

**aktiv.**



Bråtavegen 17, 2270 FLISA

**FLISA / KJØLABERGET**



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 2 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 973 890,-  
**Selger:** Mona Lie

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 215/261 kvm  
**Tomtstr.:** 1 561.7 kvm  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 97, bnr. 65  
**Oppdragsnr.:** 1212260027

## Ditt nye hjem?

Velkommen til dette huset i Bråtavegen 17 på Flisa som ligger fint til på feltet i Kjølaberget med flott utsikt og gangavstand til både sentrum og fine turområder. Dette er opprinnelig et 70-tallshus oppført over en etasje med kjeller, men som også er tilbygget med gang, vaskerom/bad og to soverom i 2002. Huset har fine farge- og materialvalg gjennomgående og kjøkken fra 2015. Et ypperlig hus for storfamilien med sine fem soverom, to bad, kjøkken og romslig stue med utgang til terrasser, i tillegg til kjeller med muligheter. Hagen er frodig og fin, deler er inngjerdet og ypperlig for både to- og firbeinte.

Merk deg dette:

- Fin standard og kjøkken fra 2015
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
  - Dobbel garasje
  - Barnevennlig beliggenhet
- Gangavstand til det aller meste



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	60
Tilstandsrapport .....	63
Egenerklæring .....	98
Nabolagsprofil .....	108
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 215 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 261 kvm

TBA: 72 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 kvm Diverse boder, Teknisk bod.

1. etasje

BRA-i: 154 kvm 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom/kontor, Entré/gang, Soveromsgang, Teknisk rom/bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 249 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Enebolig med 1.etasje og kjeller, kjeller under opprinnelige bygningsmasse fra 1970.

Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue/spisestue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Øvrig stue i tilbygg. Kombinert bad/vaskerom i tilbygg, samt bad 1.etasje ved opprinnelige del. Teknisk rom/bod med adkomst fra soverom ved 1.etasje.

Overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd. Åpen terrasse mot øst ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje.

Arealer i kjeller med redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Måleverdige kjellerrom med målte himlingshøyder 2,09-2,10 m. Se eget kommentarfelt særskilt for kjellerarealer. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Arealer ved overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd, målt ca 40 m<sup>2</sup>, samt åpen terrasse mot øst, målt ca 32 m<sup>2</sup>. Totale terrassearealer er målt ca 72 m<sup>2</sup> og er medtatt som åpent areal i arealoversikten. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Kjelleren har varierende og lave himlingshøyder i teknisk bod og en bod, som følge av innslag av fjellmasser. Dette gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig, og arealet er derfor fastsatt omtrentlig. Det totale gulvarealet i kjelleretasjen er målt til 95 m<sup>2</sup>, hvorav målbart areal utgjør 61 m<sup>2</sup> og umålbart areal, med lave og varierende himlingshøyder (<1,9m) grunnet fjellmasser, utgjør 32 m<sup>2</sup>.

Garasje:

Eksternt bruksareal for garasje.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1 561.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og inngjerding. Innkjøring med grus. Slak hellende tomt mot øst.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 561,7 m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 440 m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger fint til i barnevennlig, rolig og nyere etablert boligfelt i Kjølaberget kun omtrent 1,5 km fra Flisa sentrum hvor man finner de fleste servicetilbud. Nærhet til skole, barnehage og dagligvarebutikk med post.

Kort avstand til Kjølaberget som kan by på fine tur- og treningsområder sommer som vinter, samt områder med gode muligheter for bær- og soppsanking.

I Flisa sentrum finner du de fleste servicefasilitetene. Kaffegata har et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, cafeer og i sentrumsområdene finner du også skoler. Åsneshallen er kjent for sine med ulike kulturaktiviteter, i tillegg til å ha klatrevegg og treningssenter. I tillegg er det svømmehall på Flisa og et populært idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbane for fotballglade barn og unge.

Bråtavegen 3 ligger fint til akkurat midt imellom Elverum og Kongsvinger med 45 minutters kjørevei i hver sin kjøreretning langs Riksvei 2, og svenskegrensa ligger omtrent 35 minutter i bil retning øst. I kommunen ligger også Finnskogen, blant annet med naturopplevelser som Finnskogleden og du har badeplasser ved Glomma som både Nergrenda og nye Færder med campingplass og kiosk.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bygningssakkyndig**

Byggtakst Elverum AS;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Knut Roger Furuseth og Fredrik Engebakken ved Byggtakst Elverum AS.

Enebolig oppført i 1970 med tilbygg fra 2002. Byggegrunnen består av morenemasser med god drenering. Det er ukjent informasjon om såler under grunnmurer og frostsikring av fundamenter. To kjellerboder har innslag av fjellmasser med støpte betongsåler rundt. Grunnmurer er oppført i Lecablokk, med utvendig puss og malebehandling over terreng. Utførelsen er ikke med U-blokkskifte mot murkone. Kjelleren har dels pussede overflater på synlige murflater og støpte gulv. Tilbygget har støpt plate på mark, med ukjent isolering og fuktsperre. Dreneringssystemet ved den opprinnelige delen med kjeller er av ukjent alder. Grunnmuren har synlig utvendig fuktsikring. Takvann ledes i rør ned under terreng, men internt overvannsnett er ukjent. Ytterveggene har utvendig stående kledning uten etablert lufting bak. Det er påvist lusinger ved underkant av kledningen. Saltakkonstruksjonen har prefabrikkerte taksperrer og et kaldtloft med adkomst via himlingsluke. Undertaket er av bordtak fra byggeåret. Loftet er isolert med mineralull og ventilert ved raft og i gavler. Taket er tekket med shingel, lagt i 2024 over eldre shingel. Vindskier er malte, og isbord har metallbeslag. Renner og nedløp er i metall, hovedsakelig fra 2002. Etasjeskillere mot kjeller er i trebjelkelag med ukjent isolering. Det er påstøp ved baderom.

Boligen har vinduer med isolerglass av blandet alder fra 1994 til 2010. Kjelleren har varevinduer fra byggeåret. Ytterdøren er en laminert dør med glassfelt fra 2002, og det er to terrassedører med glassfelt fra 2002 og 2023. En åpen terrasse mot syd er tilknyttet et overbygget inngangsparti, oppført i 2002. Denne er understøttet av impregnerte tresøyler med ukjent fundamentering. En åpen terrasse og svalgang mot øst er fra blandet årstall, understøttet av tresøyler på istøpte eternittpilarer fra byggeåret. Begge terrasser har gulv av impregnerte terrassebord og trapper til terrenget.

Dobbel garasje oppført i 1998, med støpt plate på mark og yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Taket er et saltak tekket med shingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak (undertaket ved opprinnelige del er 55 år gammelt). Opplyst at undertaket ble kontrollert før ny tekking ble lagt i 2024. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner/nedløp med noe slitasje og malingssøl. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. Avtrekkshette med avflassing. Manglende feieplattning. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Bindingsverk og kledning fra 1970 (55 år) ved opprinnelige del. Kledningen har overskredet sin forventede levealder (Byggforsk). Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Begrenset besiktigelse av kaldtloftet i tilbygget, ved åpning i bordtaket fra opprinnelige del. Ventileringen av takkonstruksjonen ved opprinnelige del fremstår noe begrenset, da utvendig bordkledningen dels er ført tett mot underside bordtak ved rafteutstikk.

Noe varierende tykkelser av mineralull på kaldtloft. Ut plasserte musefeller som indikerer noe aktivitet fra mus. Enkelte vepsebol.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er avvik:

Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Enkelte vinduer med fuktmerker etter kondens. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er avvik:

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dører med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Overflater med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

- Utvendig - Kjellerdør

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Kjellerdør med preg av elde/slitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er avvik:

Rekkverk ved terrasse målt til 0,9 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Terrassen og overbygg ved inngangsparti kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Ubehandlete impregnerte gulvbord. Påvist lokal råteskade i toppbordet på leveggen. Fundamentering under tresøyler som har understøttende/bærende funksjon for overbygget inngangsparti bør kontrolleres nærmere, da dette ikke lot seg gjøre på grunn av manglende tilkomst. Løsningen fremstår som underdimensjonert eller feil utført, ettersom tresøylene synes å være plassert direkte mot terreng og tildekket med jordmasser, eventuelt uten støpte fundamenter.

- Utvendig - Åpen terrasse mot øst

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ved terrasse målt til 0,9m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Gulvbord med lokal skade. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassing.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Håndløpere mangler. Trapp og rekkverk med vedlikeholdsbehov

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Flere løse fliser, samt riss/sprekker i flisfuger i entre/gang og deler av stue i tilbygg.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Høydeavviksmålinger i stue ved tilbygg med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm innenfor 2 meters målelengde.

Høydeavviksmålinger i stue/spis ved opprinnelige del, alle soverom, soveromsgang, gang/entre og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

- Innvendig - Radon

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Ildfast stein har sprekker.

Noe kort brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør (< 30 cm). Marginal sprekkdannelse ved ildstein i brennkammer. Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss.

Sotluke med rustdannelser. Sotvann under sotluke.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

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

Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt.

Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappevanger mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk. Trapp uten håndløper på vegg. Noe lavt ved ganglinje trapp. Noe lavt ved ganglinje trapp.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører med justeringsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Aktivitet etter mus kunne ikke påvises ved denne befaringen.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Påvist sprukne veggfliser, samt flisfuger med riss/sprekker. Vegger med trepanel er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold i sluksone kunne ikke verifiseres grunnet manglende tilkomst under dusjkabinett. Lokalt fall fra gulv foran terskel frem til dusjkabinettet er målt ca 5 mm, å fremstår ikke å tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet manglende tilkomst under dusjkabinett. Vegger i dusjsone tilfredsstillende tettesjikt for våtrom, våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

• Det er påvist skader på innredning.

Drenasje for innbygget sisterner kunne ikke påvises. Påvist svellinger i nedkant benkeskrog servantinnredning.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft via åpen dør.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Vegger med trepanel er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Manglende metallist i nedkant baderomsplate, risiko for fuktopptrekk.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Det er påvist fliser med limslipp fra underlaget samt sprukne fliser. Enkelte flisfuger har sprekker/riss og misfarginger. Det er påvist sprekk i silikonfuge samt glippe i overgangen mellom gulv og vegg mot yttervegg. Årsaken kan settes i sammenheng med setninger/bevegelse av byggegrunn.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Vegger med trepanel er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist 90-graders rørbend ved dusjavløp, noe som kan gi økt risiko for tilstopping og redusert avrenning.

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

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt, krav ved byggetidspunktet. Det er registrert noe oppsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Årsaken fremstår å være avdamping fra oppvaskmaskin kombinert med manglende beskyttelsesfolie.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran noe utydelig merket på PVC avløpsrør. Enkelte Cu- installasjoner med noe irring. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Teknisk rom uten sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for ventilasjonsanlegget. Ukjent vedr service av ventilasjonsanlegget. Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Normalt serviceintervall varmpumper hvert 2.år. Ingen opplysninger om evt service. Normal levetid luft/luft varmpumper 12-15 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

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

Strømtilkoblet bereder med fast tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Bereder plassert i rom uten sluk.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Det er avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Manglende topplst ved avslutning av drengsplater. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktprobemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer.

- Tomteforhold - Terrengeforhold

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

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er hovedsakelig 54 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av anlegget
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Oljefyringsanlegg med oljetank må evt oppgraderes til firing med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere i skal være i bruk. Regler om forbud mot firing med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Fyrrom med krav til brannklassifiserte materialer ved overflater. Dører til fyrrom uten brannklassifisering og uten selvlukkerfunksjon samt vegger og himlinger med enkelte glipper og utettheter. For øvrig er ikke det branntekniske vurdert. Fyrkjele (kombikjel) fra 1971 (54 år). Ingen dokumentasjon på service av anlegget.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

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

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Kjellergulv med noe omfang av oppsprekninger. Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Det er indikasjoner på setninger/bevegelser i grunnmuren særskilt ved tilbygget i bad/vaskerom 1. etasje. Setninger/bevegelser i byggegrunnen fremstår å være lokalt og av eldre dato. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Anlegget må oppgraderes til firing med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk. Regler om forbud mot firing med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Manglende dokumentasjon vedr tilstand oljetank og evt kontroller. Ukjent tilstand vedr oljefyringsanlegg og tilknyttet oljetank.

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 salgsoppgangen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Setningsskade på vaskerommet. Vært der siden vi kjøpte i 2010. Ikke endret seg siden.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Satt inn nye vaskeroms møbler fra IKEA for 2 år siden og dusjkabinett. Dusj byttet av Kim Nabben, resten egeninnsats.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Nytt utvendig tak i 2025 av polsk firma.

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

Ett vindu på det røde soverommet var punktert ved kjøp og på grunn av at jeg var i en kraftig bilulykke husker jeg ikke om dette ble byttet.

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

Ja

Beskrivelse: På vaskerom, ref. over.

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

Mulig tidligere eier ved påbygging.

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

Ja

Firmanavn: Av rørlegger Tor Holand

Beskrivelse: Kloakkrøret fra hus og i kummen ble lagt ny i 2012 /2013.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Ref. over.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Service hvert år. Av Magerøy Jakobsen via firma.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i en stein, ref. tilstandsrapport.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Vedovn ny i 2012

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: I kjelleren

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

Ja

Firmanavn: Faglært, Grue elektro, privatperson som jobber som elektriker, Arneberg elektro.

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og ny strøm etter oppussing fra 2012 og utover.

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

Ja

Firmanavn: Ja

Beskrivelse: Bygd på av tidligere eier

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

Ja

Beskrivelse: kommunen vil privatisere veier. Vet ikke noe mer.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: kretskort i aut.porten har gått på ett løp.

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

Ja

Beskrivelse: Byttet gulv hele huset. Nytt kjøkken. Ny terrasse 2025. Gjerde rundt tomte. Terrasse på baksiden. Nye innertak. Hage gravd opp 2012. Nymalt hus (rødt) i 2024. Nye vegger på noen rom + lettvegger.

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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

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

## **Innhold**

Enebolig

1. etasje:

BRA-i 154 kvm: 2 stuer, kjøkken, bad, bad/vaskerom, soverom/kontor, entré/gang, soveromsgang, teknisk rom/bod og 4 soverom.

TBA 72 kvm: Terrasse og balkongareal.

Kjeller:

BRA-i 61 kvm: Diverse boder og teknisk bod.

Garasje

BRA-e 46 kvm: Garasje.

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

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malte plater, MDF, malt tapet og malt trepanel.

Himling: Malt MDF panel og himlingsplater.

Det er opplyst at overflater og behandlinger hovedsakelig er fra perioden 2002, 2011-2024.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Inntak med PE, med stoppekran og vannmåler montert i kjellerbod. Røropplegget består av Cu-rør, dels med plastkappe og åpne koblinger, og PEX rør til begge bad med åpne fordelerstokker. Røropplegget har blandet alder og fremstår fra 1970 og 2001-2002. Det er en frostsikker utekran som ikke er funksjonstestet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i PVC. Røropplegget har blandet alder og fremstår fra 1970 og 2001-2002. Bunnledningene fremstår som utført med PVC eller soil fra byggeåret. Avløpet er luftet over tak, og en durgo avløpsventil er montert på kaldtloft. Det er stakeluke i kjeller.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer, samt mekanisk sentralavtrekk fra begge bad. Det er tilluftsventiler/gjenvinnere i hovedsakelig alle oppholdsrom og soverom. Aggregatet er montert i en teknisk bod med adkomst fra et soverom i 1. etasje.
- Varmtvannstank: Bereder på 194 liter fra 2022 er plassert på teknisk rom i kjeller. Rommet er uten sluk i gulv. Berederen er vanntilkoblet med Cu-rør og har fast strømtilkobling uten sikkerhetsbryter.
- Varmesentral: Fyrkjele av type CTC fra 1971 er montert i teknisk rom/fyrrom i kjeller. Kjelen driftes med vedfyring, elektrisitet og oljefyring. Dette er en kombikjel med berederfunksjon for vannbåren varme tilknyttet gulvvarme i tilbygg og radiatorer i den opprinnelige delen. Volumet for varmtvann er ca 235 liter. Det er en ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe tilknyttet. Oljefyringen er ikke avsluttet.
- Andre VVS-installasjoner: Det er montert en luft/luft varmepumpe i stuen i 1. etasje.
- Oljetank: Det er en oljetank plassert i kjeller, delvis innmurt i en krybbe. Volumet på tanken er ukjent. Den har utvendig påfyllingsrør og lufterør, og er tilknyttet fyrkjelen. Oljefyringen er ikke avsluttet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Gulv med impregnerte terrassebord, opplyst fra 2025, beiset rekkverk.

2024:

- Opplyst overflater/behandlinger hovedsakelig fra perioden 2002, 2011-2024.
- Tekking med shingel, tekking opplyst fra 2024, lagt over eldre shingel.
- Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2023-2024.
- Ny takshingel, lagt over eldre shingel, opplyst fra 2024. Arbeid opplyst utført som betalt håndverkstjeneste.

2023:

- Opplyst at benkeinnredning, veggskap og dusjkabinett er montert i 2023.
- 2 stk terrassedører med glassfelt, dører opplyst fra 2002 og 2023.

2022:

- Bereder fra 2022 plassert på teknisk rom i kjeller uten sluk i gulv.
- Utplassert brannslukningsapparat fra 2022.

2018:

- Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe påvist fra 2018.

2015:

- Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2015.
- Opplyst IKEA kjøkkeninnredning fra 2015.

2013:

- Gulv med impregnerte terrassebord, og beiset rekkverk, opplyst fra ca 2013.
- Tretrapper til begge terrasser. Trapper fremstår plassert ned mot betongheller og steinfliser. Utførelse opplyst fra ca 2013.

2012:

- Sikringsskap opplyst fra ca 2012 med automatsikringer, jordfeilautomat tilknyttet varmepumpe, jordfeilbryter, jordfeilvarsler, overspenningsvern og digital måler, skap plassert i kjelleretasje.
- Avløpsrør opplyst utført med PVC-plast fra 2012.
- Opplyst om nye utvendige avløpsledninger frem til kommunal stikkledning. Arbeid opplyst utført av fagmann som betalt håndverkstjeneste.

2010:

- Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst fra 1994 til 2010.
- Fremvist samsvarserklæring for tilkobling av dusjkabinett, datert 18.11.2010.

2002:

- Innerdører med malte fyllingsdører, dører opplyst fra 2002.
- Kombinert bad/vaskerom 1.etasje i tilbygg fra 2002.
- Opplyst om oppføring av tilbygg i 1. etasje mot vest, oppført i 2002. Rominndeling med stue, bad/vaskerom, to soverom og gang/entré.
- Mekanisk sentralavtrekk med avtrekk fra begge bad. Tilluftsventiler/gjenvinnere hovedsakelig i alle oppholdsrom og soverom, aggregat montert i teknisk bod med adkomst fra soverom i 1.etasje ved opprinnelige del. Anlegg opplyst fra 2002.
- Varmefordeling med gulvvarmerør i tilbygg og radiatorer i opprinnelige del, rørinstallasjoner opplyst fra 2002 og opprinnelig byggeår.
- Åpen terrasse tilknyttet overbygget inngangsparti mot syd med adkomst fra entre/gang, kjøkken og terreng. Utførelse fremstår fra 2002.
- Renner og nedløp i metall, renner/nedløp hovedsakelig fra 2002.
- Laminert ytterdør med glassfelt og kodelås, opplyst fra 2002.

2001:

- Baderom 1.etasje opplyst fra 2001.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er fiber på eiendommen.

### **Parkering**

I den doble garasjen 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 tilleggstenestene.
- 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 2019, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2039.

Feiing ble utført siste gang i 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2011 (varslet om tilsyn i 2021, men ikke utført), 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**

Vannbåren oppvarming via gulvvarme og radiatorer, med en fyrkjele som benytter ved, elektrisitet og olje. Vannbåren gulvvarme er installert på badene. Vedovn og varmepumpe i stuen. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med andre ord selvpustende og 70 % frisk luft til en hver tid.

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

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

### Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

73 890 (Omkostninger totalt)

90 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 990 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 18 663 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 18.663,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. 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 6 292 for år 2026

### Formuesverdi primærbolig

Kr 561 868 for år 2024

## **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 247 472 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 97, bruksnummer 65 i Åsnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg våningshus i 1971 og for tilbygg til bolig i 2005.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligen og garasjen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for Flisa sentrale områder, fra 1973. Reguleringsformål for eiendommen er boliger, kjørevei, gangvei og offentlig friområde.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av bestemmelsesområde Flisa sentrum (miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur).

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,7 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (kr 20.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 14.900,-). 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**

27.03.2026



Velkommen til Bråtavegen 17!



Tomten er på ca. 1 561,7 m<sup>2</sup> og opparbeidet med plen og beplantning, og deler er inngjerdet med hvitt stakittgjerde.



Terrassen ved inngangspartiet har impregnerte terrassebord og beiset rekkverk fra 2025.



Her sitter du skjermet til og kan nyte solfylte dager.

Terrasser på totalt ca. 72 m<sup>2</sup>.





Inngangspartiet er overbygget tilknyttet den ene terrassen.



Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme i entréen, både praktisk og godt.



Skyvedørsgarderobe gir effektiv oppbevaring i entréen.

Lysmalt stue ved entréen hvor det er god plass til sofagruppe.





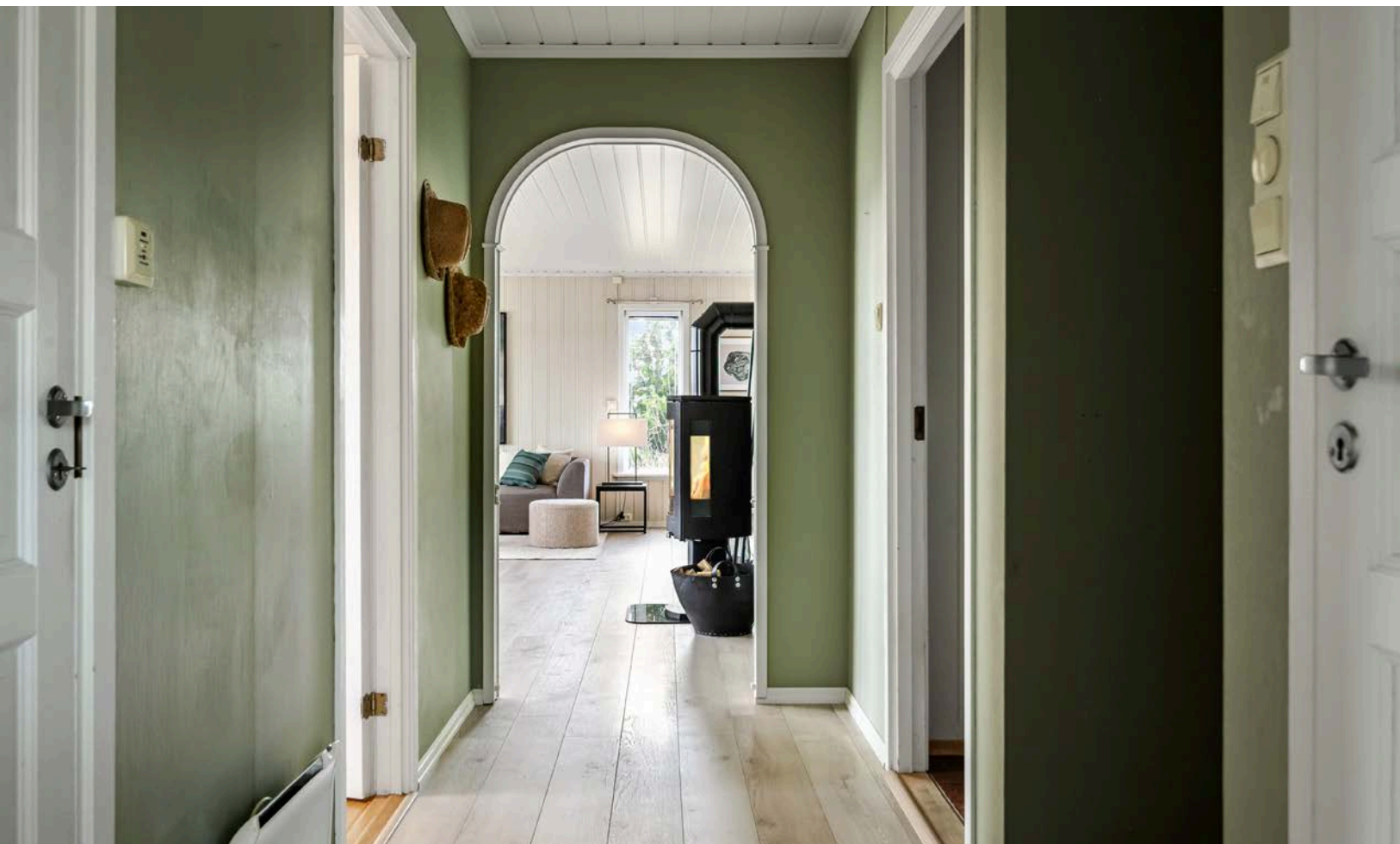


Her kan man møblere med TV om man ikke ønsker det i den andre stuen.



Malte panelvegger gir en lys og moderne finish.

I gangen er det laminatgulv som strekker seg videre innover i stuen.





Vedovnen er fint plassert i stuen og kan nytes fra flere kanter.



Stuen gir deg mulighet for å kunne møblere i ulike soner, som her med for eksempel godstoler.



Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.



Flott utsikt fra de store vinduene, men samtidig lite innsyn.







Stor terrasse også på framsiden, med utsikt og ro.



Fantastisk flott utsikt som bare må nytes.

Plass til sofagruppe er det også.





Naturlig og fin romløsning mellom stue og spiseplass.



Koselig spiseplass i kroken tilknyttet kjøkkenet.





Her kan du tilberede maten samtidig som du snakket med gjestene ved spisebordet.



Kjøkkeninnredning fra 2015, fra IKEA. Laminerte fronter og benkeplate.



Integrert oppvaskskin, stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn.



Avsatt plass til frittstående kjøle- og fryseskap.

Godt med benkeplass for matlaging.





Hovedsoverommet er romslig og malt i en dempet fargetone passende på soverommet.



God plass til dobbeltseng med nattbord.

Herfra er det adgang til en liten bod.





Ypperlig som soverom, kontor eller gjesterom.



Innerdørene er opplyst å være fra 2002.

Veggene er kledd med malt trepanel og gulv med laminat.





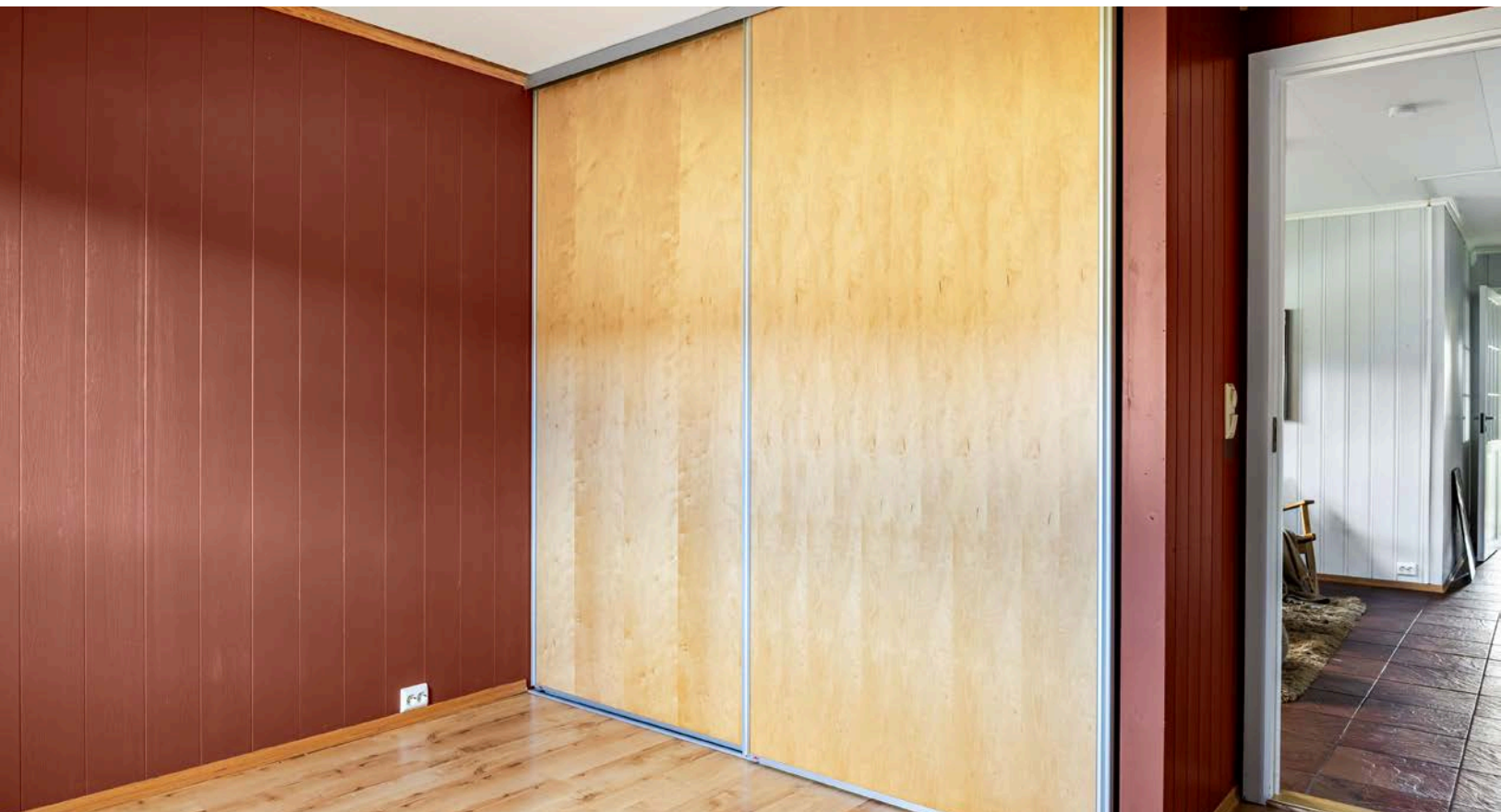
Dette er et av soverommene som ligger ved entréen.



Garderobeskap medfølger.



Romslig og møbleringsvennlig soverom.



Skyvedørgarderobe sørger for god oppbevaringsplass for klær og utstyr.

Badet har vegger med både panel og fliser, mens gulvet har belegg med vannbåren gulvvarme. Innredning med god skaplass.



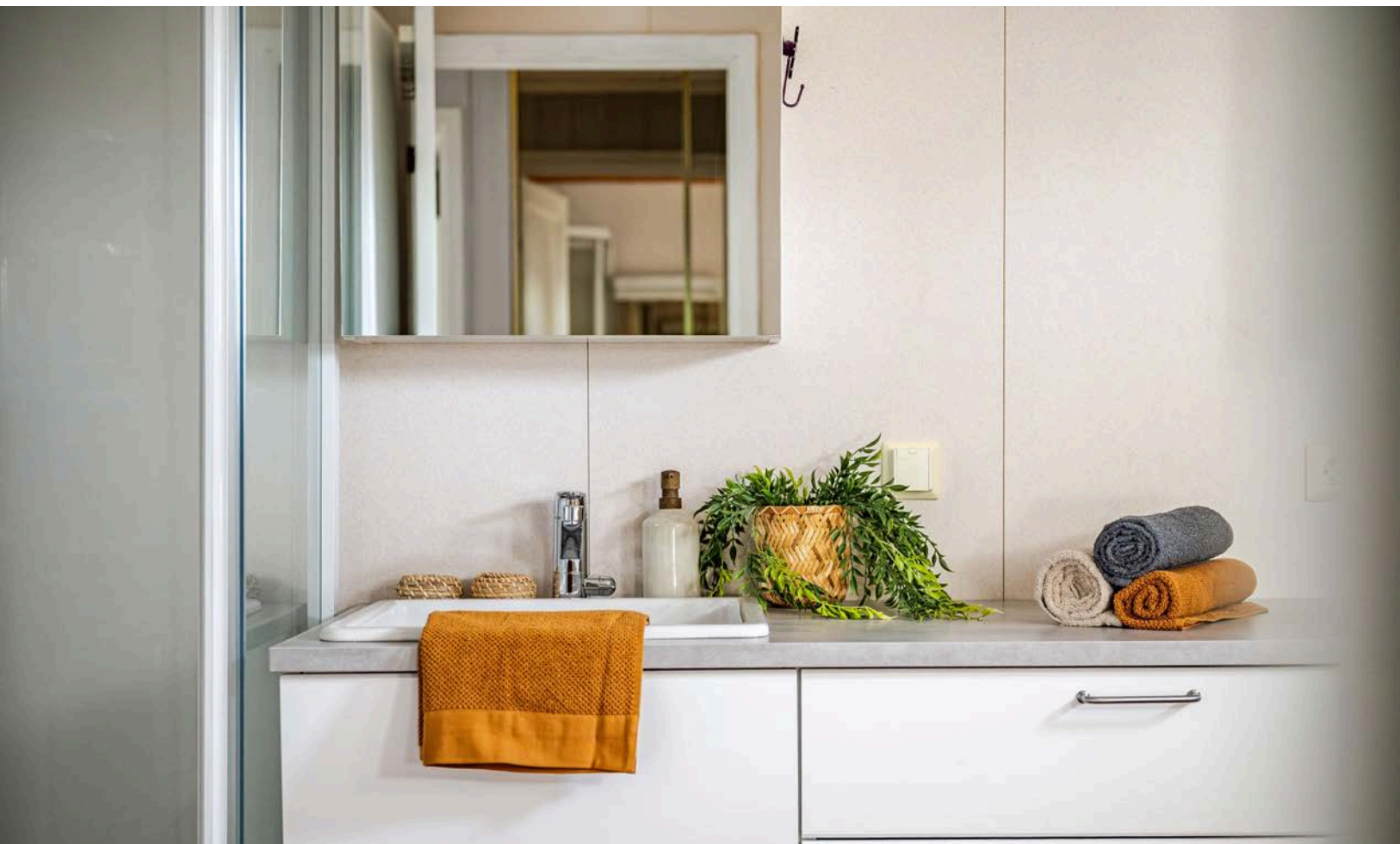


Vaskerommet fungerer også fint som bad med både dusj og toalett.



Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme og panel og plater på veggene.

Dusjkabinett med skyvedør sikrer praktisk bruk av våtrommet.





Boligen ligger i et etablert boligområde med kort avstand til Flisa sentrum og fine turområder i Kjølaberget.



Dobbel garasje med fin plassering på tomte.

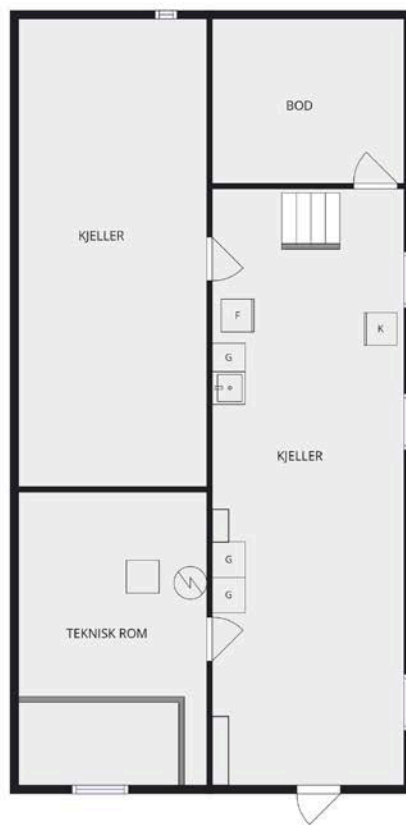
# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Plantegning







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Bråtavegen 17, 2270 FLISA  
 ÅSNES kommune  
 # gnr. 97, bnr. 65

## Markedsverdi

**3 150 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 215 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 20243-2355

Referansenummer: JX5110

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll ([www.byggtakstelverum.no](http://www.byggtakstelverum.no)).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

### Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth  
Uavhengig Takstingeniør  
knut@byggtakstelverum.no  
918 40 445



# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking opplyst fra 2024, lagt over eldre shingel. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2023-2024

Åpen terrasse tilknyttet overbygget inngangsparti mot syd med adkomst fra entre/gang, kjøkken og terreng. Utførelse fremstår fra 2002. Understøttet på impregnerte tresøyler, ukjent vedr fundamentering under tresøyler. Underside trapp og terrasse bekledd med liggende beiset kledning med åpne spalter mellom bordene. Gulv med impregnerte terrassebord, opplyst fra 2025, beiset rekkverk. Levegg med stående bordkledning mot vest. Tretrapp til terreng. Malte tresøyler under overbygg ved inngangsparti, overbygg tekket med shingel.

Åpen terrasse og svalgang mot øst med adkomst fra stue og terreng, blandet årstall for utførelse. Understøttet på tresøyler, fundamentering under tresøyler fremstår utført med istøpte eternitt pilarer fra byggeår, ukjent vedr frostsikring under pilarer. Underside trapp og terrasse dels med stålnetting og skråliggende beiset kledning med åpne spalter mellom bordene. Gulv med impregnerte terrassebord, og beiset rekkverk, opplyst fra ca 2013. Tretrapp til terreng.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med malte fyllingsdører, dører opplyst fra 2002.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra 2001. Gulv med belegget og oppbrett bak veggfliser og trepanel, samt ført opp mot høy terskel. Vegger dels med fliser og trepanel. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming opplyst med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, bide og dusjkabinett med skyvedør. Mekanisk sentralavtrekk med ventil i himling, tilluft via åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

#### Bad/vaskerom

Kombinert bad/vaskerom 1.etasje i tilbygg fra 2002. Gulv med fliser/flissokkel, vegger dels med baderomsplater og trepanel. Himling med himlingsplater. Oppvarming med opplyst med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i laminert benkeinnredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Mekanisk ventilasjon med ventil i himling. Tilluftsspalte under dørblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2015. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malt trepanel, overgang med list. Oppvaskkummer i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, kombinert mikro/grill, oppvaskmaskin og åpen løsning for kjøll/fryseskap. Ventilator over induksjonstopp, ventilator fremstår som utført med avkast til over tak. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med ukjent kapasitet på hovedsikringer. Inntaksskap med ukjent plassering. Sikringsskap opplyst fra ca 2012 med automatsikringer, jordfeilautomat tilknyttet varmepumpe, jordfeilbryter, jordfeilvarsler, overspenningsvern og digital måler, skap plassert i kjelleretasje. Merkede kurser og kursfortegnelse. En blanding av skjult og åpent ledningsnett. Ujordede og jordede kontakter. Elektrisk gulvvarme i et felt ved gang i tilbygg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran og vannmåler montert i kjellerbod. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør opplyst utført med PVC-plast fra 2012. Utvendige vannledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 150 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

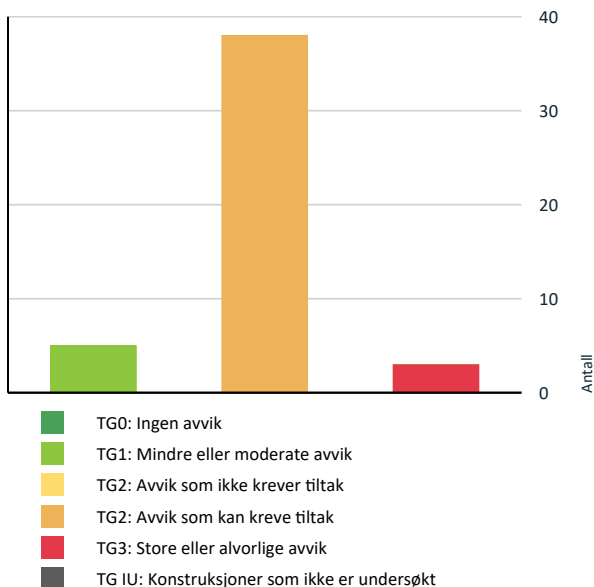
#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

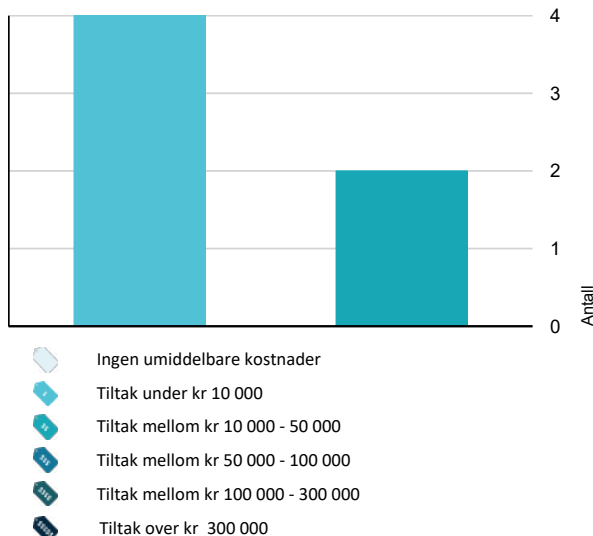
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.  
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.  
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særreie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.  
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.  
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.  
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Frittstående lekestue er ikke vurdert i rapporten.

Det foreligger ikke egenerklæringsskjema forbundet med oppdraget og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Kjellerdør <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Åpen terrasse mot øst <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng <a href="#">Gå til side</a>	
! Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>	
! Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>	
! Innvendig > Andre innvendige forhold <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme <a href="#">Gå til side</a>	
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>	
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering <a href="#">Gå til side</a>	
! Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>	
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>	
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1970

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Opplyst om oppføring av tilbygg i 1. etasje mot vest, oppført i 2002. Rominndeling med stue, bad/vaskerom, to soverom og gang/entré.
2012	Modernisering	Opplyst om nye utvendige avløpsledninger frem til kommunal stikkledning. Arbeid opplyst utført av fagmann som betalt håndverkstjeneste.
2015	Modernisering	Opplyst IKEA kjøkkeninnredning fra 2015.
2024	Modernisering	Ny takshingel, lagt over eldre shingel, opplyst fra 2024. Arbeid opplyst utført som betalt håndverkstjeneste.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking opplyst fra 2024, lagt over eldre shingel. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærttekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak (undertaket ved opprinnelige del er 55 år gammelt). Opplyst at undertaket ble kontrollert før ny tekking ble lagt i 2024. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales.

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp hovedsakelig fra 2002. Nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, ukjent vedr internt overvannsnett. Vannbrett dels med metallbeslag. Isbord med metallbeslag. Montert stige-trinn til pipe. Helbeslått pipe over tak, montert regnskjerming.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner/nedløp med noe slitasje og malingssøl. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. Avtrekkslette med avflassinger. Manglende feieplattning. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

### Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader. Ingen opplysninger om evt pålegg vedr manglende feieplattning, pålegg kan påregnes. Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder påregnelig med utskiftning av renner og nedløp samt beslag i nær fremtid.



Avtrekkslette med avflassinger.

# Tilstandsrapport



Korteste side av pipen fremstår å være over 1,20 meter over takflaten, og det foreligger dermed krav om feieplattform for å sikre trygg og forsvarlig adkomst ved feiing og tilsyn.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2023-2024

### Vurdering av avvik:

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

Bindingsverk og kledning fra 1970 (55 år) ved opprinnelige del. Kledningen har overskredet sin forventede levealder (Byggforsk). Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

### Konsekvens/tiltak

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

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. På generelt grunnlag bør eldste konstruksjoner vurderes utvendig etterisolert i forhold til dagens isolasjonskrav til boliger. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Ifølge Byggforsk byggedetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperrer. Adkomst til loft via himlingsluke i soveromsgang, luke med stige. Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra gangbru ved opprinnelige del, videre adkomst via åpning i bordtak/undertak til tilbygget, begrenset besiktigelse fra åpning i bordtak. Undertak med bordtak. Himlinger fremstår som isolert med mineralull. Mineralull med papir i tilbygg, dampspærre (ved stikkprøve). Ventilert loft ved raft og ventiler i gavler.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Begrenset besiktigelse av kaldtloftet i tilbygget, ved åpning i bordtak fra opprinnelige del. Ventileringen av takkonstruksjonen ved opprinnelige del fremstår noe begrenset, da utvendig bordkledningen dels er ført tett mot underside bordtak ved raftestikk. Noe varierende tykkelser av mineralull på kaldtloft. Ut plasserte musefeller som indikerer noe aktivitet fra mus. Enkelte vepsebol.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Forbedret tilkomst til kaldtloft ved tilbygg bør etableres. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Behov for tiltak forbundet med veps og skadedyr. Ingen tegn til fuktrelaterede følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Noe varierende tykkelser av mineralull på kaldtloft.



Durgo avløpsventil montert på kaldtloft. Ventil fremstår tilknyttet bad fra 2001.

# Tilstandsrapport



Noe varierende tykkelser av mineralull på kaldloft.



Begrenset besiktigelse av kaldloft ved tilbygg fra åpning i bordtak ved opprinnelige del.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst fra 1994 til 2010. Vannbrett dels med metallbeslag. Dels med luftespalter i overkarm vinduer. Kjeller med varevinduer fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

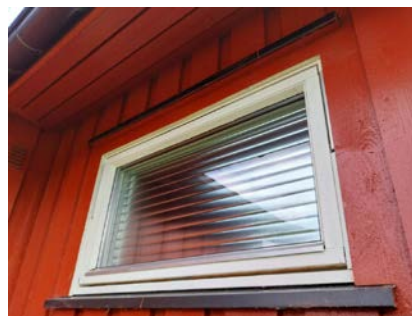
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Enkelte vinduer med fuktmerker etter kondens. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kjellervindu. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.



Enkelte vinduer med fuktmerker etter kondens.

## TG 2 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt og kodelås, opplyst fra 2002. 2 stk terrassedører med glassfelt, dører opplyst fra 2002 og 2023.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

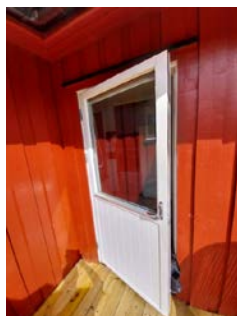
Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dører med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Overflater med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Dører med noe justeringsbehov. Behov for utvendig vedlikehold. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



## KG 2 Kjellerdør

Enkel tredør til kjeller, dør fremstår fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Kjellerdør med preg av elde/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Utskiftninger av kjellerdør må påregnes grunnet elde. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.



## KG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse tilknyttet overbygget inngangsparti mot syd med adkomst fra entre/gang, kjøkken og terreng. Utførelse fremstår fra 2002. Understøttet på impregnerte tresøyler, ukjent vedr fundamentering under tresøyler. Underside trapp og terrasse bekledd med liggende beiset kledning med åpne spalter mellom bordene. Gulv med impregnerte terrassebord, opplyst fra 2025, beiset rekkverk. Levegg med stående bordkledning mot vest. Tretrapp til terreng. Malte tresøyler under overbygg ved inngangsparti, overbygg tekket med shingel.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk ved terrasse målt til 0,9 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Terrassen og overbygg ved inngangsparti kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Ubehandlete impregnerte gulvbord. Påvist lokal råteskade i toppbordet på leveggen. Fundamentering under tresøyler som har understøttende/bærende funksjon for overbygget inngangsparti bør kontrolleres nærmere, da dette ikke lot seg gjøre på grunn av manglende tilkomst. Løsningen fremstår som underdimensjonert eller feil utført, ettersom tresøylene synes å være plassert direkte mot terreng og tildekket med jordmasser, eventuelt uten støpte fundamenter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Terrasserekkerk anbefales hevet (ikke krav). Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, justeringer kan påregnes. Beisbehandling av terrassebord anbefales. Lokal utskiftning av toppbord må foretas. Understøttelse/fundamentering av tresøyler under overbygget inngangsparti bør kontrolleres ytterligere da dette ikke lot seg kontrollere grunnet manglende tilkomst, utbedringer/fundamentering må eventuelt påregnes. Jevnlige kontroll av terrasser anbefales. Kostnader ved evt utbedringer kan påregnes.

# Tilstandsrapport



## Åpen terrasse mot øst

Åpen terrasse og svalgang mot øst med adkomst fra stue og terreng, blandet årstall for utførelse. Understøttet på tresøyler, fundamentering under tresøyler fremstår utført med istøpte eternitt pilarer fra byggeår, ukjent vedr frostsikring under pilarer. Underside trapp og terrasse dels med stålnetting og skråliggende beiset kledning med åpne spalter mellom bordene. Gulv med impregnerte terrassebord, og beiset rekkverk, opplyst fra ca 2013. Tretrapp til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ved terrasse målt til 0,9m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Gulvbord med lokal skade. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassing.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasserekker anbefales hevet (ikke krav). Utskiftning av skadet gulvbord bør foretas. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales. Kostnader vedr evt utbedringer kan påregnes.



Åpen terrasse mot øst.



Svalgang mot øst i tilknytning terrasse.



Gulvbord med lokal skade.

## Utvendige trapper

Tretrapper til begge terrasser. Trapper fremstår plassert ned mot betongheller og steinfliser. Utførelse opplyst fra ca 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Håndløpere mangler. Trapp og rekkverk med vedlikeholdsbehov

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Kostnader vedr evt utbedringer kan påregnes. Manglende håndløpere må monteres ved trapper. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

Gulvoverflater med laminat og flis. Vegger med malte plater, MDF, malt tapet og malt trepanel. Himlinger med malt MDF panel og himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger hovedsakelig fra perioden 2002, 2011-2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere løse fliser, samt riss/sprekker i flisfuger i entre/gang og deler av stue i tilbygg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning/omlegging av løse fliser og flisfuger må påregnes.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved baderom. Gulv på grunn ved tilbygg 1.etasje mot vest, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktspærre mot grunnen.

#### Vurdering av avvik:

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

Høydeavviksmålinger i stue ved tilbygg med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm innenfor 2 meters målelengde. Høydeavviksmålinger i stue/spis ved opprinnelige del, alle soverom, soveromsgang, gang/entre og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

#### 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.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

### ! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy eller særlig høy aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt, steinforblendet i stue, og ubehandlet i en kjellerbod og kaldtloft. Helbeslått pipeløp over tak, montert regnskjerm. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovn i stue på glassplate. Toppmontert røykrør med feieluke. Tilknyttet fyrkjele (kombikjel) i teknisk bod i kjeller. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Noe kort brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør (< 30 cm). Marginal sprekkdannelse ved ildstein i brennkammer. Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss. Sotluke med rustdannelser. Sotvann under sotluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

# Tilstandsrapport

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikring tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleretasje under opprinnelige del fra 1970, adkomst via lukket trappeløp til kjeller og med utvendig adkomst. Gulv med betong og vegger med pusset og ubehandlet murverk, gulv og vegger i to boder har innslag av fjellmasser. Himling med panel/bordkledning. Innsiden av yttervegger med pussede overflater. Tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk med trepanel, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong- eller murflater. Enkelte veggventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk. Avfukter i drift under befaringen.

### Vurdering av avvik:

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

Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerluft. Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Overflater av organisk materiale ved vegger og gulv bør vurderes revet og fjernet. Fuksikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp til kjeller. Rekkverk med håndløper, åpne og lukkede opptrinn. Uten håndløper på vegg. Noe lavt ved ganglinje. Trappetrinn med beleg. Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappevanger mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk. Trapp uten håndløper på vegg. Noe lavt ved ganglinje trapp. Noe lavt ved ganglinje trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanger bør sikres mot fuktopptrekk. Trapp uten håndløper på vegg, ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Av sikkerhetsmessige hensyn bør håndløper på vegg monteres.



## TG 2 Innvendige dører

Innerdører med malte fyllingsdører, dører opplyst fra 2002.

**Årstall:** 2002      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører med justeringsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

## TG 2 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Opplyst om tilfeller med mus inne i huset.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aktivitet etter mus kunne ikke påvises ved denne befaringen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt aktivitet må observeres over tid. Kostnader for evt tiltak er ikke medtatt.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom 1. etasje opplyst fra 2001. Gulv med belegg og oppbrett bak veggfliser og trepanel, samt ført opp mot høy terskel. Vegger dels med fliser og trepanel. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming opplyst med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, bide og dusjkabinett med skyvedør. Mekanisk sentralavtrekk med ventil i himling, tilluft via åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger dels med fliser og trepanel. Himling med himlingsplater og downlights.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Påvist sprukne veggfliser, samt flisfuger med riss/sprekker. Vegger med trepanel er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

## Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Påregnelig med utskiftning av sprukne fliser, samt utbedringer av flisfuger med riss/sprekker. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivare tatt med dusjkabinett. Dokumentasjon for utførelse må fremlegges.



Påvist sprukne veggfliser, samt flisfuger med riss/sprekker.



Påvist sprukne veggfliser, samt flisfuger med riss/sprekker.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett bak veggfliser og trepanel, samt ført opp mot høy terskel. Vannbåren gulvvarme. Gulv tilnærmet flatt eller med noe varierende/feil fallforhold. Beleggsoppbrett mot terskel.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold i sluksone kunne ikke verifiseres grunnet manglende tilkomst under dusjkabinett. Lokalt fall fra gulv foran terskel frem til dusjkabinettet er målt ca 5 mm, å fremstår ikke å tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket ( tilsvarer 16 mm).

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
  - 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.
- For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Gulvflate med belegg og oppbrett bak veggpanel og fliser, samt opp mot terskel. Vegger dels med flis og trepanel. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon. Sluk under dusjkabinett er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet manglende tilkomst under dusjkabinett. Vegger i dusjone tilfredsstillende ikke tettesjikt for våtrom, våtromsfunksjon ivarett med dusjkabinett. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Dokumentasjon for tettesjikt og utførelsen bør fremlegges. Sluk må tilrettelegges for inspeksjon og rengjøring. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivarett med dusjkabinett. Våtrommet synes å ha fungert i 24 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett anbefales videreført. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.



sluk under kabinett uten tilkomst

1.ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, bide, servant i innredning og dusjkabinett med glasset skyvedør.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Drenasje for innebygget sistene kunne ikke påvises. Påvist svellinger i nedkant benkeskrog servantinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenasje fra innebygget sistene må etableres. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.



Påvist svellinger i nedkant benkeskrog servantinnredning.

1.ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling, tilluft via åpen dør.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft via åpen dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluftsspalte under dørblad anbefales.

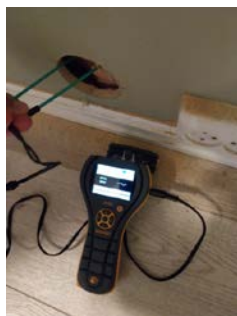
1.ETASJE > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i garderobenisje i soveromsgang mot dusjone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Kombinert bad/vaskerom 1. etasje i tilbygg fra 2002. Gulv med fliser/flissokkel, vegger dels med baderomsplater og trepanel. Himling med himlingsplater. Oppvarming med opplyst med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i laminert benkeinnredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin/kondensørkrommel. Mekanisk ventilasjon med ventil i himling. Tilluftsspalte under dørblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger dels med baderomsplater og trepanel. Himlinger med himlingsplater.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Vegger med trepanel er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Manglende metallist i nedkant baderomsplate, risiko for fuktopptrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Dokumentasjon for utførelse må fremlegges. Vegger med med trepanel er plassert utenfor våtsone og er ikke utsatt for direkte vannbelastning. Montering av metallist eller annen forsegling i nedkant av baderomsplate anbefales.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulv med flissokkel. Vannbåren gulvvarme. Gulv med lokalt fall i sluksone, øvrig gulv med noe varierende/feil fallforhold. Fuget terskel ved dør. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 27 mm og fall i sluksone målt til 26 mm, utførelsen fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarende 16 mm).

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Det er påvist fliser med limslipp fra underlaget samt sprukne fliser. Enkelte flisfuger har sprekker/riss og misfarginger. Det er påvist sprekk i silikonfuge samt glippe i overgangen mellom gulv og vegg mot yttervegg. Årsaken kan settes i sammenheng med setninger/bevegelse av byggegrunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Dokumentasjon for utførelse må fremlegges. Løse og sprukne fliser bør skiftes, samt at flisfuger med riss og sprekker bør skiftes. Utbedringer av overflater knyttet til setninger må påregnes. Setninger/bevegelser i byggegrunnen fremstår å være lokalt og av eldre dato. Se kommentar under punktet for grunnmur og fundamenter.

# Tilstandsrapport



Enkelte flisfuger har også sprekker/riss og misfarginger

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp. Smøremembran og slukmansjett synlig under klemring ved plastsluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Vegger med trepanel er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

#### Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for tettesjiktet og utførelsen bør fremlegges. Vegger med trepanel er plassert utenfor våtsone og er ikke utsatt for direkte vannbelastning. Våtrommet synes å ha fungert i 23 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett bør videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlige kontroll av overflater anbefales.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i laminert benkeinnredning og dusjkabinett. Opplyst at benkeinnredning, veggskap og dusjkabinett er montert i 2023. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist 90-graders rørbend ved dusjavløp, noe som kan gi økt risiko for tilstopping og redusert avrenning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Regelmessig rengjøring eller ombygging til rørføring med slakere bend (45 grader) for å redusere risiko for tilstopping, bør vurderes av fagmann.



Det er påvist 90-graders rørbend ved dusjavløp, noe som kan gi økt risiko for tilstopping og redusert avrenning.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TC 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling, tilluftspalte under dørbblad.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking foretatt i stue mot dusjsone/dusjkabinett. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Årstall: 2002      Kilde: Eier



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2    Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2015. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malt trepanel, overgang med list. Oppvaskkummer i metall. Integreerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, kombinert mikro/grill, oppvaskmaskin og åpen løsning for kjøl/fryseskap. Ventilator over induksjonstopp, ventilator fremstår som utført med avkast til over tak. Kjøkkenen uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenen uten lekkasjevakt og komfyrvakt, krav ved byggetidspunktet. Det er registrert noe oppsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Årsaken fremstår å være avdampning fra oppvaskmaskin kombinert med manglende beskyttelsesfolie.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Andre tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.

TEK17 §15-5: Hvis vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Lekkasjevakt og komfyrvakt bør monteres. Beskyttelsesfolie på undersiden av benkeplate ved oppvaskmaskin bør monteres

Det er registrert noe oppsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Årsaken fremstår å være avdampning fra oppvaskmaskin kombinert med manglende beskyttelsesfolie.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1    Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast til over tak.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2    Vannledninger

Inntak med PE. Stoppekran, vannmåler montert i kjellerbod. Rørapplegg med Cu-rør, dels med plastkappe og åpne koblinger. PEX rør til begge bad. Åpne fordelerstokker. Rørapplegg med blandet alder, fremstår fra 1970 og 2001-2002. Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

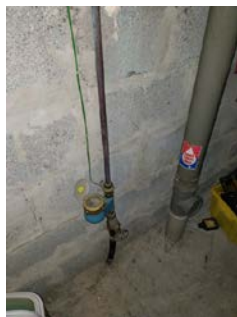
Stoppekran noe utydelig merket på PVC avløpsrør. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Stoppekran bør merkes tydeligere på vanninntak. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.



## TC 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC. Røropplegg med blandet alder, fremstår fra 1970 og 2001-2002. Bunnledninger fremstår som utført med PVC eller soil fra byggeåret. Avløp fremstår luftet over tak, samt at durgo avløpsventil tilknyttet et bad/toalett er montert på kaldtloft. Stakeluke i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Teknisk rom uten sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematik med avløpssystemet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Det anbefales jevnlig tilsyn av durgoventil plassert på kaldtloft.

## TC 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Mekanisk sentralavtrekk med avtrekk fra begge bad. Tilluftsventiler/gjenvinnere hovedsakelig i alle oppholdsrom og soverom, aggregat montert i teknisk bod med adkomst fra soverom i 1.etasje ved opprinnelige del. Anlegg opplyst fra 2002. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for ventilasjonsanlegget. Ukjent vedr service av ventilasjonsanlegget. Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon for ventilasjonsanlegget bør fremlegges. Evt service rapport må fremlegges. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

## TC 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe påvist fra 2018. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Vurdering av avvik:

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

Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år. Ingen opplysninger om evt service. Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år.

### 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.

Dokumentasjon for service må fremlegges. Tidspunktet for utskiftning nærmer seg, basert på levetidsbetraktninger. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.



## TC 3 Varmesentral

Fyrkjele av type CTC fra 1970 montert i teknisk rom/fyrrom i kjeller. Fyrkjele fremstår driftet med vedfyring, elektrisitet, og oljefyring. Fyrkjele (kombikjel) fremstår med berederfunksjon for vannbåren varme tilknyttet gulvvarme ved tilbygg og radiatorer i opprinnelige del. Volum for varmtvann fremstår å være ca 235 liter. Ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe tilknyttet fyrkjele/bereder. Oljefyring er ikke avsluttet. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Årstill: 1971

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av anlegget
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Oljefyringsanlegg med oljetank må evt oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere i skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Fyrrom med krav til brannklassifiserte materialer ved overflater. Dører til fyrrom uten brannklassifisering og uten selvlukkerfunksjon samt vegger og himlinger med enkelte glipper og utettheter. For øvrig er ikke det branntekniske vurdert. Fyrkjele (kombikjel) fra 1971 (54 år). Ingen dokumentasjon på service av anlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør utføres service på anlegget.
- Det må etableres tilfredsstillende brannsikring av anlegget.

Oljefyringsanlegg med oljetank må evt oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere i skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Fyrrommet anses ikke tilfredsstillende tekniske brannkrav til overflater. Ingen opplysninger om pålegg fra feier. Utskiftning av fyrkjele med annen og nyere varmesentral bør vurderes. Anlegget må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fyrkjel/bereder med ekstern/tilleggsmontert ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe.



Ekspansjonstank tilknyttet fyrkjel/bereder.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2022 plassert på teknisk rom i kjeller uten sluk i gulv. Bereder med volum 194 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet bereder med fast tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Strømtilkoblet bereder med fast tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Bereder plassert i rom uten sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



## ⓘ TG 2 Vannbåren varme

Varmefordeling med gulvvarmerør i tilbygg og radiatorer i opprinnelige del, rørinstallasjoner opplyst fra 2002 og opprinnelig byggeår. Fordelerstokker til gulvvarme plassert i kjellerbod, termostater til de enkelte kurser/gulvsoner. Radiatorer fra byggeår med regulator. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Varmefordeling med gulvvarmerør i tilbygg og radiatorer i opprinnelige del, rørinstallasjoner opplyst fra 2002 og byggeår.

## TO 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med ukjent kapasitet på hovedsikringer. Inntaksskap med ukjent plassering. Sikringsskap opplyst fra ca 2012 med automatsikringer, jordfeilautomat tilknyttet varmepumpe, jordfeilbryter, jordfeilvarsler, overspenningsvern og digital måler, skap plassert i kjelleretasje. Merkede kurser og kursfortegnelse. En blanding av skjult og åpent ledningsnett. Ujordede og jordede kontakter. Elektrisk gulvvarme i et felt ved gang i tilbygg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.  
**1970 Anlegget fremstår som delvis oppgradert etter byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Samsvarserklæringer må fremlegges.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Utvidelse av EL-anlegg i sammenheng med oppføring av tilbygg fra 2002. Opplyst om nytt sikringsskap fra ca 2012. Samsvarserklæringer må fremlegges. Fremvist samsvarserklæring for tilkobling av dusjkabinett, datert 18.11.2010**
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?  
**Ukjent Ingen opplysninger.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.**

## 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 Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.**

## Generell kommentar

# 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



## TO 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Enebolig med en boenhet. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Ut plassert brannslukningsapparat iht forskriftskrav.**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ut plassert brannslukningsapparat fra 2022.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Ut plasserte røykvarslere.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenersevne.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

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

Byggegrupp opplyst som utført med etablert dreneringssystem ved opprinnelige del med kjeller. Dreneringsarbeid opplyst utført av tidligere eier, ukjent årstall for utførelse. Synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Takvann med nedløp tilkoblet fleksible rør og ført ned under terreng, ukjent vedr internt overvannnett. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr dreneringen. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Manglende topplister ved avslutning av dreneringsplater. Kjeller med tradisjonelle tegn til fukt påvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løst puss og avskallinger. Fuktproblemer i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. I følge Byggforsk byggedetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

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

Topplister ved avslutninger av dreneringsplater over terreng bør monteres, det anbefales innslissing og fuging over topplister. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng.

# Tilstandsrapport



Manglende topplist ved avslutning av drencplater.



## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. To kjellerboder har innslag av fjellmasser, med støpte betongsåler/vanger omkring disse. Grunnmurer oppført med Lecablokk, utvendig grunnmur med puss og malebehandling over terreng. Utførelsen fremstår ikke utført med U-blokkskifte mot murkrone. Dels pussede overflater ved synlige murflater i kjeller. Støpte kjellergulv. Gulvkonstruksjon 1.etasje tilbygg fremstår med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Begrenset besiktigelse grunnet påforinger, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Kjellergulv med noe omfang av oppsprekninger. Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Det er indikasjoner på setninger/bevegelser i grunnmuren særskilt ved tilbygget i bad/vaskerom 1. etasje. Setninger/bevegelser i byggegrunnen fremstår å være lokalt og av eldre dato. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Oppsprekninger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt. Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Det anses påkrevet med kontroll og utredning av påviste setninger av fagmann. Kostnadsestimat kun for utbedringer av overflater på bad/vaskerom som har sammenheng med setninger, samt sprekker/riss og kontroll og utredning av skadebildet. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Terrenghforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrenget skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren. Behov for noe terrengjusteringer. Ingen informasjon om tidligere jordras.



aktsomhetszone for kvikkleire (NVE)

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran og vannmåler montert i kjellerbod. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør opplyst utført med PVC-plast fra 2012. Utvendige vannledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

## Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er hovedsakelig 54 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

## Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.



Oljetank plassert i kjeller, tank delvis innmurt i krybbe

## Oljetank

Oljetank plassert i kjeller, tank delvis innmurt i krybbe, ukjent volum på tank. Utvendig påfyllingsrør og lufterør. Oljetank fremstår å være tilknyttet fyrkjel (kombikjel). Oljefyring er ikke avsluttet.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lenger skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Manglende dokumentasjon vedr tilstand oljetank og evt kontroller. Ukjent tilstand vedr oljefyringsanlegg og tilknyttet oljetank.

## Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Andre tiltak:
- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lenger skal være i bruk. Fyringsanlegget med oljetank bør fjernes. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Dokumentasjon for oljetankens tilstand evt siste kontroll må fremlegges. Kostnadsestimat for sanering av oljetank.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

**Byggeår**

1998

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Dobbelgarasje oppført i 1998.

Støpt plate på mark. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, liggende i gavlsplisser. 4 vinduer, 1 dør og 2 stk leddport, leddport med automatikk. Saltak teknet med shingel, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm.

-Bygning med normalt vedlikeholdsbehov.

-Opplyst at motor tilknyttet en leddport er defekt, eier opplyser at denne skiftes før salg.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

215 m<sup>2</sup>/215 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, Bad, Bad/vaskerom, 5 Soverom, Entré, Gang, 2 Teknisk rom, Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 46 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 3 700 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>3 150 000</b></p>
	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <hr/> <p><b>3 150 000</b></p>

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lisbethsvingen 3 ,2270 FLISA 178 m <sup>2</sup> 1979 6 sov	04-09-2023	3 490 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>18 258</b>
2 Bråtavegen 35 ,2270 FLISA 151 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	10-12-2023	2 600 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>16 225</b>
3 Bråtavegen 16 ,2270 FLISA 159 m <sup>2</sup> 1979 5 sov	15-03-2022	2 400 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>15 723</b>
4 Lisbethsvingen 13 ,2270 FLISA 131 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	23-05-2024	1 850 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>15 267</b>
5 Brittavegen 9 ,2270 FLISA 178 m <sup>2</sup> 1973 2 sov	07-09-2022	2 400 000	<b>2 710 000</b>		2 710 000	<b>15 225</b>
6 Lisbethsvingen 38 ,2270 FLISA 184 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	10-04-2025	2 470 000	<b>2 365 000</b>		2 365 000	<b>12 853</b>
7 Lisbethsvingen 23 ,2270 FLISA 213 m <sup>2</sup> 1991 3 sov	09-09-2021	2 100 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>11 268</b>
8 Bråtavegen 27 ,2270 FLISA 244 m <sup>2</sup> 1979 5 sov	24-07-2025	2 700 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>10 246</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	9 600
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	6 000
Vann og avløp (stipulert)	Kr.	6 000
Renovasjon (stipulert)	Kr.	1 800
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Kjøkken	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>260 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 260 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

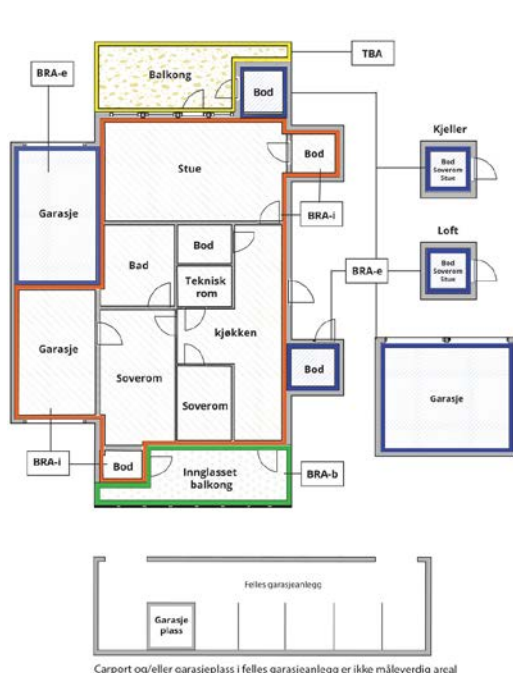
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	154			154	72		154
Kjeller	61			61		34	95
<b>SUM</b>	<b>215</b>				<b>72</b>	<b>34</b>	<b>249</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>215</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	2 Stuer, Kjøkken, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom/kontor, Entré/gang, Soveromsgang, Teknisk rom/bod		
Kjeller	Diverse boder, Teknisk bod		

### Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller, kjeller under opprinnelige bygningsmasse fra 1970. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue/spisestue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Øvrig stue i tilbygg. Kombinert bad/vaskerom i tilbygg, samt bad 1.etasje ved opprinnelige del. Teknisk rom/bod med adkomst fra soverom ved 1.etasje. Overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd. Åpen terrasse mot øst ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Arealer i kjeller med redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Måleverdige kjellerrom med målte himlingshøyder 2,09-2,10 m. Se eget kommentarfelt særskilt for kjellerarealer. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Arealer ved overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd, målt ca 40 m<sup>2</sup>, samt åpen terrasse mot øst, målt ca 32 m<sup>2</sup>. Totale terrassearealer er målt ca 72 m<sup>2</sup> og er medtatt som åpent areal i arealoversikten.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Kjelleren har varierende og lave himlingshøyder i teknisk bod og en bod, som følge av innslag av fjellmasser. Dette gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig, og arealet er derfor fastsatt omtrentlig. Det totale gulvarealet i kjelleretasjen er målt til 95 m<sup>2</sup>, hvorav målbar areal utgjør 61 m<sup>2</sup> og umålbar areal, med lave og varierende himlingshøyder (<1,9m) grunnet fjellmasser, utgjør 32 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplyst om diverse innvendige og utvendige arbeider, hovedsakelig som egeninnsats. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysfate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Eksternt bruksareal for garasje.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	151	64
Garasje	0	46

### Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1.etasje og kjeller under opprinnelige bygningsmasse fra 1970. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue/spisestue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Øvrig stue i tilbygg. Kombinert bad/vaskerom i tilbygg, samt bad 1.etasje ved opprinnelige del. Teknisk rom/bod med adkomst fra soverom ved 1.etasje. Overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd. Åpen terrasse mot øst ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Teknisk rom/bod, lukket trapperom til kjeller ved 1.etasje, samt målbar areal i kjeller er medtatt som sekundært bruksareal i arealoversikten.

Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Arealer i kjeller med redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,09-2,10 m. Se eget kommentarfelt særskilt for kjellerarealer. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Arealer ved overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd, målt ca 40 m<sup>2</sup>, samt åpen terrasse mot øst, målt ca 32 m<sup>2</sup>. Totale terrassearealer er målt ca 72 m<sup>2</sup> og fremgår ikke i arealoversikten.

Garasje

Sekundært bruksareal for garasje.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Fredrik Engebakken Mona Lie	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	97	65		0	1561.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bråtavegen 17

### Hjemmelshaver

Lie Mona

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Flisa i Åsnes kommune. Ca 1 km til Flisa sentrum. Område med boligeiendommer. Kort avstand til Flisa sentrum med dagligvare og øvrige servicetilbud.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boligområde.

Bebyggelsesplan for Flisa Sentrale Områder fra 1973, planid: 197301

Underlagt bestemmelser i Kommuneplanens arealdel for Åsnes Kommune 2019-2030 med planid: 2012001.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og inngjerding. Innkjøring med grus. Slak hellende tomt mot øst.

### Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Frittstående lekestue er ikke vurdert i rapporten.

Det foreligger ikke egenerklæringskjema forbundet med oppdraget og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
773 127	2024	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JX5110>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

- **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 <b>Mona Lie</b>
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 <b>Brøtavegen 17</b>	Postnummer <b>2270</b>	Sted <b>Flisa</b>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen <b>2010 - Mars</b>	

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:

## Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</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>Setningssskade på vaskerommet. Vært der siden vi kjøpte i 2010. Ikke endret seg siden.</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 checked="" 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>Sett inn nye vaskeroms møbler fra IKEA for 2 år siden og dusjkabinett Dusi byttet av Kim Nabben, resten egeninnsats</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 type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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 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>Nytt utvendig tak i 2025 av polsk firma.</p>

Selgers initialer:

<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>Et vindu på det røde soverommet var punktert ved kjøp og på grunn av at jeg var i en kraftig bilulykke husker jeg ikke om dette ble byttet.</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten 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>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</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>På vaskerom, ref. over.</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 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>!</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</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>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>Mulig tidligere eier ved påbygging</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

<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 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>

## Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</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>Kloakkørret fra hus og i kummen ble lagt ny i 2012/2013. Av rørlegger Tor Moland</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, 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 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>Ref. over.</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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 type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</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: .....

<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 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>Service hvert år, Av Magerøy Jakobsen via firma.</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</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>Sprekke i en stein, ref. tilstandsrapport.</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>vedovn ny i 2012</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input 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 checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>I kjelleren,</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 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 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>Nytt sikringssskap og ny strøm etter oppussing fra 2012 og utover. Gne elektrisk privatperson som jobber som elektriker, Arneberg elektro</p>

Selgers initialer:

## 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 checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Bygd på av tidligere eier</i></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 type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

<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:

.....

<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 checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Kommunen vil privatisere veier. Vet ikke noe mer.</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 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>Kretskort i aut.porten har gått på ett løp.</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input 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>Byttet gulv i hele huset Nytt kjøkken Gjerde rundt tomta Nye innertak Nye vegger på noen rom</p> <p>Nyterrasse 2015 Terrasse på baksiden Hage gravd opp 2012 Nymalt hus (roff) i 2024 + lett vegger</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: .....

<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. 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.</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.

Selgeres initialer:

.....

## 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 kontraktoppdrag 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>Signeres ml Bank 10</i>	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

# Nabolagsprofil

Bråtavegen 17 - Nabolaget Kjølaberget/Toverud - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚗 Kravdalen	10 min 🚶
Linje 775, 781, 783, 793, 795	0.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 40 min 🚗

## Skoler

Flisa skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
281 elever, 15 klasser	1.8 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
202 elever, 23 klasser	1.6 km
Solør vgs. avd. Våler	17 min 🚗
Elverum videregående skole	40 min 🚗
800 elever	43.2 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Flisa	11 min 🚶
🚗 Recharge Kiwi Flisa	15 min 🚶

«Kort vei til skogen og gåavstand til butikkene. Hyggelige naboer og et rolig strøk, man føler seg helt trygg. Gåavstand til skole og barnehage også.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

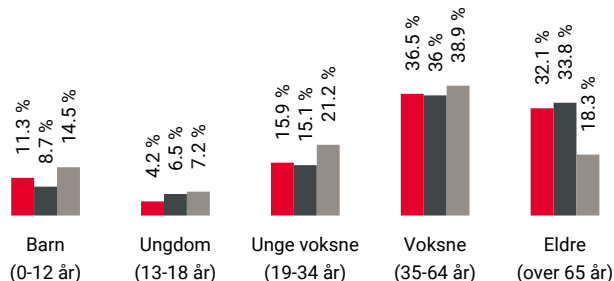
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kjølaberget/Toverud	923	502
🟤 Flisa	1 863	1 035
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Myrsnipa barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
41 barn	0.5 km
Bashammeren barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
30 barn	3.8 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
61 barn	4.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Flisa	12 min 🚶
Post i butikk	1.1 km
Rema 1000 Flisa	13 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Gateparkering

Lett 93/100



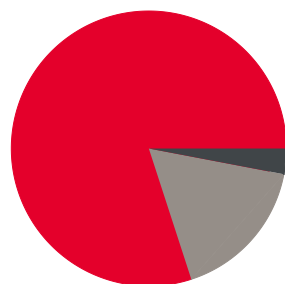
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

## Sport

Nymoenjordet fotballbane Fotball	6 min	0.5 km
Kapt. dreyers vei fotballbane Fotball	10 min	0.9 km
Puls Flisa	17 min	
Victus Treningssenter	19 min	

## Boligmasse

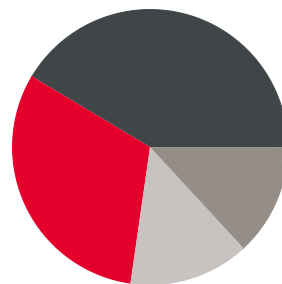


- 80% enebolig
- 3% blokk
- 17% annet

## Varer/Tjenester

Flisa Stormarked	14 min
Boots apotek Flisa	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



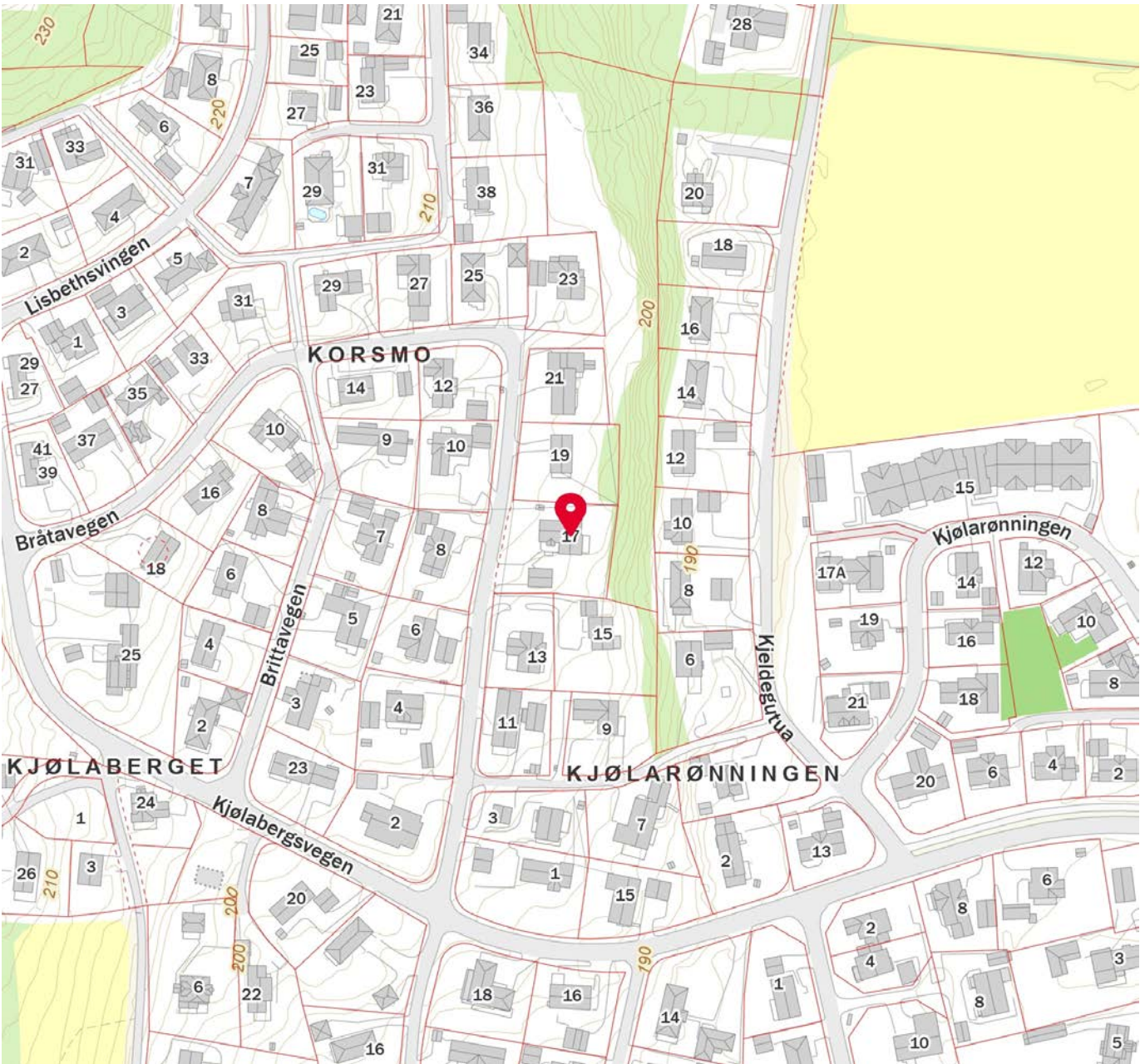
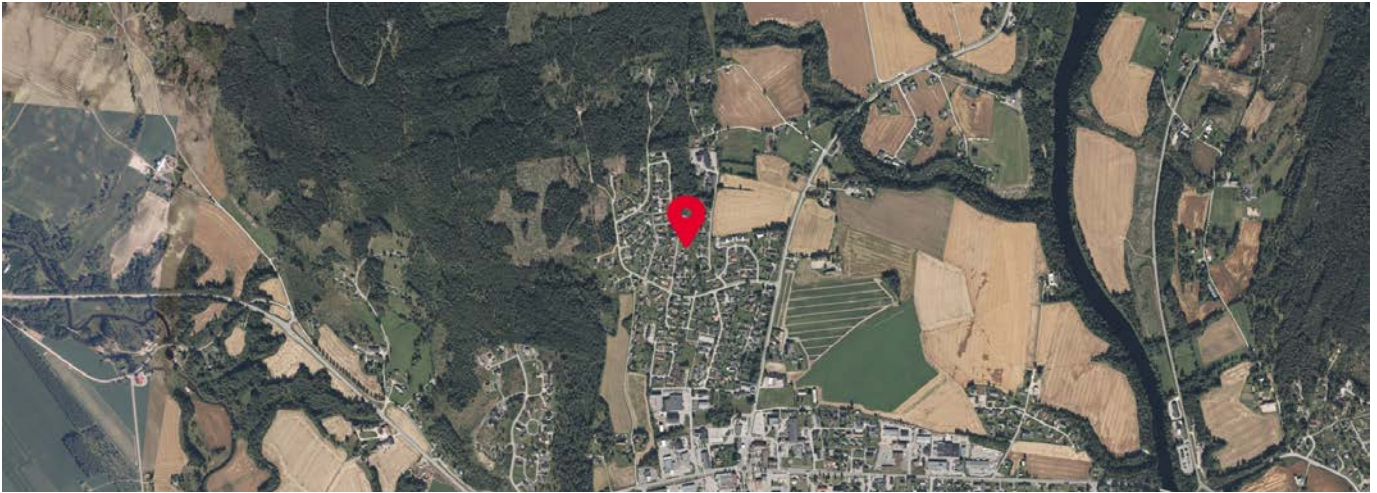
0%

54%

- Kjølaberget/Toverud
- Flisa
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bråtavegen 17  
2270 FLISAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marielle Skoglund SkybakmoenTelefon: 954 34 787  
E-post: Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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