steder ser fuktsperre på grunnmur.

Grunnmurer i hovedsak av betong med innvendig tresonitt. Noen steder komplettert med lettklinker.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Stikkledning for vann er opplyst å være fra 2017.

Ukjent alder og materialer på stikkledning for avløp, men er av eldre dato.

Ukjent løsning og alder på det private avløpsanlegget. Anlegget ser ut til å bestå av fire kummer av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

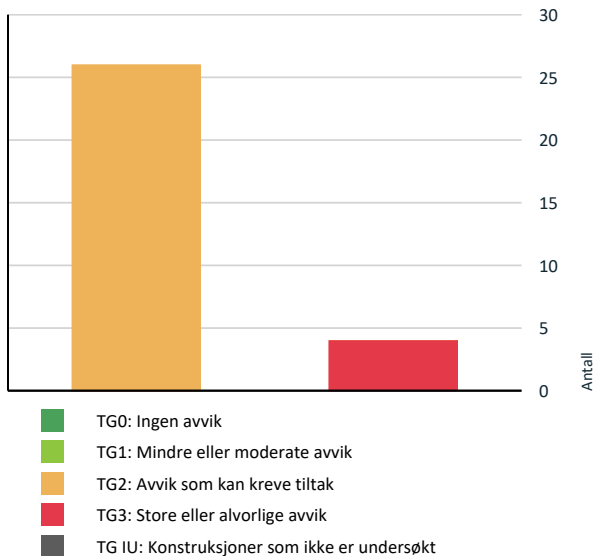
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Pumpehus

- Det foreligger ikke tegninger

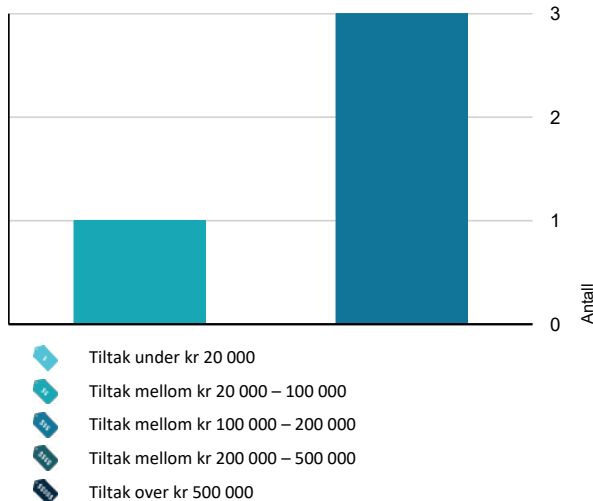
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår, mulig 1950-tallet ut fra byggeskikk.

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard, i hovedsak av eldre dato.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og flere skader på bygget.

Tilbygg / modernisering

2018	Skiftet vannrør. Utført av innleid foretak.
	Utbedring av lekkasje fra tak i 2019 og 2022.
2023	Montert pipebeslag etter at det var lekkasje rundt pipe.
2024	Skiftet glass i vindu på ett soverom.
2018	Støpt pilarere i kjeller.
2023	Skiftet vannpumpe.
2024	Utbedret pipeløp og skiftet sotluke. Utført av innleid foretak.
2018	Skiftet ildsted i stue. Utført av innleid foretak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med bølgeplater av metall av betydelig alder. Ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Taket har passert forventet brukstid og det har vært lekkasje ved to anledninger.

Det er mye rust på overflater.

Det gaper noen steder mellom plater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Taktekking er moden for utskifting.

Tilstandsrapport



Det har vært gjort utskifting ifm. lekkasje.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er i hovedsak ikke montert takrenner og beslag. Vinduer har omramminger i stedet for vannbrettbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangel på beslag og takrenner medfører økte fuktbelastninger på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av beslag og takrenner ifm. utskifting av takteking.

Etter hvert som vinduer skiftes anbefales det etablering av vannbrett over og under vinduer.



Vinduer har omramminger i stedet for vannbrettbeslag.



Det er ikke takrenner og beslag

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ukjent oppbygging og isolering av vegger. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Svertesopp på fasader.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Rengjøring og vedlikehold av fasader.

Etablering av lufting bak kledning er en omfattende operasjon. Det fremkommer foreløpig ikke tegn på skader som følge av manglende lufting og tiltak anses derfor ikke på tidspunkt å være nødvendig, men dette kan oppstå på sikt.

Tilstandsrapport



Det er ikke lufting i underkant av kledning.



Stedvis enkle og manglende tilslutninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke befart da det ikke er lofts Luke med stige.

Det er skader på insektsnett i gesimser.

Stedvis uferdige overganger.

Det er aktivitet fra fugler i gesimskasser.

Kor er begrenset befart grunnet gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.

Inspeksjon av loft ved mulighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på uferdig overgang

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer med enkle glass. Vinduer i 1.- og 2. etasje i hovedsak med isolerglass, ett vindu med blyglass. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 1975, noen av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass og med isolerglass fra 1975 har passert forventet brukstid.

Flere vinduer har slitasje på overflater.

Flere vinduer med isolerglass har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av overflater.
Utskifting av glass/vinduer etter behov.



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Kjellerdør av tre. Tett entredør av tre. Verandadør med isolerglass fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør tetter ikke helt mellom dørblad og karm.
Verandadør: Slitasje på overflater. Dørblad tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.
Justering/tilpasning.



Dør til kjeller.



Verandadør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda ved entre av betong. Takoverbygg og rekkverk av tre.
Veranda mot hagen av tre med ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Sprekk i betongdekke på undersiden og på dekkekant. Ett hjørne av dekke har ikke understøttelse, ukjent om dekke er armert for å være utkraget uten understøttelse. Det er ikke tett overgang mellom tak over veranda og vegg på bolig. Det er delvis fliser på gulv, det er bom i fliser. Veranda av tre har kraftige skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda ved entre: Synlig armering bør renses for rust før gjenværende jern behandles og dekke tettes med murpuss. Det bør vurderes å etablere understøttelse av dekke. Etablering av tett overgang mellom tak og vegg. Komplettering/repatering av gulv.

Veranda av tre: For utbedring må konstruksjoner rives og bygges på nytt. Etablering av ny fundamentering bør påregnes for å sikre at skjevheter ikke oppstår på nytt.



Sprekk i side på dekkekant



Uttett overgang mellom tak og vegg.



Svertesopp og fuktmerker i himling.



Skjevheter på konstruksjonen.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med gulvbelegg, fliser, tregulv, laminat og parkett på gulv, trepanel og plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Fargeforskjeller på overflater.

Misfarginger, riper og slitasje på gulv i stue.

Fuktskader og slitasje på gulv på kjøkken.

Bom i fliser og løse fliser.

Riper og slitasje på lakkerte tregulv.

Synlige skjøter/manglende belistning i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

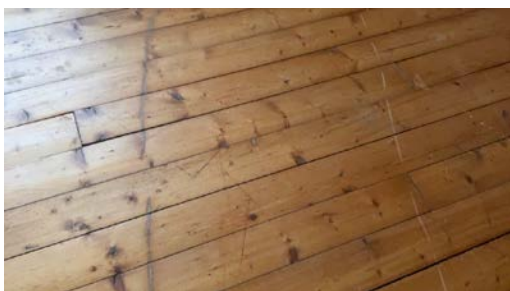
Det meste av overflater fremstår som modne for oppussing.



Slitasje og fuktskader på gulv på kjøkken.



Synlige skjøter i himlinger.



Slitasje på gulv.



Gjenstående belistning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong og tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ref. kommentar under punktet "Veranda"

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue. Vedovn av eldre dato på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Noen riss i brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vedlikehold av overflater.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det en del med betonggulv og trepanel på vegger og i himling og en del som er grov råkjeller. Det er delvis utforede vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er sprekker i betonggulv.

Det er synlige fuktmerker og fuktpåkjenninger på utforede vegger. Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon og ut fra de synlige symptomer så må det forventes at det finnes skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Avskaling av maling og sprekker i betonggulv.



Det er flere steder synlige fuktpåkjenninger på utforede vegger mot terreng.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller av tre. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater.

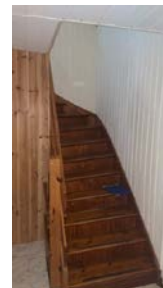
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

Ett dørblad i kjeller er demontert.

En dør i 2. etasje har vridd dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av overflater.
Montering av dørbblad.
For utbedring av vridd dørbblad må dørbblad skiftes ut.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til at det har vært mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet.

En del med fliser på gulv og baderomsplater på vegger og plater i himling og en del med betonggulv, og trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

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

Eksempel på avvik:

Det er sprekker og avskaling på betonggulv.

Stedvis fuktmerker på trepanel på vegger.

Flisgulv med sluk er forhøyet.

Det er ikke tegn til membran på gulv.

Det er ikke tette overganger mellom plater.

Det er bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Avskaling på gulv og sprekk i gulv.



Sluk av plast, det er ikke tegn til membran på gulv.



Det er noe fuktmerker på baksiden av plater.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet, men man vet at det er fra før 2017.

Fliser på gulv og vegger og takessplater i himling. Innredet med servantinnredning, toalett, veggskap og åpen dusjløsning. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, mye støy fra vifte. Varmekabler i gulv. Rommet har to sluk av plast. Ett sluk er tettet. Det kan ses mansjett under forhøyning på sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Eksempel på avvik:

Det er varierende fallforhold på gulv i flere retninger, stedvis flatt.

Slitasje på overflater på veggskap.

Det sprekker opp i fuger på fliser og mellom gulv og vegg i dusjsonen.

Stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



To sluk av plast i rommet.



Det er tapet over sprekker i fuger.



Det sprekker opp mellom gulv og vegg.



Påført silikon etter oppsprekking i fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Det er skjørt ut ekstra plass på undersiden av benkeplate. Midlertidig oppstiving.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Enkelt filter ved stoppekran.

Vannrør av varierende utførelse. Noe rør a kobber av eldre dato i kjeller. Nyere metallrør inne på begge bad. Vannrør av plast rør i rør mellom bad og til kjøkken.

Det er opplyst at det tidligere har inntruffet at vannet fryser ved vanninntak og det må stå på varme i kjeller hele vinteren for å unngå at dette skal skje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er korrosjon på flere skjøter.

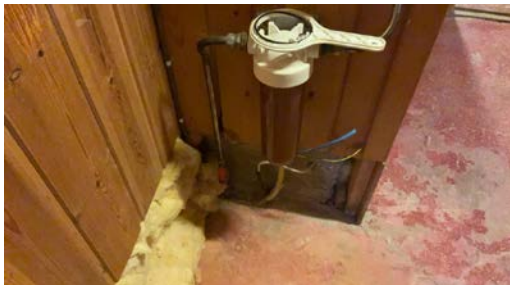
Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk i kjeller.

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vanninntak.



Eksempel på korrosjon.



Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Ukjent med bunnledning.

Vurdering av avvik:

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

Mye tape rundt avløpsrør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kontroll/utbedring av avløpsrør på kjøkken.



Det kommer opp stikk i kjeller, ukjent hva dette er



Mye tape rundt avløpsrør på kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke ventilering i kjeller. Vegg- og vindusventiler i 1.- og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke ventilering i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av ventilering i kjeller.

🕒 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2012.

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

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

🕒 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av ukjent alder. Direkte tilkobling til strøm med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er opplyst at alt elektrisk ble gjennomgått av elektriker da jboligen ble overtatt i 2018.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



Det er ikke lys i alle spotter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent løsning for drenering. Det kan noen steder ser fuktsperre på grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer i hovedsak av betong med innvendig tresonitt. Noen steder komplettert med lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er sprekker i grunnmurer flere steder.

Grunnmur er trykket inn på oversiden av boligen.

Det er kraftige sprekker og skjevheter også på innsiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur fremstår med betydelige svekkelser på oversiden av boligen og helhetlig utbedring/forsterkning bør utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk og skjevheter på grunnmur.



Sprekk og skjevheter på grunnmur.



Sprekk og skjevheter på grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Det er varierende terrenghorhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledning for vann er opplyst å være fra 2017.

Ukjent alder og materialer på stikkledning for avløp, men er av eldre dato.

Det ligger varmekabel på stikkledning for vann og denne må være påskrudd på vinteren for å unngå at vannet fryser.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Foreta kontroll av brønnvann.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Ukjent løsning og alder på anlegget. Anlegget ser ut til å bestå av fire kummer av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det gjøres oppmerksom på at kommunen holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring/ending av eiendommens avløpsanlegg.



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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

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

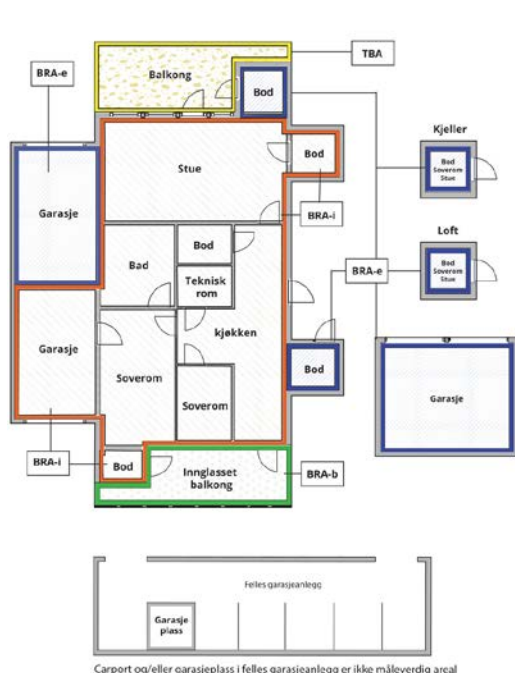
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	48			48	
1. etasje	65			65	25
2. etasje	38			38	
SUM	151				25
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, trapperom, div kjellerarealer		
1. etasje	Kjøkken, bad, entré, gang, stue		
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

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

Pumpehus

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	111	11		0	2423.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestbyvegen 41

Hjemmelshaver

Slettum Jon Stian Bergsbakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Flisa på vestsiden av Glomma. Omgivelsene rundt boligen består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 5 km.

Adkomstvei

Adkomst via privat grusveg som går over flere eiendommer. Det fremkommer ikke tinglysning av vegrett i eiendommens grunnboksblad.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Enkel opparbeidelse med gruset innkjøring og parkeringsplass og hage med plen.

Bygninger på eiendommen

Pumpehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er ikke befart.

Vedlikehold

Bygget opplyses av selger å være i dårlig stand. Må besiktiges av interessenter på visning.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jon Stian Bergsbakken Slettum

Boligen

Vestbyvegen 41

2270 Flisa

3418-111/11/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Badet er etablert av ufaglært tidligere eier på egeninnsats. Det må påregnes utskiftninger og skader. Fliser i dusjsonen er løse og er tapet på plass av tidligere leietaker. Rørøpplagg til hele huset, inkl badet ble byttet av Odal VVS AS i Februar 2018 (selskapet var godkjent rørleggerbedrift, men er nå konkurs).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er uklart når badet ble bygget, men alt ble gjort av tidligere eier. Ingen dokumentasjon. Årstall stemmer sannsynligvis ikke, men jobben er gjort før 2018.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært lekkasje på tilbygget over gang og bad to ganger. Montering & Utleie AS har midlertidig reparert undertaket og lagt på nye takplater, det har vært tett siden, men de anbefaler bytte av taket. De har vært på huset to ganger, i september 2019 og februar 2022.

Det har også vært lekkasje rundt pipe, noe skade fortsatt synlig i takplate på soverom. Det er satt på pipehatt og det har ikke vært noe problemer etterpå. Finner ikke igjen fakturaen, men tror det ble gjort i 2023.

Ett vindu på soverom mot nord ble knust av en due i 2024, byttet av Solør Glass og Rammer AS.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Montering & Utleie AS

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over. Flere skader.

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: Montering & Utleie AS

Beskrivelse av arbeidet: De har ordnet taket på tilbygget to ganger ifm vannlekkasje. Fuget, ordnet undertak og byttet takplater. De anbefaler bytting av hele taket for å være sikker.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Vindskier på huset ble byttet av undertegnede og en venn.
Ufaglært.

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**

Minst ett vindu i kjeller med skader.
Ett vindu på soverom mot sør er også skadet, fuktskade.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takpapp på bygget som huser vannpumpe. Huset er i meget dårlig stand innvendig. Bør utbedres.

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

♦ **Ja**

Takst fra 2017 bemerker svakhet i armering i støpt dekke mellom 1 etg og kjeller. Dette ble utbedret av Våler Bygg AS i 2018 ved at de støpte opp pillarer i hele kjeller.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Våler Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ Ja

Tidligere eier gjorde en del arbeid her, men det er uklart og ukjent hva som ble gjort. Det stikker opp flere rør både i kjeller og utvendig nedenfor huset, men det er ikke kjent hvor disse leder og hva som egentlig ble gjort. Det har ikke vært fuktig inne i kjeller i mitt eie.

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

♦ 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?

♦ Ja

Siste leietaker har satt opp musefeller, men jeg vet ikke om det har vært sett mus inne. En annen tidligere leietaker meldte om maur inne i huset, det ble satt opp åte til maur og ingen etter har nevnt det.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Da jeg kjøpte huset var huset uten vann. Tidligere eier hadde gjort mye arbeid selv, men det var vanskelig å forstå. Alt ble gjort på nytt av Odal VVS AS i februar 2018. Vannpumpen er i etterkant byttet flere ganger, en gang på grunn av for lite vann sommer 2018, og et par ganger på grunn av av vannet frøs. Det må stå på varme i brønnhull hele vinteren.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Odal VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av opplegg til vann, fra brønnhull alt inne i huset.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Solør Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Jeg tror den siste pumpen ble byttet etter den gamle frøs, i februar 2023. Etter det har leietaker vært flink til å passe på at det har vært varme på i brønnhullet og at det har vært isolert godt rundt ovenfra.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Odal VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sandspiss når alt annet ble byttet. Vannpumpe er byttet flere ganger etterpå.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

Det var for lite grunnvann sommer 2018. Da dro ikke sandspissen opp vann. Etter det har det vært stabilt.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Pipeløp og askeluke ble rehabilitert i september 2024 etter pålegg fra brannvesnet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Våler Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabiliter pipeløp og askeluke i kjeller.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Våler Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gammel dieselovn med ny peisovn.



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Alt elektrisk ble gjennomgått av elektriker da jeg tok over huset i 2018. Mye arbeid var gjort av tidligere eier. Det har senere også vært pålegg etter elkontroll som er rettet opp.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Solør Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Gikk over alt elektrisk. Det gjenstår fortsatt koblinger og ledninger som er montert av tidligere eier, men alt er gjennomgått av godkjent firma.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Solør Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Pumpehuset er i dårlig stand, spesielt innvendig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er kjent at tidligere eier gjorde mye arbeid på eiendommen selv. Hva som er gjort og hvor bra arbeidet er er uklart. Vann og strøm er gjennomgått og godkjent av fagfolk i mitt eie, det må påregnes at det kan dukke opp noe. Årstall stemmer ikke, men før 2018.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Vestbyvegen 41

Offentlig transport

🚏 Snålroa 4 min 🚶
Linje 761, 789, 792, 797 0.4 km

✈ Oslo Gardermoen 1 t 37 min 🚆

Skoler

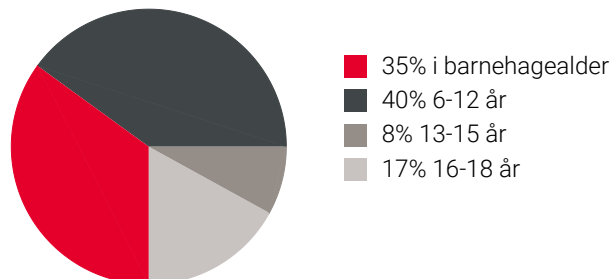
Åsnes barneskole (1-7 kl.) 5 min 🚶
410 elever, 19 klasser 4.8 km

Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 🚶
192 elever, 16 klasser 4.8 km

Solør vgs. avd. Våler 18 min 🚶

Elverum videregående skole 37 min 🚶
800 elever 44.8 km

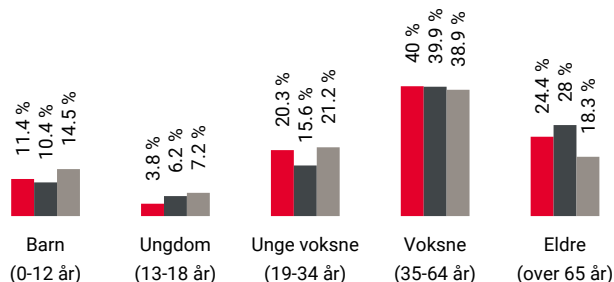
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

Myrsnipa barnehage (1-5 år) 6 min 🚶
44 barn 4.9 km

Mosogn barnehage (0-5 år) 7 min 🚶
35 barn 7.5 km

Bashammeren barnehage (1-5 år) 8 min 🚶
44 barn 7 km

Dagligvare

Coop Extra Flisa 4 min 🚶
Post i butikk 4.3 km

Kiwi Flisa 5 min 🚶
PostNord 4.3 km

Sport

🏀 Flisa Idrettspark 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 4.2 km

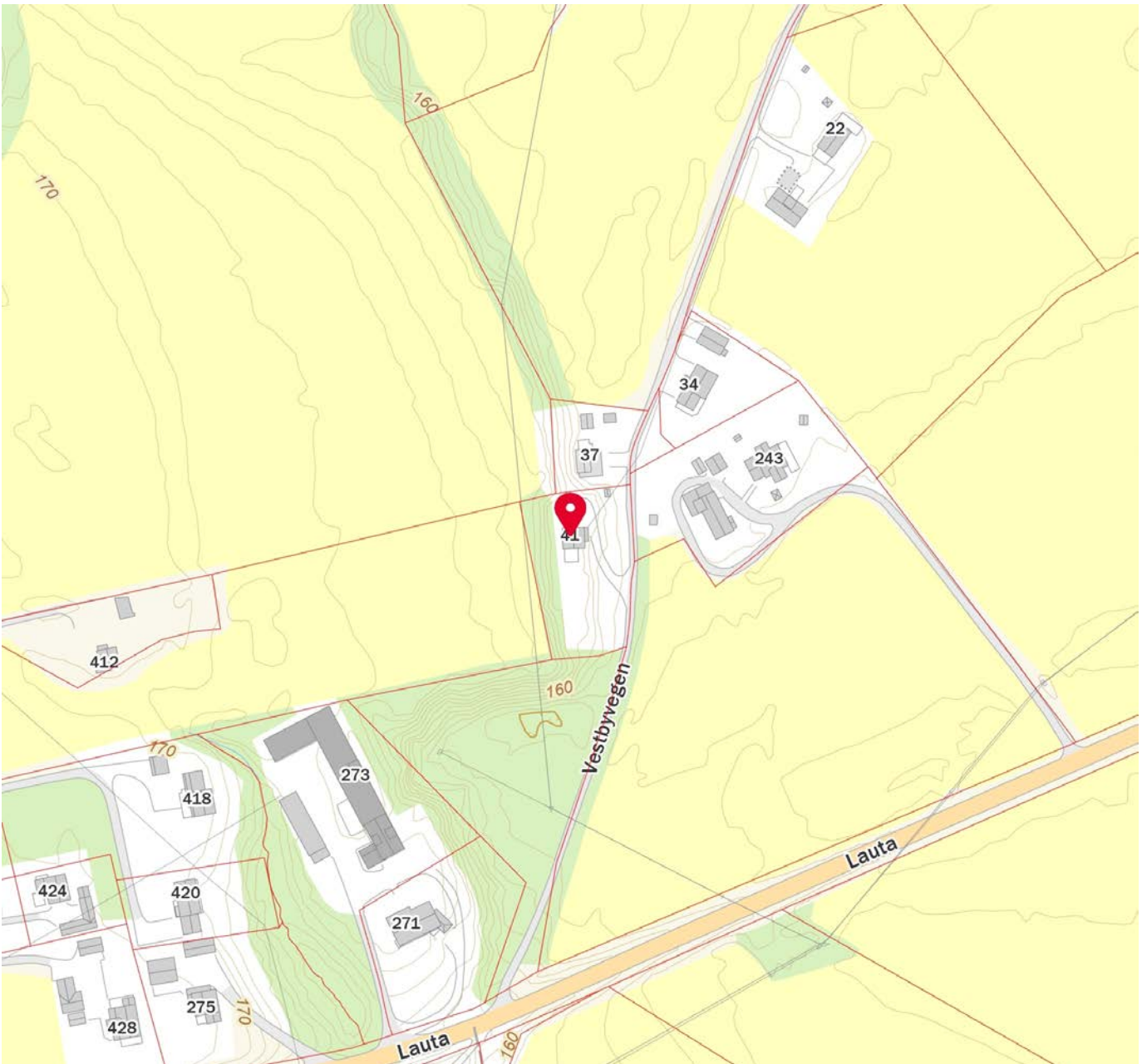
🏀 Åsneshallen 5 min 🚶
Aktivitetshall 4.2 km

🏃 Puls Flisa 5 min 🚶

🏃 Victus Treningssenter 5 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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vestbyvegen 41
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