

aktiv.

Hofvegen 226, 2266 ARNEBERG

HOF



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 640,-
Total ink omk.: Kr 1 692 640,-
Selger: Liv Rangdi Røyne Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 175/226 kvm
Tomtstr.: 1 238.4 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 179, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1212260039

Ditt nye hjem?

Er du på utkikk etter hus i Hof? Da har vi gleden av å presentere Hofvegen 226 som ligger landlig til en svingtur fra Flisa sentrum. Huset er bygd i 1952, men oppgradert opp igjennom med blant annet tak og kjøkken fra 2009, bad nytt i 2013, toalettrom fra 2020 og varmepumpe ny i 2022. Lys og fin standard hvor du kan flytte rett inn og bo, så hvis du ser etter hus med plass til familien, dobbel garasje fra 2014 og ei tomt med hage og solrike uteplasser i Hof så bør du ta en titt her.

Merk deg dette:

- Familievennlig planløsning og fire soverom
- Dobbelt garasje fra 2014
- Ca. 8 km til Flisa med utvalg av butikker og det man trenger
- Turmuligheter i området



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	54
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	91
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 kvm

BRA - e: 51 kvm

BRA totalt: 226 kvm

TBA: 34 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 kvm Vaskekjeller og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Vindfang, kjøkken, spiskammers med opplegg for vaskemaskin, toalettrom, 2 trapperom og 2 stuer.

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Bad, 2 ganger og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje.

Dukkestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Garasje:

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Dukkestue:

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 238.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er slakt skrånende og pent opparbeidet med plen, hekk, prydbusker og gruset adkomst til garasjen. Det er et hellelagt område ved hovedytterdør.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 238,4 m² og et oppgitt areal på 1 238 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i Hof i Åsnes kommune. Det er ca. 8 km til Flisa sentrum og ca. 14,5 km til Kirkenær. Begge steder finner du et godt utvalg av forretninger, kjøpesenter, kaféer og diverse servicetilbud.

Om du er glad i friluftsliv og uteaktiviteter er det gode muligheter for dette rett utenfor døren eller i nærområde. Om vinteren er det skiløyper i nærheten helt til populære Hofferbua og Vestmarka. Avstanden er ikke lang til fine bade- og fiskeområder både i Hukusjøen, Glomma og Flisaelva.

Er du treningsglad ligger Åsneshallen med ulike kulturaktiviteter, klatrevegg og treningssenter, samt Myrmoen friluftsområde med lysløype midt i Flisa sentrum.

Her er det også rasteplasser med bord og sittebenker for kos og hygge utendørs, samt trimapparater. I tillegg kan du ta deg opp Kjølaberget hvor det er utsikt over nærområdene fra toppen. I samme område ligger svømmehallen og det populære idrettsanlegget med bla. volleyballbane og kunstgressbane for aktive barn og unge. Her ligger også barnehage og skoler.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Jan Martin Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Eneboligen er oppført i 1952. Boligen har grunnmur av betong på den opprinnelige delen, mens tilbygget vindfang har grunnmur av blokker. Innvendig er det brukt treullsement som forskaling på den opprinnelige grunnmuren. Dreneringen er sannsynligvis utført ved tilbakefylling med stedlige masser fra byggeåret. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk som utvendig er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et stedsbygget sperretak, tekket med sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Etasjeskillene består av et støpt dekke mellom første etasje og kjeller, og av trebjelkelag mellom første og andre etasje. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller. Hovedytterdøren er en malt dør med glassrute, supplert av to malte balkongdører i tre med 2- og 3-lags isolerglassfelt. Eiendommen har en sør- og østvendt treterrasse i to vinkler med adkomst fra stuen, samt en sørvendt luftebalkong med adkomst fra et soverom i andre etasje. Det er en hjørnetrapp til treterrassen og to enkle tretrapper ned til hagen. I tillegg finnes en utvendig kjellernedgang med støpte/murte vanger, betongtrapp og en to-delt lem tekket med bølgeblikk.

Dobbel garasje oppført i 2014. Delvis oppført med støpt plate på mark og delvis med grusdekke. Den har ringmur av lettklinkerblokker, vegger av bindingsverkskonstruksjon som er vindtettet og kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et stedsbygget sperretak med takteking av taksteinsimiterte metallplater uten undertak.

Dukkestue med ukjent byggeår. Fabrikkert dukkestue punktfundamentert på lettklinkerblokker på terreng med tregulv og gulvbelegg. Vegger er av plankelaft og takkonstruksjon er av takåser kledd med taktro og tekket med papp.

Det er en dør med glassrute og et vindu med enkelt glass for lysinnslipp. Dukkestuen har en treterrasse på 3 m².

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er frostsprengte nedløpsrør, og nedløpsrør med klemskader. Rør på terreng for å lede takvann vekk fra bolig har løsnet under terrassen.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledning har vedlikeholdsbehov, og det er noe sprekkdannelse i nedre del. Kledning er ikke skråkappet i nedkant og endeved er ikke behandlet. Dette fører til at kledning kan trekke opp fukt i endeveden. Omramming og kledning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader da omramming og kledning kan trekke opp fukt fra vannbrett. Kledning er ført helt ned til vannbrett i etasjeskillet.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder ved pipe og luftehatt, men det måles tørt på befaringsdagen. Loftet er ikke ventilert, men det er ikke påvist skader som følge av avviket. Dette er ikke unormalt for eldre boliger. Flisisolasjon er fjernet over bad der spoter er montert, og det er ingen dampsperre. Dette kan føre til kondensering. Det er hull i fleksibelt ventilasjonsrør fra baderomsvifte, og dette fører til økt sannsynlighet for kondensering på loft.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er påvist råteskader i rekkverksbord og håndløper. Terrassegulv og rekkverk er værslitt.

- Utvendige trapper

Avvik: Trinn er værslitte i trapper.

- Andre utvendige forhold

Avvik: Svill rundt nedgang har råteskader, og hengsel har løsnet på en lem. Det er fuktskader i treverk på lemmer, sannsynligvis som følge av høy luftfuktighet i kjellernedgangen. Det er sprekkdannelse i murte/støpte vanger.

- Rom Under Terreng

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

Det er høy luftfuktighet i kjeller, og dette har bidratt til begynnende fuktskader på trapp og muggdannelse på dørbled.

- Innvendige trapper

Avvik: Trappevange til kjeller er montert inntil grunnmur, og denne måles våt på befaringdagen. Det er begynnende fuktskader under trappetrinn.

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm. Enkelte dørvidere mangler skilt og trehylse på vridere.

- Andre innvendige forhold - 2

Avvik: Det er påvist museavføring i innvendig kjellertrapp og på kreploft over flathimling. Det er påvist avføring og ganger i isolasjon på kneloft som sannsynligvis stammer fra rotter.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er grov avslutning av veggfliser mot dør.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mangelfull avslutning mot dørterskel.

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

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjellerrom uten sluk eller lekkasjesikring. Det er påvist irring på enkelte rør. Det er et åpent lagt kobberrør på badet og dette er ikke klamret. Dette tyder på ufagmessig montering.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er kloakklukt på ett soverom og på kneloft i andre etasje.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Tomteforhold > Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Kumringer har skjelheter, sannsynligvis som følge av marktrykk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Det er påvist råteskadet glasslist på vindu. Enkelte vinduer er værslitte.

- Dører

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Balkongdør i andre etasje har fuktskader. Balkongdør i første etasje har noe svelling i bunnen av dørblad. Balkongdøren i andre etasje er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

- Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er fuktskadet laminatgulv i stue. Det er slitasje, svimerker og spredt svelling i laminatgulv. Det er oppsprekking i malt himling. Det er sprukne gulvfliser under ildsted. Det er enkelte grove overflater med manglende listverk.

- 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.

Avviket måles i gang i andre etasje.

- Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Kjøkkeninnredning er montert mot pipe, og det er bakplate som hindrer inspeksjon av pipe. Dette avviket gir TG3 i tilstandsrapporten ettersom det er et krav om at alle fire pipevanger er synlige på mursteinspiper. Det er sprekker i maling på pipe.

- Andre innvendige forhold

Avvik: I kjeller under stue er det vått rundt vann- og avløpsrør, saltutslag på undersiden av støpt dekke og betydelige saltutslag på murvegger. Det henger vanndråper fra rør og støpt dekke. I første etasje er det påvist svellskadede plater på vegg, råteskader i karmlist og svellskadede laminstgulv i stue. I andre etasje er det kloakklukt på soverom ved siden av badet og på kneloft. Det mistenkes tilfarergulv på det støpte dekket i stue, og da kan eventuell fukt fra lekkasje bli liggende på det støpte dekket.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Rundt sluk er klemring og selve sluket synlig, og det er ikke observert tettesjikt rundt sluk. På denne typen sluk skulle tettesjikt vært synlig på selve sluket, og ført ned under slukets klemring.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er påvist drypplekkasje fra varmtvannstank, ikke fra tappestuss, men fra selve tanken.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

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

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Firmanavn: Faglært.

Beskrivelse: Lagd wc-rom nede. Rørlegger Eierholen 2020 ca. Lagt opp til vaskemaskin. Byttet wc i 2. etasje i 2020 ca. Utbedret av samme rørlegger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Tidligere eier skiftet tak, nye vegger + isolasjon, nyere vinduer kjøkken, trapperom og alle soverom i 2. etasje samt ny hoveddør.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Tidligere eier bygde på garasje.

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

Ja.

Beskrivelse: Fukt i kjeller.

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

Ja.

Beskrivelse: Se over.

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

Ja.

Beskrivelse: Hatt ett tilfelle med mus på kjøkken.

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

Ja.

Beskrivelse: Privat septiktank.

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

Ja.

Firmanavn: Faglært.

Beskrivelse: Byttet peisovn. Ikke av firma, men av murer.

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

Ja.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

42. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

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

Innhold

Enebolig

1. etasje:

BRA-i 69 kvm: Vindfang, kjøkken, spiskammers med opplegg for vaskemaskin, toalettrom, 2 trapperom og 2 stuer.

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal.

2. etasje:

BRA-i 47 kvm: Bad, 2 ganger og 4 soverom.

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal.

Kjeller:

BRA-i 59 kvm: Vaskekjeller og 4 boder.

Garasje

BRA-e 44 kvm: Garasje.

Dukkestue

BRA-e 7 kvm: Bod.

TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal.

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

Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbelegg og laminatgulv.

Vegger: Tapet, malte plater og trepanel.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har vannrør av kobber og av plast (rør i rør). Vannmåler og stoppekran er plassert i vaskekjeller.

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

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på cirka 200 liter fra 2005, og den er plassert i vaskekjeller.

- Andre installasjoner: Boligen har en luft til luft varmepumpe fra 2022 med innedel i stue.

- Elektrisk anlegg: Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern fra 2009 er plassert i trappegang i andre etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Nytt toalett på bad

2022:

- Ny luft til luft varmepumpe

2020:

- Bygget toalettrom
- Montert nytt ildsted
- Det er opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv i spiskammers.

2014:

- Boligen har takekking av sort betongtakstein
- Det er opplyst i forrige salgsoppgave at ny bunnledning og stikkledning til septikkum ble lagt i 2014.

2013:

- Badet ble bygget i 2013

2009:

- Kjøkkeninnredning i to vinkler med profilerte fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt.
- sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern fra 2009 plassert i trappegang i andre etasje.
- Det er opplyst i forrige salgsoppgave at vegger ble utvendig etterisolert og kledd med ny bordkledning i 2009.

2005:

- Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i vaskekjeller.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2003, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

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

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe og vedovn i stuen.
- Panelovner på enkelte rom.
- Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

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

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 1 650 000

Omkostninger kjøper

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

42 640 (Omkostninger totalt)

59 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 692 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 709 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 712 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 978 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 14.978,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 127 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 368 659 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 474 637 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 179, bruksnummer 18 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:

3418/179/18:

11.02.2002 - Dokumentnr: 335 - Jordskifte

07.06.2007 - Dokumentnr: 454458 - Jordskifte
Saksnr. 2100-1980-0001, avsluttet 12.02.2004.
Saksnr 2100-2004-0001, avsluttet 20.09.2006.

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 ikke mottatt byggetegninger av annet enn tilbygg garasje. 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.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Privat avløpsanlegg med to stykk en-kamrede septikkummer/synkekummer. Det er opplyst i den forrige egenerklæringen at forrige eier monterte en ny synkekum.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse og Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen omfattes av hensynssone H320_31 for flomfare og H220_41 gul sone for støy iht. T-1442.

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.

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 dekningsalg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 3,53 % 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 27.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.04.2026



Velkommen til dette hyggelige huset i Hofvegen 226!



Solfylt tomt med hage, hekk, busker og gruset gårdsplass.



Huset er bygd i 1952 over to etasjer med blant annet tak fra 2014 og kledning opplyst å være fra 2009.



I hagen er det plass for lek og moro.



Ved inngangspartiet er det steinlagt og plass til sittegruppe, en vestvendt og skjermet uteplass.



Du kommer først inn til gang og videre inn til kjøkkenet, her til høyre. Vaskerom til venstre.



Koselig krok med plass til kjøkkenbord.



På kjøkkenet er det plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Innredningen er fra 2009 og har lys fronter både med glatte og profilerte fronter. Malt heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt.



Stuen har lysmalte vegger og gulv med laminat.



Fra denne delen av stuen er det utgang til terrassen.



Sør-vestvendt terrasse på ca. 21 m² med utsyn mot åker og skogsområder.



Her er det plass til utemøbler og det man måtte ønske. Skjermet krok med levegger.



Får den turglade er det flere turmuligheter i nærområdet.



I stuen er det vedovner som sørger for lun og god varme på kalde dager. Den ene fra 2020.



Det er også varmepumpe i stuen fra 2022.



Godt med plass til spisebord og fint innslipp av naturlig lys fra vinduene i hjørnet.



Sofagruppen med TV-møblelement kan du ha her.





I gangen i enden er det trapperom til 2. etasje.



Fra gangen er det adkomst til toalettrommet i 1. etasje. Toalettrom med laminatgulv, malte plater på veggene og panel i himling.

I trapperommet er det panelovn for oppvarming og fint lysinnslipp. Oppbevaringsmuligheter under trappen.





Gangen i 2. etasje har lyse overflater og her finner du også sikringskapet.



Boligen har fire soverom, alle i 2. etasje.



Rommet har malte vegger og laminatgulv.



Det er plassbygd garderobeskap med to dører.



Videre innover i gangen står det også en vedovn.





Fine soverom med plass til det man trenger.



Godt med plass til garderobeskap tross skråtak.



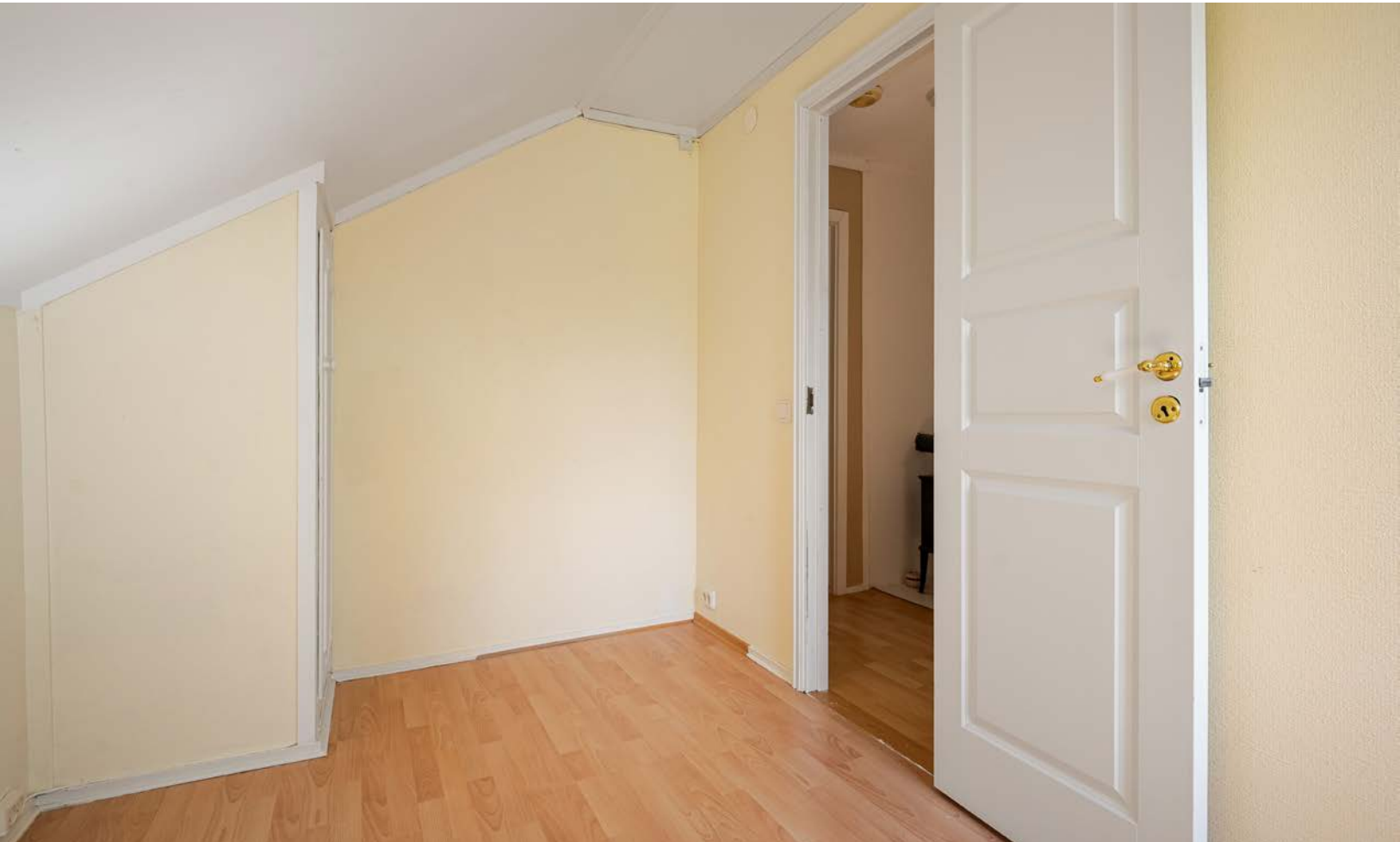


Plassbygde skap er det også på dette rommet, på hver side.



Herfra er det utgang til sørvendt balkong.

Skjernet og solfylt uteplass.





Fin mulighet om du ønsker plass til hjemmekontoret.



Oppvarming med panelovn.



Badet ble pusset opp i 2013 og er flislagt med varmekabler i gulvet. Det er servant, toalett fra 2023, veggmontert høyskap og dusjkabinett.







Hage har du også på denne siden av boligen.



Dukkestue som de små vil få gleden av eller ypperlig som en bod.

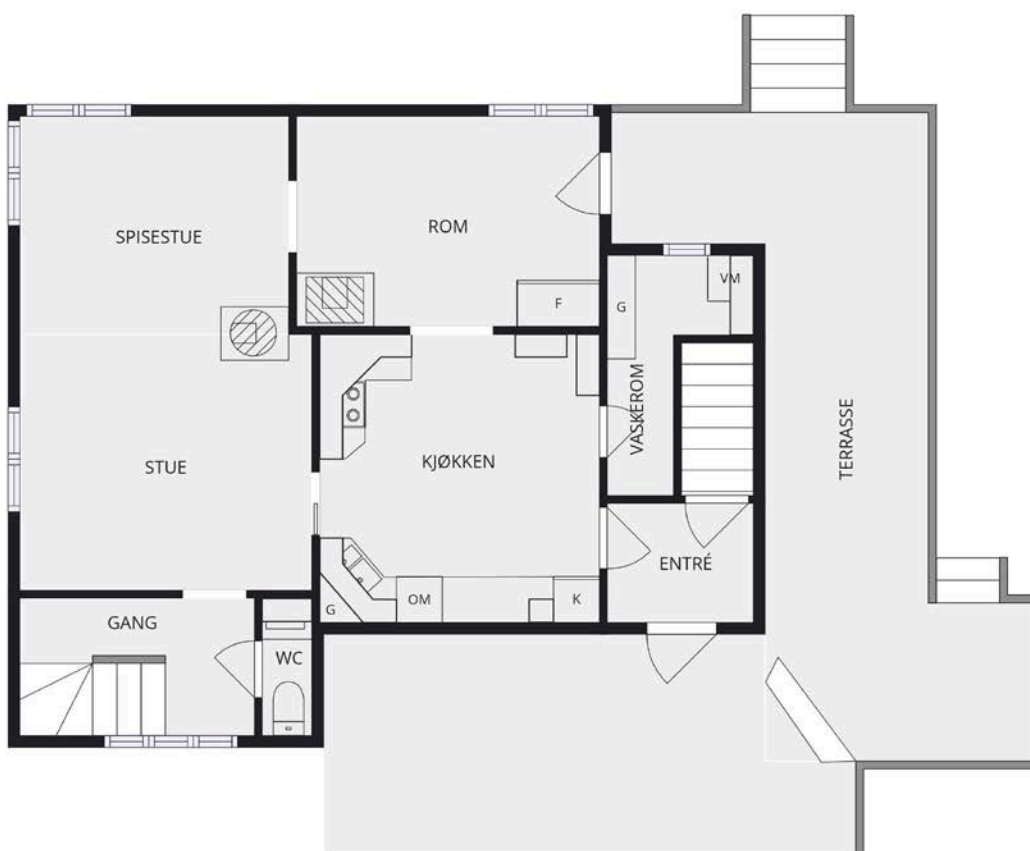


Den doble garasjen ble bygget i 2014. Det er innlagt strøm og to leddporter med elektriske motorer.



I Hof bor du landlig, men kun en svipptur fra Flisa med utvalg av butikker og det man ellers trenger i hverdagen.

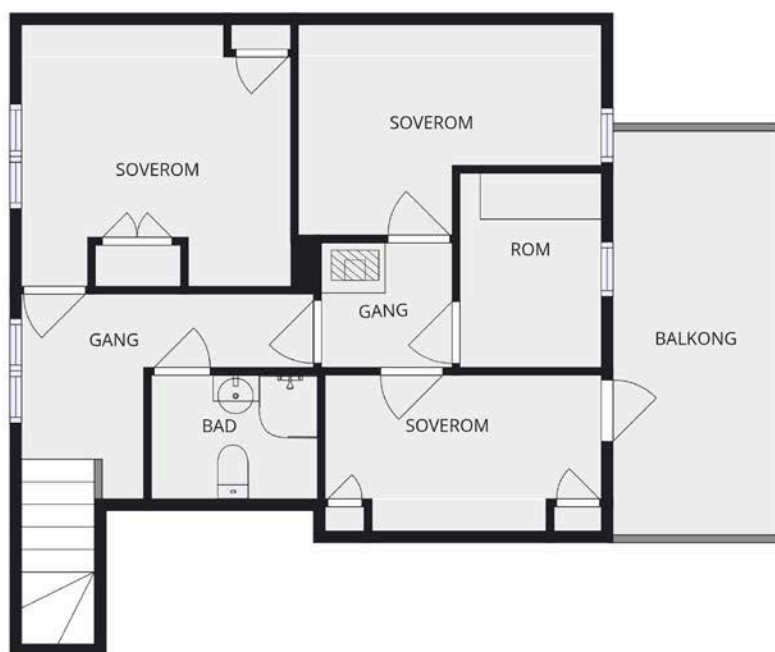
Plantegning



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 målbart 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

 Hofvegen 226 , 2266 ARNEBERG

 ÅSNES kommune

 gnr. 179, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21034-1437

Eiendomsverdi ref nr: ET1113

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takekking av sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkleddning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller. Det er en malt hovedytterdør med glassrute, og to malte balkongdører i tre med 2- og 3-lags isolerglassfelt.

Boligen har en sør- og østvendt treterrasse i to vinkler med adkomst fra stue, og en sørvendt luftbalkong adkomst fra soverom i andre etasje.

Det er en hjørnetrapp på to trinn til treterrasen ved hellelagt område utenfor hovedytterdør, og to enkle tretrapper til hage fra terrasen.

Boligen har en utvendig kjellernedgang med støpte/murte vanger, betongtrapp og en to-delt lem teknet med bølgeblikk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg og laminatgulv. Vegger er kledd med tapet, malte plater og trepanel, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom første etasje og kjeller, og av trebjelkelag mellom første- og andre etasje.

Det er en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttede ildsteder i første - og andre etasje.

Boligen har en uinnredet grovkjeller som brukes til enkel lagring med betonggulv og murvegger.

Det er krypkjeller uten adkomstmulighet under tilbygget vindfang.

Boligen har en malt tretrapp i vinkel med spilerekkverk på en side til andre etasje, og en malt tretrapp til kjeller.

Det er malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, flislagte vegger og panel av mdf i himling.

Det har servant, toalett, veggmontert høyskap, dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i to vinkler med profilerte fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning, og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, malte plater på vegger og panel i himling.

Det har servantinnredning, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber og av plast (rør i rør), og synlige avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har en veggmontert skyllekum av plast med veggmonterte vannkraner i vaskekjeller.

Det er opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv i spiskammers. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i vaskekjeller.

Boligen har en luft til luft varmpumpe med innedel i stue.

Det er delvis skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i trappegang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betong på opprinnelig bolig, og tilbygget vindfang har grunnmur av blokker

Det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

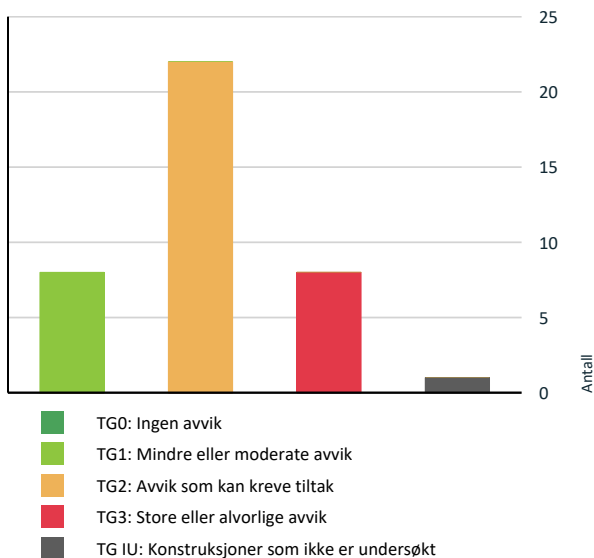
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bruken av bygget stemmer med tegning, men iht. byggemeldt tegning skulle tilbygget del kun ha åpning.

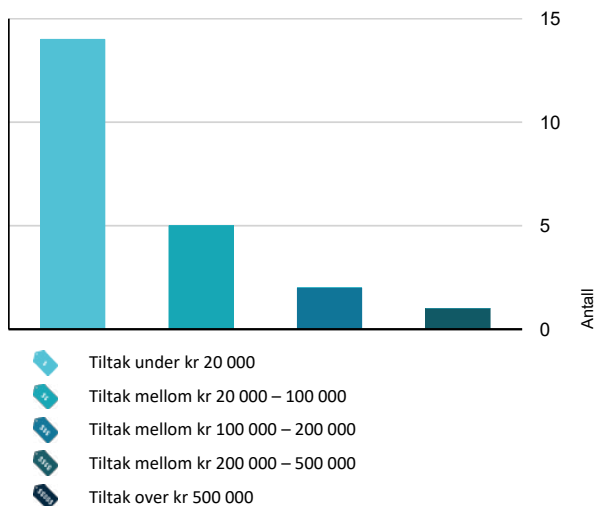
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [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 - 2 [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](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1952

Kommentar

Iht. tidligere salgsoppgave

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Det ble utført mye arbeider fra 2009, men det er behov for vedlikehold og utbedringer i årene som kommer

Tilbygg / modernisering

2020	Bygget toalettrom
2020	Montert nytt ildsted
2022	Ny luft til luft varmepumpe
2023	Nytt toalett på bad

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har takekking av sort betongtakstein, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ukjent undertak.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.
Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og stigetrinn til pipe for feier.
Det er sorte snøfangere mot vest.
Takkvann ledes i hovedsak vekk fra bolig i rør på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er frostsprengte nedløpsrør, og nedløpsrør med klemskader.
Rør på terreng for å lede takvann vekk fra bolig har løsnet under terrassen.

Konsekvens/tiltak

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

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

Nedløpsrør under terrassen må igjen tilkobles rør på terreng som leder takvann vekk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på skadet nedløpsrør.



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør



Rør på terreng har løsnet fra nedløpsrør.

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Det er opplyst i forrige salgsoppgave at vegger ble utvendig etterisolert og kledd med ny bordkledning i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning har vedlikeholdsbehov, og det er noe sprekkdannelse i nedre del.

Kledning er ikke skrånket i nedkant og endeved er ikke behandlet. Dette fører til at kledning kan trekke opp fukt i endeveden.

Omrømming og kledning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader da omrømming og kledning kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Kledning er ført helt ned til vannbrett i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Kledning bør vedlikeholdes, og det anbefales at denne skrånkes i nedkant.

Det bør etableres spalte mellom omrømming, kledning og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Kledningens endeved er ikke behandlet, og denne har noe oppsprekking.



Omrømming er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader.



Råteskadet vannbrett i etasjeskillet.



Kledning er ført helt ned til vannbrett over vindu, og dette har ført til spredte råteskader.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Det er adkomst til loft over flathimling via nedfellbar loftsstige i gang i andre etasje, og det er adkomst til ett kneloft via dør.

Loftet er isolert med flis.

Det er lagt et enkelt gulv på loft til pipe, og loftet er besikiget herfra.

Det er foretatt sporadiske fuktmålinger i taksperre og taktro, og det måles tørt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder ved pipe og luftehatt, men det måles tørt på befaringdagen.

Loftet er ikke ventilert, men det er ikke påvist skader som følge av avviket. Dette er ikke unormalt for eldre boliger.

Flisisolasjon er fjernet over bad der spoter er montert, og det er ingen dampsperre. Dette kan føre til kondensering.

Det er hull i fleksibelt ventilasjonsrør fra badervisvifte, og dette fører til økt sannsynlighet for kondensering på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet rundt pipe og luftehatt. Fuktskjolder kan ha oppstått før takteking ble skiftet.

Følg med på forholdet på loft ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage eventuell kondensering. Hvis kondensering oppstår må tiltak utføres enten i form av ventilasjon eller avfukting.

Det bør gjøres et forsøk på dampetting rundt spoter, og isolasjon må tilbakeføres.

Hull i fleksibelt rør fra badervisvifte må tapes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktskjolder på takspærre nedenfor pipe.



Hull i ventilasjonsrør fra avtrekksvifte på bad.



Manglende dampsperre og isolasjon ved spoter.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og malte trevinduer med enkle glass og varerammer i kjeller. Det er en smal lysgrav med metallgitter ved ett kjellervindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Det er påvist råteskadet glasslist på vindu.

Enkelte vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vedlikehold av vinduer og utskifting av råteskadet glasslist.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt kjellervindu.



Råteskadet glasslist på vindu.



Råteskadet vindu.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, og to malte balkongdører i tre med 2- og 3-lags isolerglassfelt. Det er en enkel kjellerdør til utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Balkongdør i andre etasje har fuktskader.

Balkongdør i første etasje har noe svelling i bunnen av dørblad.

Balkongdøren i andre etasje er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av balkongdør i andre etasje.

Vedlikehold av balkongdør i første etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svelling på dørblad i første etasje.



Fuktskadet dør i andre etasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en sør- og østvendt treterrasse i to vinkler på 21 m². Den har rekkverk kledd med liggende kledningsbord med rekkverkhøyde på 91 cm. Det er levegg på deler av terrassen. Terrassen er opplagret på punktfundamenter av støpte rør i terreng, og det ligger markisolasjon rundt disse. Det er en sørvendt luftbalkong på 10 m² med adkomst fra soverom i andre etasje. Denne er opplagret på opprinnelig takteking av metallplater på tilbygg. Den har rekkverk kledd med utskårne kledningsbord med rekkverkhøyde på 89 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist råteskader i rekkverksbord og håndløper.
Terrassegulv og rekkverk er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Vedlikehold av overflater, og utskifting av råteskadede rekkverksbord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet rekkverksbord.



Værslitt terrassegulv.



Råteskadet håndløper.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en hjørnetrapp på to trinn til treterrasen ved hellelagt område utenfor hovedytterdør, og to enkle tretrapper til hage fra terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trinn er værslitte i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av trapper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitte trinn i trapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har en utvendig kjellernedgang med støpte/murte vanger, betongtrapp og en to-delt lem teknet med bølgeblekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svill rundt nedgang har råteskader, og hengsel har løsnet på en lem.

Det er fuktskader i treverk på lemmer, sannsynligvis som følge av høy luftfuktighet i kjellernedgangen.

Det er sprekkdannelser i murte/støpte vanger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lemmer med hengsler og sviller rundt nedgang bør skiftes ut.

Det bør etableres ventilasjon av kjellernedgangen for å forhindre nye fuktskader.

Følg med på eventuell utvikling i sprekkdannelser. Hvis utvikling oppstår bør det graves opp rundt kjellernedgang for å forankre vanger til grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet svill og manglende hengsel.



Fuktskader i treverk på lem.



Sprekkdannelser i murt/støpt vange.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater består av gulvbelegg og laminatgulv. Vegger er kledd med tapet, malte plater og trepanel, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er fuktskadet laminatgulv i stue.

Det er slitasje, svimerker og spredt svelling i laminatgulv.

Det er oppsprekking i malt himling.

Det er sprukne gulvfliser under ildsted.

Det er enkelte grove overflater med manglende listverk.

Konsekvens/tiltak

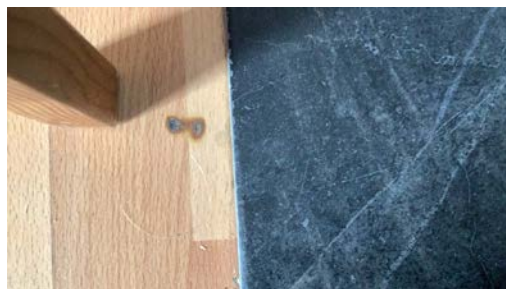
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Flere overflater er modne for utskifting eller vedlikehold, og omfang kan styres av egne ønsker

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oppsprekking i himling.



Svimerke i laminatgulv.



Sprukne gulvfliser under ildsted.



Svellskadet laminatgulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom første etasje og kjeller, og av trebjelkelag mellom første- og andre etasje.

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.

Avviket måles i gang i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp med tilknytte ildsteder i første- og andre etasje. Ett ildsted i stue er opplyst fra 2020.

Tilstandsrapport

Det er ildfaste metallplater og gulvfliser under ildsteder.

Sotluke er plassert i kjeller.

I gang i andre etasje er en pipevange innkledd, men dette er pipens lufteløp.

Iht. kommunens dokument for brannforebygging var det både feing og feiertilsyn i 2024 uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kjøkkeninnredning er montert mot pipe, og det er bakplate som hindrer inspeksjon av pipe. Dette avviket gir TG3 i tilstandsrapporten ettersom det er et krav om at alle fire pipevanger er synlige på mursteinspiper.

Det er sprekker i maling på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Bakplater utenfor pipe bør fjernes i kjøkkenskap.

Deler av pipe bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprukket maling på pipe.



Liten avstand til brennbart materiale.



Pipevange er innkledd bak kjøkkenskap.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en uinnredet grovkjeller som brukes til enkel lagring med betonggulv og murvegger.

Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er høy luftfuktighet i kjeller, og dette har bidratt til begynnende fuktskader på trapp og muggdannelse på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Luftfuktigheten må senkes i kjeller for å forhindre økt skadeomfang, og dette kan gjøres ved å montere en fuktstyrt luftavfukter.
Muggdannelse må rengjøres fra dørblad og trapp.



Eksempel på saltutslag på gulv.



Eksempel på saltutslag på grunnmur.



Begynnende fuktskader og vått treverk på trapp.



Muggdannelse på dørblad.

TG 1U Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller uten adkomstmulighet under tilbygget vindfang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp i vinkel med spilerekkverk på en side med rekkverkshøyde på 86 cm til andre etasje.
Det er tette opptrinn og teppe i deler av inntrinn.
Det er en malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappevange til kjeller er montert inntil grunnmur, og denne måles våt på befaringsdagen. Det er begynnende fuktskader under trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trapp bør flyttes ut fra grunnmur for å hindre at vange kan trekke til seg fukt fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Trappevange måles våt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm.

Enkelte dørvriderer mangler skilt og trehylse på vrider.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dørvriderer bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på vrider som mangler skilt og trehylse.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Fukt med ukjent årsak i området ved vann- og avløpsrør og innkassing for avløpslufting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I kjeller under stue er det vått rundt vann- og avløpsrør, saltutslag på undersiden av støpt dekke og betydelige saltutslag på murvegger.

Det henger vanndråper fra rør og støpt dekke.

I første etasje er det påvist svellskadede plater på vegg, råteskader i karmlist og svellskadede laminstgulv i stue.

I andre etasje er det kloakkluft på soverom ved siden av badet og på kneloft.

Det mistenkes tilfarergulv på det støpte dekket i stue, og da kan eventuell fukt fra lekkasje bli liggende på det støpte dekket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskadede laminatgulv og malte plater må rives i stue for undersøkelser og for å avdekke lekkasje.

Konstruksjoner må tørke og tilbakeføres etter tørk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vann på gulv under rør i kjeller.



Vanndråpe på undersiden av støpt dekke i kjeller.



Svellskader i veggplater og laminatgulv i stue.



Råteskadet karmlist på åpning.

🕒 TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring i innvendig kjellertrapp og på kryploft over flathimling.
Det er påvist avføring og ganger i isolasjon på kneloft som sannsynligvis stammer fra rotter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å forhindre adkomst for skadedyr.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble bygget i 2013, mens byggt teknisk forskrift fra 2010 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og panel av mdf i himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Det er grov avslutning av veggfliser mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørens plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringdagen.
Det må monteres list i overgang mellom veggfliser og dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende avslutning av veggfliser mot dør.



Dør er plassert i den definerte våtsonen ved servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:100 fall til sluk.
Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 16 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mangelfull avslutning mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fuge eller eikelist bør monteres i overgang mellom gulvfliser og dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangelfull avslutning mellom gulvfliser og dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og ut fra tidligere egenerklæring er det smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

Rundt sluk er klemring og selve sluket synlig, og det er ikke observert tettesjikt rundt sluk. På denne typen sluk skulle tettesjikt vært synlig på selve sluket, og ført ned under slukets klemring.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Badet kan ikke utsettes for vannpåkjenning. Tett dusjkabinett må benyttes, og sluk/avløp må holdes åpent til renovering skjer. Kostnadsestimat gjelder renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk, og det er ikke tettesjikt rundt sluk. Pil viser selve sluket, og her skulle tettesjikt vært synlig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant, toalett fra 2023, veggmontert høyskap og dusjkabinett. Vann fra dusjkabinett ledes til sluk i avløpsrør lagt på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking, og det måles tørt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i to vinkler med profilerte fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning, og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Det er glassfelt i to overskapsdører. Løsning med avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, malte plater på vegger og panel i himling. Det har servantinnredning, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon via veggventil.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør). Vannmåler og stoppekran er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjellerrom uten sluk eller lekkasjesikring.

Det er påvist irring på enkelte rør.

Det er et åpent lagt kobberør på badet og dette er ikke klamret. Dette tyder på ufagmessig montering.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Avvik angående lekkasjevann kan fjernes ved å montere lekkasjesikring under enden av varerør i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på irring på rør.



Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjellerrom uten sluk



Ufagmessig montering av vannrør da dette ikke er klamret.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er kloakklukt på ett soverom og på kneloft i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørlegger bør undersøke avløpsanlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en veggmontert skyllekum av plast med veggmonterte vannkraner i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv i spiskammers.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist drypplekkasje fra varmtvannstank, ikke fra tappestuss, men fra selve tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Fagperson må undersøke tanken for å se om lekkasje kan utbedres, eller om tank må byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasje fra varmtvannstanken.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringskap med jordfeilautomater og overspenningsvern fra 2009 plassert i trappegang i andre etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er opplyst i forrige egenklæring at enkelte arbeider er utført som egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forrige eier gjorde arbeider som egeninnsats, og det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utarbeidet av autorisert foretak.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong på opprinnelig bolig, og tilbygget vindfang har grunnmur av blokker. Det er brukt treullsement som innvendig forskaling på opprinnelig grunnmur for noe isolasjonsverdi.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på eventuell utvikling.



Innvendig skråriss.



Innvendig horisontalriss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann via privat stikkledning av plast, og privat avløp med septikkummer av betong med synlig avløpsledning av plast. Det er opplyst i forrige salgsoppgave at ny bunnledning og stikkledning til septikkum ble lagt i 2014.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har to stykk en-kamrede septikkummer/synkekummer. Det er opplyst i den forrige egenerklæringen at forrige eier monterte en ny synkekum.

Vurdering av avvik:

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

Kumringer har skjevheter, sannsynligvis som følge av marktrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Skjevheter i kumringer i septikkum.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkryndige 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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har utvendige tretrapper, treterrasse og luftebalkong.
Det er en tretrapp til andre etasje med rekkverk på en side, og en enkel tretrapp til kjeller uten rekkverk.
Boligen har røykvarslere i første etasje og et eldre brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslrutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

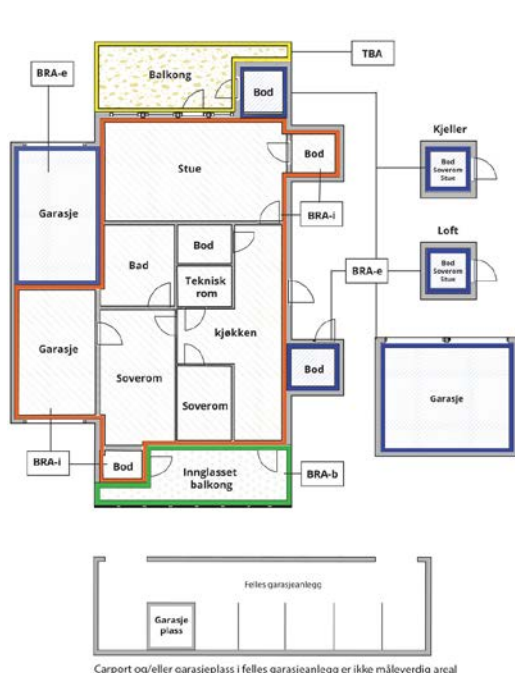
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	47			47	10
1. Etasje	69			69	21
Kjeller	59			59	
SUM	175				31
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, bad, gang 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, kjøkken, spiskammers med opplegg for vaskemaskin, stue, stue 2, toalettrom, trapperom 2		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskekjeller		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførte arbeider.

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bruken av bygget stemmer med tegning, men iht. byggemeldt tegning skulle tilbygget del kun ha åpning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Dukkestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	3
SUM		7			3
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Liv Rangdi Røyne Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	179	18		0	1238.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hofvegen 226

Hjemmelshaver

Pedersen Liv Rangdi Røyne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 8 km sør for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei til cirka 40 m privat vei til boligen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann

Tilknytning avløp

Privat avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i flomfaresone i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt pent opparbeidet med plen, hekk, prydbusker og gruset adkomst til garasjen. Det er et hellelagt område ved hovedytterdør.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger to tinglyste heftelser på eiendommen i form av to jordskiftesaker fra 2002 og 2007.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Iht. byggemeldt tegning

Standard

Enkel garasjestandard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold med sprekkdannelse i støpt plate og ubehandlet ringmur av lettklinkerblokker med enkelte skråriss, skjvheter og sprekkdannelse. Det er ikke omramming rundt vindu.

Beskrivelse

Dobbelgarasje delvis oppført med støpt plate på mark og delvis med grusdekke. Det er ringmur av lettklinkerblokker, vegger av bindingsverkskonstruksjon vindtettet og utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med taktekkning av taksteinsimiterte metallplater uten undertak.

Det er innlagt strøm via jordkabel til lys og stikkontakter, og to leddporter med elektriske motorer. Det er en gangdør og et vindu for lysinnslipp.

Det er åpne konstruksjoner innvendig.

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

Dukkestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med betydelige skjvheter, og råteskader i vegger, vindski og foranbord. Det måles fukt i taktro, og dette tyder på taklekkasje.

Beskrivelse

Fabrikkert dukkestue punktfundamentert på lettklinkerblokker på terreng med tregulv og gulvbelegg. Vegger er av plankelaft og takkonstruksjon er av takåser kledd med taktro og tekket med papp.

Det er en dør med glassrute og et vindu med enkelt glass for lysinnslipp.

Dukkestuen har en treterrasse på 3 m2.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	12.06.2020		Gjennomgått		Nei
Tegninger, garasje	16.08.2014		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Liv Rangdi Røyne Pedersen</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

- Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse <i>Hofvegen 226</i>	Postnummer <i>2266</i>	Sted <i>Arneberg</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer: *x LRP*

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Laga bad^{wc-rom} nede. Rørlegger Eierholen 2020 ca. Fast opp til vaskemaskin</p> <p>Byttet wc i 2. etasje i 2020 ca. Utbedret av samme rørlegger.</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Tidligere eier skiftet tak, nye vegger + isolasjon, Nyere vinduer kjøkken, trapperom og alle soverom i 2. etasje samt ny hoveddør</p>

Selgers initialer: LRP

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>Tidligere eier bygde på garasje</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Fukt i kjeller.</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Se over.</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer: x LRP

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Hatt ett tilfelle med mus på kjøkken.</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Privat septiktank.</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer: LRP

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Byttet peisovn. Ikke av firma, men av murer.</i></p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer: *VLRP*

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer: *n LRP*

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer: ALRP

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer: X LRP

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer: *X LAP*

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Flisa</i>	Selger 1: dato <i>2014-20</i>	Selger 1: underskrift <i>X Linn Ragnve Pedersen</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Nabolagsprofil

Hofvegen 226

Offentlig transport

Hof samfunnshus 4 min
Linje 761, 780, 786, 788, 792 0.4 km

Oslo Gardermoen 1 t 36 min

Skoler

Solør Montessoriskole (1-7 kl.) 6 min
19 elever, 2 klasser 5.7 km

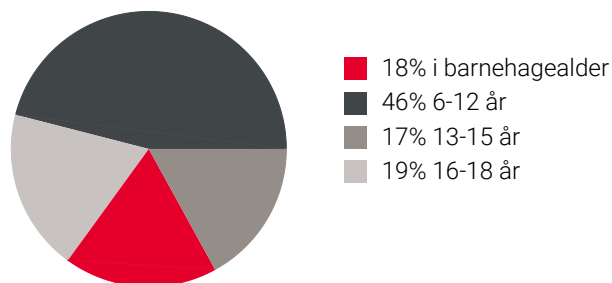
Åsnes barneskole (1-7 kl.) 9 min
410 elever, 19 klasser 8.8 km

Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min
192 elever, 16 klasser 9 km

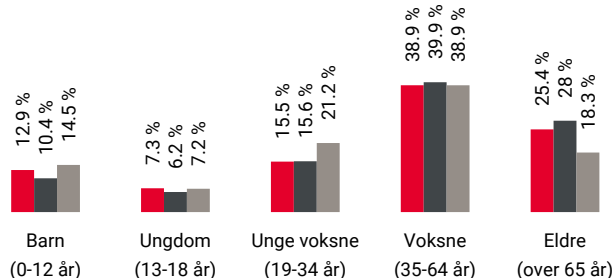
Solør vgs. avd. Våler 22 min

Øvrebyen videregående skole 35 min
450 elever, 17 klasser 43.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jara	464	291
Kommune: Åsnes	7 211	4 412
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mosogn barnehage (0-5 år) 4 min
35 barn 4.4 km

Solør Montessori barnehage (1-5 år) 6 min
34 barn 5.7 km

Bashammeren barnehage (1-5 år) 9 min
44 barn 8.9 km

Dagligvare

Joker Amundsen 4 min
PostNord, søndagsåpent 0.4 km

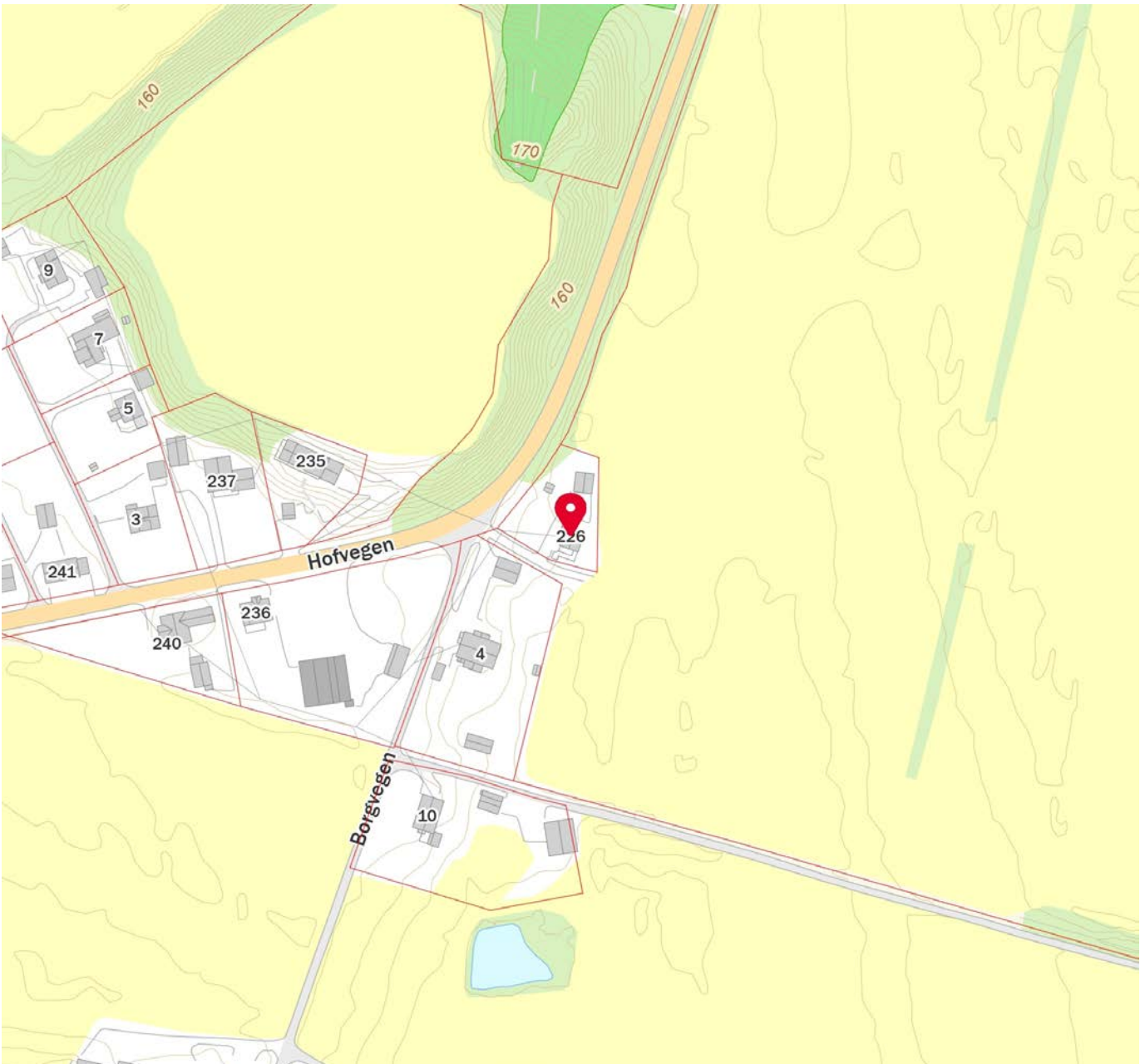
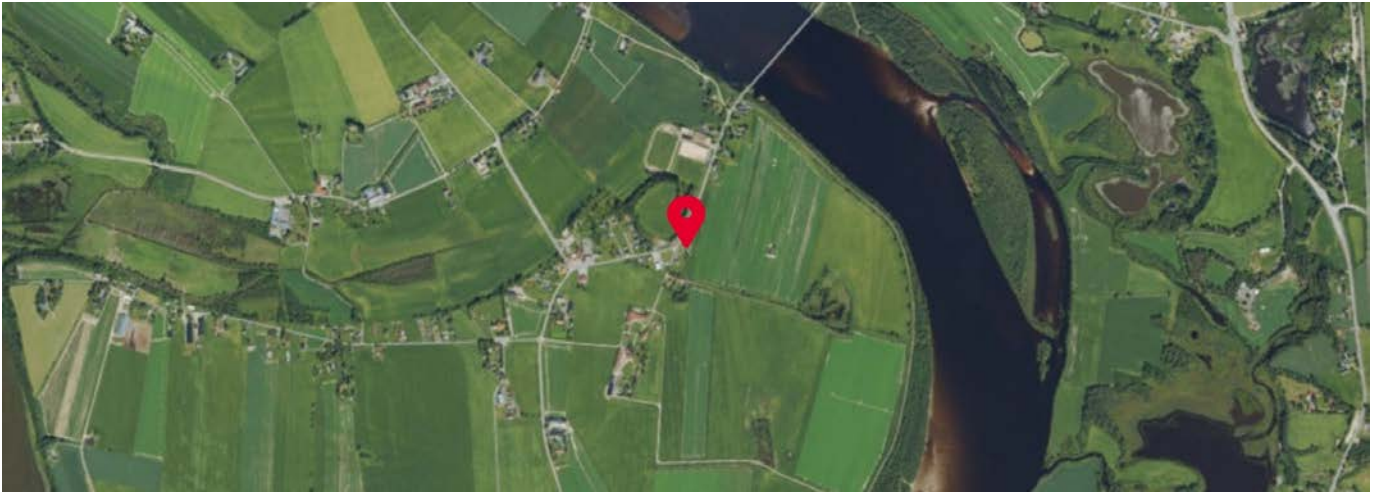
Sport


Sundenga idrettspark 3 min
Ballspill, fotball, friidrett 0.3 km

Jara skole, gymsal 17 min
Aktivitetshall 1.6 km

Victus Treningssenter 8 min

Puls Flisa 10 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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: Hofvegen 226
2266 ARNEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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