



aktiv.

Skolevegen 8, 2120 SAGSTUA

**Koselig og innholdsrik enebolig
med barnevennlig beliggenhet v/
skolen * 5 soverom * Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 281 390,-
Selger: Marie Fagersand
Fredriksen
Jan-Erik Fredriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 251/292 kvm
Tomtstr.: 1622.3 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 286
Oppdragsnr.: 1202260018

Koselig og innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet!

Velkommen til Skolevegen 8!

Fin eiendom i populært og sentralt boligområde på Sand, med umiddelbar nærhet til barneskole og idrettsplass.

Innholdsrik enebolig som inneholder: 1. etg. med gang, kjøkken, romslig stue/spisestue, wc og 3 soverom. 2. etasje med trapperom, 2 soverom og et stort bad. Utenfor stuen er en stor terrasse. Kjeller med boder og vaskekjeller. Eneboligen er en del overflateoppusset i senere år, og fremstår i lun og koselig stil. Det er gjennomgående nytt gulv i store deler av boligen, nytt el-opplegg og inntak, og kjøkkeninnredningen er malt. I tillegg er huset malt utvendig. Men huset har blitt noen år, så noe oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes. På eiendommen er også en garasje og en lekestue.

Stor og hyggelig hage med masse boltreplass for hele familien.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	78
Energiattest	85
Nabolagsprofil	90
Andre vedlegg	94
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 292 kvm

TBA: 102 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 kvm Trapperom, gang, vaskerom, 3 boder, kryperom (ikke måleverdig)

1. etasje

BRA-i: 130 kvm Entré, 2-delt stue, toalettrom, gang, 3 soverom, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Trapperom/gang, 2 soverom, bad, 3 kott/kneloft (ikke måleverdig)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

102 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 kvm Garasje, bod m/trapp**Ikke målbare arealer**

Enebolig: Kun ca 2m høyde i kjeller samt 2 rom er ikke måleverdige

Garasje: 23m2 loftsrom, men ikke måleverdig (målt innenfor knevegger).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1622.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat tomt. Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, diverse planter samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. På tomten står en dukkestue i mindre god tilstand med (skjevhet og råte) knyttet til kaninhus el.l. på 3m2.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Enebolig med fin beliggenhet i barnevennlig boligområde på Sand, et steinkast unna barneskolen. Ved skolen er også en idrettsplass, lekeapparater og et skogsområde med bål plass og gapahuk. Perfekt beliggenhet for barnefamilier. Det er gangavstand inn til sentrum med forretninger, bensinstasjon, legesenter, bibliotek, bank, kirke mm. Kort vei til Storsjøen, som er selve "hertet" i Nord-Odal, med yrende båtliv på sommeren, flere badeplasser og gode fiskemuligheter.

Til Oslo er det ca 75 minutter med bil. Til Kongsvinger er det ca 40 km og til Skarnes er det ca 18 km.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, som grenser til skole og idrettsplass.

Barnehage/Skole/Fritid

Sand barnehage ligger ca 800m fra boligen.

Eiendommen sokner til Sand sentralskole (1.-7.trinn) som ligger kun 300 m fra boligen. Skolen har stort uteområde, og skogen er en populær lekeplass. Her finner vi blant annet gapahuk med bål plass, lekeapparater, fotballbaner, basketballbane, hinderløype. Om vinteren har de fine løyper og bakker som blir mye brukt både til aking, skileik og skigåing.

Mo ungdomsskole (8.-10.trinn) ligger i Gardvik (ca 10km). Rundt skolen er det også et friområde i skogen med gapahuker. Sjøen, skogen og øvrige uteområder brukes aktivt i undervisningen på alle trinn. De har også god tilgang på svømmebasseng og idrettshall.

Videregående skoler ligger på Kongsvinger, og avstand dit er ca 40 km. Her ligger Sentrum videregående skole, Øvrebyen videregående skole og NTG.

Nord-Odal kommune har godt med aktivitetstilbud for liten og stor. Med naturen like utenfor døra finnes mange fine turområder og muligheter for hyggelige gå- og

sykkelturer, langrenn, kano, og jakt og fiske. Sentralidrettsanlegget Prestberget i Sand tilbyr arenaer for fotball, skøyter, friidrett, hopp og langrenn.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er ved Sand sentralskole, ca 300 m.

Til Skarnes stasjon er det ca 18 km, og herfra er det gode togforbindelser med timesavganger til Oslo/Asker.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 1972:

Eneboligen ble påbygget en 2. etasje i 1989. Taktekkingen er av betongtakstein fra 1989. Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp. Takstige. Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel. Takkonstruksjon av sperrer m/hanebjelker evt. A-takstoler. Konstruksjon isolert m/mineralull. Undertak av sutaksplater. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Et isolerglass i soverom 1.etg. fra 1987 og et i trapperommot kjeller fra 1972. Tofløyet koblet terrassedør i stue. Nyere terrassedør i soverom med isolerglass. Malt hovedytterdør m/struktur-sidefelt/glass. Yale doorman kodelås. Terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på ca 102m² (10m² overbygget). Utvidet i flere etapper. Ikke rekkverk. Trinn til hagen. Betongtrapp/platting ved entre. Boligen er fundamentert på grunnmur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv.

Garasje bygget i 1975:

Uisolert bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongmur og delvis betongplate på mark (garasjedelen). Utvendig kledning av tømmermannspanel og taktekking av betongtakstein. Leddport med motor. Bygnignen er ikke tilstandsvurdert, men påpeker bygningen er påvist med en del skjevheter og ligger lavt i terreng (terreng heller inn mot port). Gulv og skillevegg fjernet i bodrom som tidligere var ved siden av garasjerommet. Dører er skjeve. Takstoler er ikke montert over stolper på bærevegger. Garasjen ble tilbygget 10 m² , og oppført ny takkonstruksjon i 1997.

Renoveringsarbeider påregnelig. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Kondens på vinduer

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Usikker på feil, var en forsikrings sak før vi flyttet inn, det ble da drenert og lagt nytt gulv med varmekabler i kjeller.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mensen graverservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenert, vi vet ikke år eller firma da dette var før vi kjøpte boligen.

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

Ja

Fukt før drenering. Vi har ikke opplevd fukt selv.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mensen graverservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenert, men vet ikke mer om dette da det var før vi kjøpte boligen

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mensen graverservice

Beskrivelse av arbeidet: Usikker da dette ble gjort før vi kjøpte boligen

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Fukt i kjeller før drenering

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mensen graverservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenering. Vet ikke mer, da dette var før vi kjøpte boligen

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Odal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet og nytt sikringsskap, ny inntaksikring og lagt opp nye ledninger på et soverom

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

Ja

Ble bygget på i 1997 av tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Andre etg bygget på av tidligere eier

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei

Innhold

Kjeller: Trapperom, gang, vaskerom, 3 boder, kryperom (ikke måleverdig)

1. etasje: Entré, 2-delt stue, toalettrom, gang, 3 soverom, kjøkken

2. etasje: Trapperom/gang, 2 soverom, bad, 3 kott/kneloft (ikke måleverdig)

Standard

Eneboligen har en normal boligstandard, hvor en del er oppgradert i senere år. De fleste overflater er malt på nytt, det er gjennomgående nytt gulv i store deler av boligen, nytt el-opplegg og inntak, og kjøkkeninnredningen er malt. Vaskerom i kjeller bør påregnes oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, og pga. av alder vil være behov for noe oppgraderinger og vedlikeholdsarbeid i tiden fremover.

Overflater:

Gulv med laminat (opplyst fra 2021) samt noe beleg. Vegger og himlinger med malte/tapetserte plater og trepaneler (meste opplyst malt siden 2021).

Boligen har malt vinkel tretrapp m/rekkverk av stående spiler mellom hovedetasjene.

Lakkert vinkel tretrapp til kjeller med rekkverk av malte liggende spiler til kjeller.

Innvendig malte speildører i tre samt noe finerdører i kjeller.

Kjøkken:

Hyggelig kjøkken med plass til spisebord. Hestekoformet kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken. Slette fronter som i senere år er malt og folierte skrog. 2 overskap m/ vitrinedører. Laminat benkeplate m/planlimt dobbel rustfri kum. Malt flisfelt mellom under- og overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap.

Stue/spisestue:

Romslig, vinkelformet stue med god plass til sofagruppe og spisestue. I stuen er en flott peisovn som varmer godt på kalde dager. Fra stuen er det utgang til koselig, delvis overbygd terrasse.

Bad 2.etg.:

Svært romslig bad med gulvstående toalett, badekar m/masasjedyser og dusjnisje. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys. Gulv har vinylbelegg m/oppbrett samt flislagt dusjnisje. Vegger med malt tapet og malt flislagt 1 1/2 vegg samt dusjnisje. Himling har takess-plater. Badet er av eldre dato, men er oppgradert i nyere tid med ny baderomsinnredning, speil, boblebad og malte veggflater.

Vaskerom kjeller:

Gammeldags vaskekjeller med enkelt opplegg for vaskemaskin og rustfritt vaskekar samt et gammelt dusjbatteri som ikke lenger er i bruk. Malt betongulv, mur og trepanel på 2 vegger samt himling. VV-bereder er også plassert i rommet. Plastsluk. Avtrekksvifte.

Toalettrom:

Toalettrom med gulvstående toalett og servant m/speil. Gulvvbelegg, malte plater/ tapet og takess som overflater.

Soverom:

Boligen har tilsammen 5 soverom. I 1. etasje er det 3 soverom, hvor det ene soverommet har direkte utgang til terreng. I 2. etasje er det to romslige soverom.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

Varmtvannstanken er på 194 liter og fra 1995, plassert i vaskekjeller.

Sikringsskap m/automatsikringer modernisert 2022/2023 (Odal elektro).

Hovedsakelig åpent el-anlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er registrert skader i undertak. Det er større fuktvandring ved pipegjennomføring (plassert i gradrenne), merkbart og målbart fuktig i sutak og overkant sperre. Igjenbygget konstruksjon gjelder over mesteparten av hoveddtak (kun innsisert 3 kneloft).

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Kjellerovn står på vinylbelegg. Det er riss i glassur steinkledning på peisovn stue. Røykrørshull i ene bodrom kun tettet med mineralull.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er synlige skruehoder fra underliggende plater i gulvbelegget og påvist litt knirk. Gulvbelegget har pløsing mot oppkant ved dusj.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fraværende tettesjikt i malte flater (mulig epoxy under gulvmaling, men denne er flasket og tetter ikke mot slukkanten). Trepaneler i våtsone og helt ned mot gulv på veggen med dør. Ikke tilluft under dør el.l. (mtp. ventilasjon). Sluk i dusj er kun et nedstøpt rørføring til sluket (ikke en tett slukløsning).

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Snødekket og kun vurdert på bakgrunn av alder.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Bortledning på entreside, men ikke bakside. Snøsikring ser ut å være ivaretatt m/ru stein, men må undersøkes evt. type/takvinkel når det er snøfritt.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

montert m/luftelekt (vanlig for byggeår). Naturlig noe elde/sprekk. Litt råte i vindski påvist.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Mangler beslag i bunn av terrassedøren og dørstopper i toppen er skadet.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Pakning er løs, dør tar i karm/ noe tung å lukke og glass på sidefelt er sprukket (opplyst skal skiftes før evt. salg).

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tretrappen til terrassen er påvist skjev. Manglende finisharbeid på kant/rekkverk. Terrassen er svakt dimensjonert (påvist bjelkelag av 2"x4" på 2,4m lysåpning som er utenfor bjelketabeller). Skjøter i terrassebord er ikke spredt/forskjøvet. Ellers en begrenset vurdering pga. snødekke.

Innvendig > Overflater

Det er noe slitasjegrad og mangler som: stedvis noe fjærende laminat m/oppsprekk i laminatskjøter samt noe mindre svelling/hevelse. Gulvet har noe manglende listverk/terskellister en del steder og fremstår noe ufagmessig lagt. Mangler ellers noen lister samt skapdører soverom 2.etg. Påvist sverting av spikerhoder himling 2.etg. Tidl. dør sitter fortsatt i skillevegg for tidl soverom (blendet fra en side). Noe bruksmerker, skjolder, riss i plateskjøter og merker.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. Ved måling i gråkjeller ved siden av vaskerom m/fjell opp i gulvet synes skjolder og høy fuktverdi (25 vekt%) i panelveggen. Det er påvist plast i vegg mot terreng ved hulltagning. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot

terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. Fuktmåling her var innenfor område for "tørt trevirke" (men påpeker dette kun er en punktmåling). Kryp kjeller har plast på grunn, men noe fraværende på en mindre del. Fuktmålinger i stubloft hovedsakelig ok, men noe høy måling i et ytterhjørne (over 20vekt%).

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Beslag/nøkkelskilt mangler på en del kjellerdører. Dør til gang mot soverom er "vridd" og har spekk ved håndtak. Dør til et soverom 1.etg. har nokså slitt låsekasse (have henger). Dør til et soverom 1.etg. var uferdig montert/uten lister befaring. Enkelte dører subbet mindre i karmen (uten spesiell betydning for bruk).

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Litt irr på rørkoblinger påvist.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Rust påvist ved elkobling/lokk.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Ikke funnet fuktsperre ved entre/soverom og deler under terrasse (mulig originalt her). Toppliste er på en del steder fraværende. Toppliste er ikke innpusset.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekke dannelser. Større sprikende horisontalsprekk i fuge mot gavelen i kryp kjeller.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Takess i lav skråhimling ved dusj/våtsone har svelling. Noe skruehull i himling etter stang for forheng. Pløsing i foliering på takess mot

taklamper. Sprekk i nedkant en flis mot belegg ved badekar påvist.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er uegnede materialer i våtsoner. Ikke spesiell tetning mot rør i servantinnredning (men skjermet med servant fuget til vegg). Det glipper litt på fuge mot vannrør til toalett. Det er ukjent om det er tettesjikt i himling og vegg m/vindu som er i våtsoner, men takess har fått svellinger ved dusj og maling på tapet har synlig krakiler og rift i nedkant overgang mot flis/dusj samt det er pløsing og litt utslag ved fuktsøk i gulvbelegget mot dusj.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Sprekk i servanten. Badekar var ikke tilkople (ikke funksjonstestet).

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhøyede verdier, men dette skyldes sannsynlig ikke våtrommet, men fuktvandring fra grunn. Se pkt. "rom under terreng".

TGIU - IKKE UNDERSØKT:

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet):

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Det er avvik i rømningsveier.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Vinduer i 2.etg. har ikke åpning hvor høyde+bredde er 150cm iht.dagens krav.
Rekkverk på trapp mellom hovedplan er ok med unntak av rundt trappeveksling hvor

det er 2cm for lavt.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik)

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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.

- Komfyr og oppvaskmaskin (mulig en annen enn den står der i dag) medfølger.
- Kjøleskap medfølger ikke.

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

Følgende er gjort:

1989 - Påbygget 2. etasje

Arbeider gjort siden 2021:

- Nye laminatgulv i store deler av boligen
- Malt overflater siden 2021, samt at kjøkkeninnredning er malt
- Slått sammen to mindre soverom til ett stort i 1. etg.
- Malt utvendig panel
- Ny badersinnredning, speil og boblebad på bad
- Utvidet terrassen
- Nytt sikringsskap, ny inntaksikring og lagt opp nye ledninger på ett soverom (2023)

Parkering

Garasje.

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 06.01.2023.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner, varmekabler i våtrommene pluss ett kjellerrom og vedfyring. Boligen har elementpipe, peisovn i stue, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 390 (Omkostninger totalt)

98 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 298 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 301 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 898 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 8 089,-

Feiing/Tilsyn kr 585,-

Renovasjon kr 4 579,-

Abo. gebyr avløp 2 645,-

I tillegg kommer forbruk avløp per m³ kr 38,63

Vann fra Juptjenn vannverk kommer i tillegg.

Se www.juptjenn.no for priser.

Formuesverdi primærbolig

Kr 722 375 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 889 501 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende.

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 34, bruksnummer 286 i Nord-Odal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:

Enebolig (111) Tatt i bruk (TB)

Tilbygg Tatt i bruk (TB) 18.11.1991

Garasjeuthus anneks til bolig (181) Tatt i bruk (TB)

Tilbygg Tatt i bruk (TB) 01.10.1997

ENEBOLIG:

Det foreligger ferdigattest på nybygg enebolig datert 26.04.1973, samt på påbygg datert 18.11.1991. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger på opprinnelig bolig fra 1971, samt tegninger av enebolig med påbygget 2.etasje fra 1989. Tegninger fra 1989 avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Soverom i 1. etg. ved entré var opprinnelig en bod. Garderoverom i 1. etg er slått sammen med ett soverom, og det laget et toalettrom ved at ta areal fra ett soverom. I 2. etasje er bad og tørkerom slått sammen til større bad. Det er ingen innredning i kjeller på anmeldelsestegninger.

Avvikene nevnt over, vedrørende soverom (opprinnelig bod) anses som

lovlighetsmangl. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

GARASJE OG LEKESTUE:

Det er mottatt byggetegninger på garasje fra 1975. Tegninger avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Garasjen er påbygget en etasje. Skillevegg til boder er fjernet i garasjerom og garasjen er til-/ombygget med i bakkant og salet takkonstruksjon.

Det er mottatt byggetegninger på lekestue fra 1979. Tegninger avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det er ikke to vinduer i front v/inngangsdør.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.04.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Vannforsyning fra Juptjenn vannverk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligområde, Nåværende.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Gjeldende regulering:

PlanId 19870001 - Sand Vest

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.03.2006

Delareal 12 m

Formål Kjørevei

Delareal 1 610 m

Formål Boliger

Feltnavn B

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 29.01.2026

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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 nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nicolai Bratås
Eiendomsmegler MNEF
nicolai.bratas@aktiv.no
Tlf: 975 30 716

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986 629 874
Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

13.03.2026



Velkommen til Skolevegen 8! Foto: Ole Kaldal/EFKT



Koselig og innholdsrik enebolig med garasje.

1. etasje



Eneboligen er en del overflateoppusset i senere år, og fremstår i lun og koselig stil



Romslig, vinkelformet stue med god plass til sofagruppe og spisestue.







Hyggelig kjøkken med kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken.



Her er det også plass til spisebord.





I 1. etasje er det 3 soverom.



Soverom 1 er fargerikt og romslig.





Toalettrom i 1. etasje og gang inn til to av soverommene.

2. etasje



Trappegang i 2. etasje med plassbygde klesskap.



Svært romslig bad med toalett, badekar m/masasjedyser, baderomsinnredning og dusjnisje.





Soverom 4



Soverom 5

KJELLER





Eldre vaskerom med enkelt opplegg for vaskemaskin og rustfritt vaskekar samt et gammelt dusjbatteri som ikke lenger er i bruk.

Plantegning

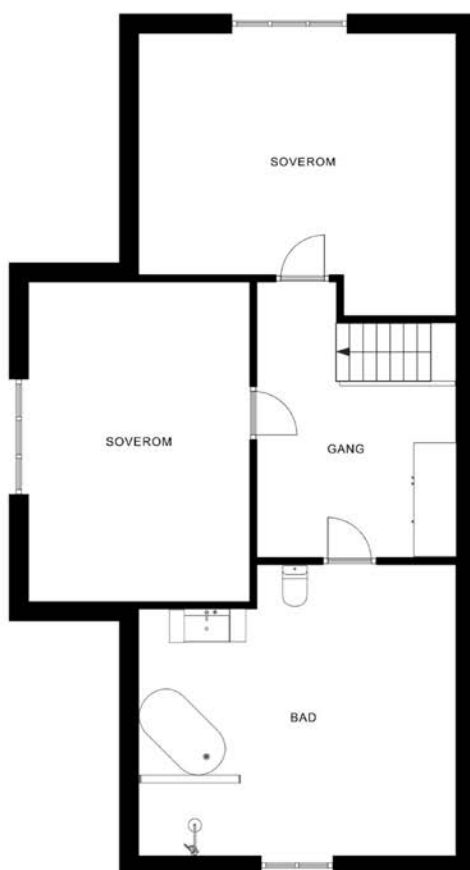


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

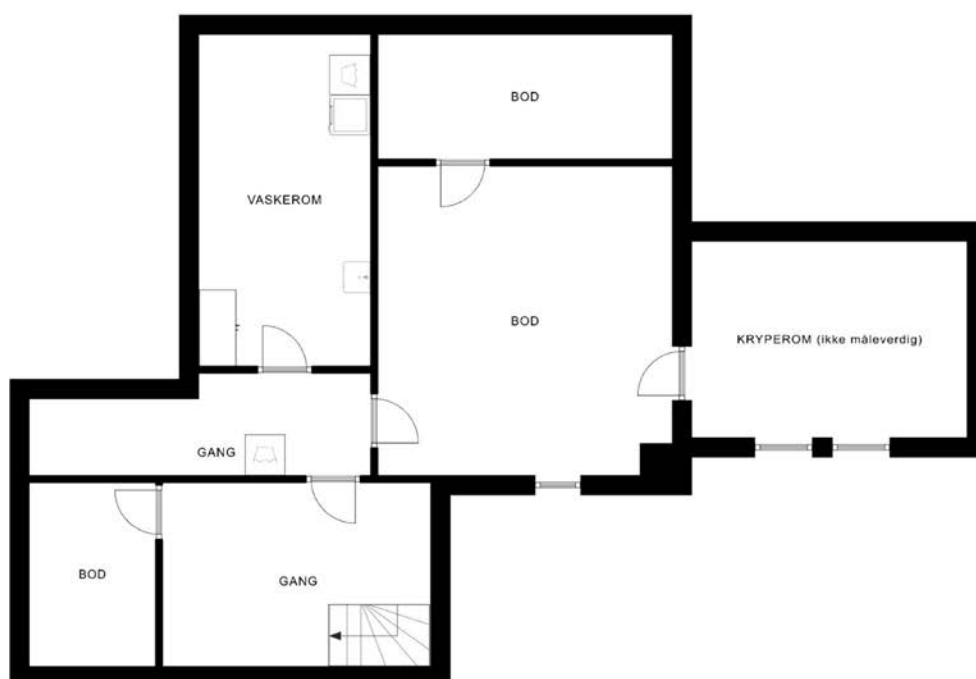


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

UTEOMRÅDE



Boligen har en stor terrasse utenfor stuen.



Denne delen er overbygget, noe som gir en lun og fin uteplass.



Terrassen er utvidet i nyere tid.



På tomten står også en lekestue.



Stor og hyggelig hage med masse boltreplass for hele familien.



Det er kort avstand inn til Sand sentrum, med forretninger, barnehager, bibliotek mm.



Eiendommen ligger rett ved Sand sentralskole (1.-7.trinn) og en idrettspass. Storsjøen ligger også rett ved.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skolevegen 8 , 2120 SAGSTUA



NORD-ODAL kommune



gnr. 34, bnr. 286

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 13377-1877

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ND8719

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst



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

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1989.
Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp. Takstige.
Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har tømmermannspanel.
Takkonstruksjon av sperrer m/hanebjelker evt. A-takstoler.
Konstruksjon isolert m/mineralull. Undertak av sutaksplater.
Bygningen har trevinduer med koblet glass. Et isolerglass i soverom 1.etg. fra 1987 og et i trapperommot kjeller fra 1972.
Tofløyet koblet terrassedør i stue. Nyere terrassedør i soverom med isolerglass. Malt hovedytterdør m/struktur-sidefelt/glass. Yale doorman kodelås.
Terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på ca 102m2 (10m2 overbygget). Utvidet i flere etapper. Ikke rekkverk. Trinn til hagen. Betongtrapp/platting ved entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat (opplyst fra 2021) samt noe beleg. Vegger og himlinger med malte/tapetserte plater og trepaneler (meste opplyst malt siden 2021).
Boligen har elementpipe, peisovn i stue, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.
Boligen har malt vinkel tretrapp m/rekkverk av stående spiler mellom hovedetasjene. Lakkert vinkel tretrapp til kjeller med rekkverk av malte liggende spiler til kjeller.
Innvendig malte speildører i tre samt noe fineerdører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.:
Bad med gulvstående toalett, badekar (masasjedyser) og dusjnise. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys. Gulv har vinylbelegg m/oppbrett samt flislagt dusjnise. Vegger med malt tapet og malt flislagt 1 1/2 vegg samt dusjnise. Himling har takess-plater.

Vaskerom kjeller:

Gammeldags vaskekjeller med enkelt opplegg for vaskemaskin og rustfritt vaskekar samt et gammelt dusjbatteri som ikke lenger er i bruk. Malt betonggulv, mur og trepanel på 2 vegger samt himling. VV-bereder er også plassert i rommet. Plasts luk. Avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hestekoformet kjøkkeninnredning fra drømmekjøkken. Slette fronter som i senere år er malt og folierte skrog. 2 overskap m/vitrinedører. Laminat benkeplate m/planlimt dobbel rustfri kum. Malt flisfelt mellom under- og overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett og servant m/speil.
Gulvbelegg, malte plater/tapet og takess som overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler i våtrommene pluss ett kjellerrom.

Varmtvannstanken er på 194 liter og fra 1995, plassert i vaskekjeller. Sikringskap m/automatsikringer modernisert 2022/2023 (Odal elektro). Hovedsakelig åpent el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på grunnmur av pusset leca over støpte fundament/kjellerulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Soverom ved entre 1.etg. er anført bod på tegning.

Toalettrom 1.etg. er ikke med på tegning. Rom for klær på tegning er slått sammen med soverom (opplyst var tidl. 3 soverom i denne delen av bolig). Terrassen er utvidet ifht. tegning. 2.etg. har endret planløsning og ikke avdelt toalettrom som på tegningen. Det er ingen innredning i kjeller på anmeldelsestegninger.

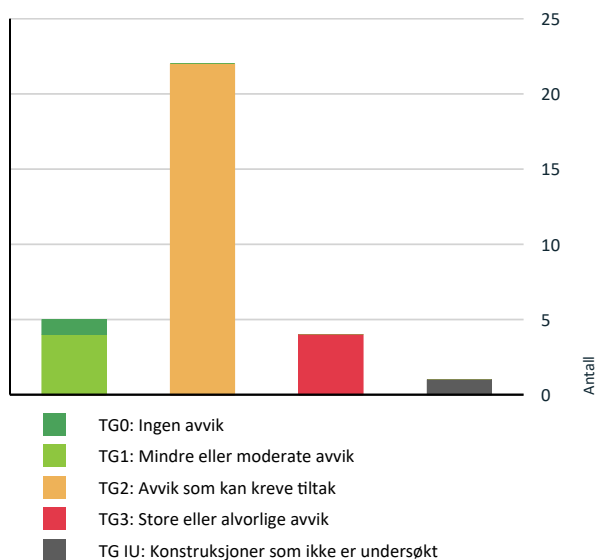
Garasje

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

Skillevegg til boder er fjernet i garasjerom og garasjen er til -/ombygget med i bakkant og salet takkonstruksjon.

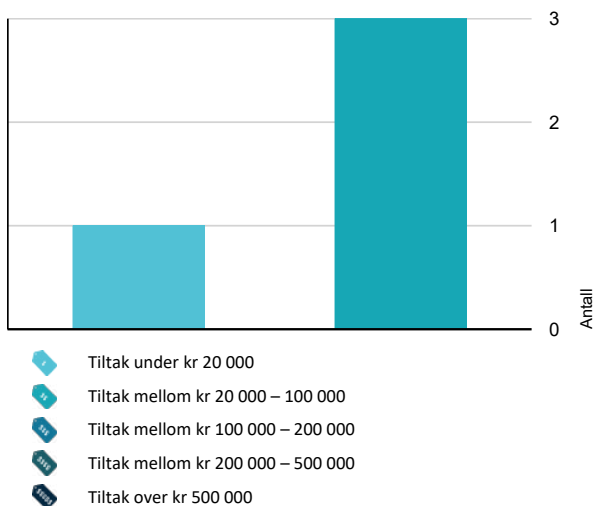
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Ferdigattest 1973

Anvendelse
Bolig

Standard
Middels boligstandard.

Vedlikehold
Alminnelig med slitasjer iht. aldre. Se under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1989	Påbygg	Påbygget 2.etg.
------	--------	-----------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1989. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå med snødekke, 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.

Vurdering av avvik:

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

Snødekket og kun vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Se punkt takkonstruksjon vedr. fukt rundt pipegjennomføring.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkerte/malte metall beslag, renner og nedløp. Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Bortledning på entreside, men ikke bakside.
Snøsikring ser ut å være ivarettatt m/ru stein, men må undersøkes evt. type/takvinkel når det er snøfritt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel ikke montert m/luftelekt (vanlig for byggeår). Naturlig noe elde/sprekk. Litt råte i vindski påvist.

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 større risiko for fuktskader i vegg enn ved en utlektet/ventilert kledning.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer m/hanebjelker evt. A-takstoler. Konstruksjon isolert m/mineralull. Undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert skader i undertak.

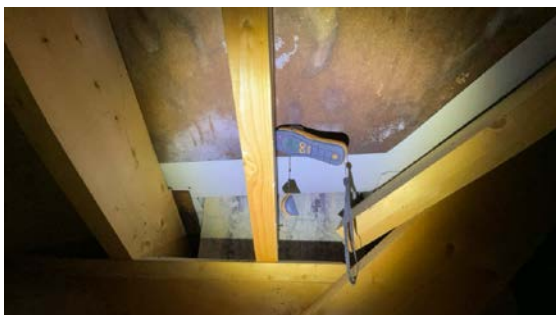
Det er større fuktvandring ved pipegjennomføring (plassert i gradrenne), merkbart og målbart fuktig i sutak og overkant sperre. Igjenbygget konstruksjon gjelder over mesteparten av hovedttak (kun innsisert 3 kneloft).

Konsekvens/tiltak

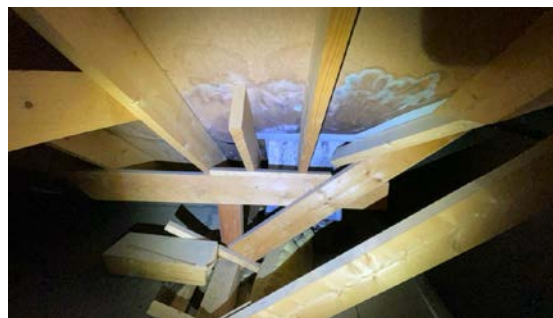
- Andre tiltak:

Tetningen rundt pipe må utbedres slik at det ikke oppstår videre fuktskader/råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt fuktig i konstruksjonen ved pipegjennomføring



Utett pipegjennomføring

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Et isolerglass i soverom 1.etg. fra 1987 og et i trapperommet kjeller fra 1972 (påvist med punktering).

Tofløyet koblet terrassedør i stue. Nyere terrassedør i soverom med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mangler beslag i bunn av terrassedøren og dørstopper i toppen er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

De eldre vinduer er påregnelig å modernisere med isolerglassvinduer idag mtp. også å utbedre isolasjonsgrad. Beslag under terrassedør bør monteres.



Kondensslitasje

Tilstandsrapport



Utv. slitasje



Mangler beslag i bunn



Dørstopper skadet

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør m/struktur-sidefelt/glass. Yale doorman kodelås.

Vurdering av avvik:

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

Pakning er løs, dør tar i karm/noe tung å lukke og glass på sidefelt er sprukket (opplyst skal skiftes før evt. salg).

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakning bør utbedres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på ca 102m² (10m² overbygget). Utvidet i flere etapper. Ikke rekkverk. Trinn til hagen. Betongtrapp/platting ved entre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Tretrappen til terrassen er påvist skjev. Manglende finisharbeid på kant/rekkverk. Terrassen er svakt dimensjonert (påvist bjelkelag av 2"x4" på 2,4m lysåpning som er utenfor bjelketabeller). Skjøter i terrassebord er ikke spredt/forskjøvet.

Ellers en begrenset vurdering pga. snødekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Fungerende, men finisharbeider på ytterkanter er påregnelig og mulig noe forsterking/understøtting av bjelkelag. Oppretting av trapp.

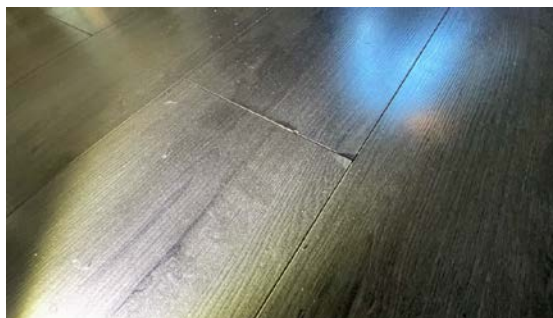


Skjev trapp

Tilstandsrapport



Manglende bord langs vegg, ikke spredt skjøter terrassebord



Litt svelling/hevelse laminatskjøt



Manglende finisharbeid ytterkant (ikke rekkeverk)



Synlig spikerhoder/sverting

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat (opplyst fra 2021) samt noe beleg. Vegger og himlinger med malte/tapetserte plater og trepaneler (meste opplyst malt siden 2021).

Vurdering av avvik:

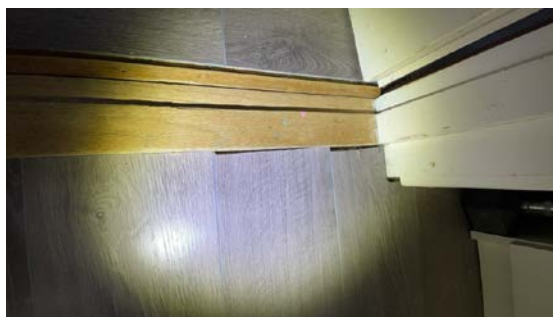
- Det er avvik:

Det er noe slitasjegrad og mangler som: stedvis noe fjærende laminat m/oppsprekk i laminatskjøter samt noe mindre svelling/hevelse. Gulvet har noe manglende listverk/terskellister en del steder og fremstår noe ufagmessig lagt. Mangler ellers noen lister samt skapdører soverom 2.etg. Påvist sverting av spikerhoder himling 2.etg. Tidl. dør sitter fortsatt i skillevegg for tidl soverom (blendet fra en side). Noe bruksmerker, skjolder, riss i plateskjør og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av individuelle krav, fortsatt fungerende. Noe finisharbeid påregnelig.



Manglende terskellist- tett lagt mot terskel (ufagmessig)



Riss plateskjøt

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Kontrollmålt soverom i ark 2.etg. m/2cm høydeavvik diagonalt over rommet (hjørne til hjørne).

Kontrollmålt soverom i gavl med 2,6cm høydeforskjell fra under vindu til mellom dør/skap.

Kontrollmålt stue med 2,6cm høydeavvik fra utbygget del under vindu til område mellom peisovn/spisestue.

Kontrollmålt soverom med 2,4cm høydeavvik fra innhakk garderobe il skillevegg ca midt på gavl.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis merkbare ujevnheter i underlag under laminat.

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.



10,9 cm ved soveromsdør.



8,3 cm ved vindu gavl.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peisovn i stue, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kjellerovn står på vinylbelegg.

Det er riss i glassur steinkledning på peisovn stue.

Røykrørshull i ene bodrom kun tettet med mineralull.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Røykrørshull må tettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn uten ildfast plate under



Riss i glassur steinkledning



Åpent røykrørshull provisorisk tettet med mineralull

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

En del åpne murkonstruksjoner, men påføringskonstruksjoner mot terreng i trapperom kjeller. Det er foretatt hulltagning i denne konstruksjonen. I tillegg utført fuksøk på åpne murkonstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på ene del mot gavl under soverom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapillærsug fra grunn. Ved måling i gråkjeller ved siden av vaskerom m/fjell opp i gulvet synes skjolder og høy fuktverdi (25 vekt%) i panelveggen.

Det er påvist plast i vegg mot terreng ved hulltagning. Dette er feil iht. dagens byggedetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. Fuktmåling her var innenfor område for "tørt trevirke" (men påpeker dette kun er en punktmåling).

Krypkjeller har plast på grunn, men noe fraværende på en mindre del. Fuktmålinger i stubloft hovedsakelig ok, men noe høy måling i et ytterhjørne (over 20vekt%).

Konsekvens/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.



Synlig og målbar fuktbelastning/skjolder mot panel i råkjeller ved siden av vaskerom



Saltutslag i råkjeller ved siden av vaskerom



Hulltagning påvforingsvegg- fuktverdi 11 vekt% her (vurderes ikke skadlig)



Et hjørne av stubbloftshimling kryperom målt høy fuktverdi- 20 vekt%

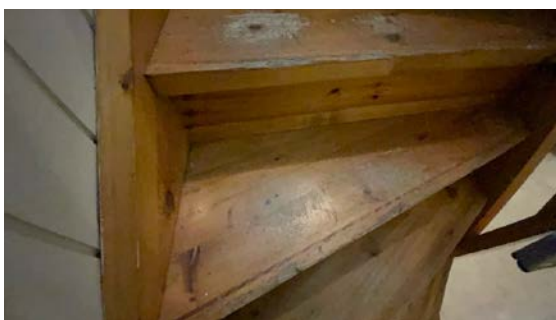
1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt vinkel tretrapp m/rekkverk av stående spiler mellom hovedetasjene. Lakkert vinkel tretrapp til kjeller med rekkverk av malte liggende spiler til kjeller.
(bruksslitasjer i trinn finnes, men vurderes under pkt. overflater)



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte speildører i tre samt noe fineerdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Beslag/nøkkelskilt mangler på en del kjellerdører.

Dør til gang mot soverom er "vridd" og har sprekk ved håndtak.

Dør til et soverom 1.etg. har nokså slitt låsekasse (have henger)

Dør til et soverom 1.etg. var uferdig montert/uten lister befarings.

Enkelte dører subbet mindre i karmen (uten spesiell betydning for bruk).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Sprekk ved håndtak

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med gulvstående toalett, badekar (masasjedyser) og dusjnise. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys. Gulv har vinylbelegg m/oppbrett samt flislagt dusjnise. Vegger med malt tapet og malt flislagt 1 1/2 vegg samt dusjnise. Himling har takess-plater.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt tapet og malte fliser på 1 og 1/2 vegg samt dusjnise. Takess i himling.

Vurdering av avvik:

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

Takess i lav skråhimling ved dusj/våtzone har svelling. Noe skruer i himling etter stang for forheng. Pløsing i foliering på takess mot taklamper.

Sprekk i nedkant en flis mot belegg ved badekar påvist.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtzone

Tilstandsrapport



Svelling himling i våtsone



Pløsing ved taklampe



Sprekk i flis

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har vinylbelegg m/oppbrett samt flislagt dusjniseje. Fall i dusjniseje med opphøyet kant målt til 8mm på lengste avstand 1m (noe under 1:100). Fall ellers i rommet er variabelt, stedvis fall, delvis flatt og motfall fra slukkant til område utenfor dør på 1,5cm (imidlertid en oppkant på dør høyere enn sluk).

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er synlige skruehoder fra underliggende plater i gulvbelegget og påvist litt knirk.
Gulvbelegget har pløsing mot oppkant ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Selv om badet har vært fungerende i mange år tilstier NS3600 at dette er et forhold som må utbedres. Ukjent grunn for pløsing ved dusj, men for utbedring av fall må gulvflate legges på nytt og nærmere undersøkelser her vil da være naturlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



8,2cm ved sluk



9,7cm utenfor dør



7,9cm oppbrett på terskel

Tilstandsrapport



Pløsing i belegget mot dusj.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt samt skjult tettesjikt under flis i dusjnisse, men en mansjett bak klemring i hjelpesluket kan synes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Ikke spesiell tetning mot rør i servantinnredning (men skjermet med servant fuget til vegg). Det glipper litt på fuge mot vannrør til toalett. Det er ukjent om det er tettesjikt i himling og vegg m/vindu som er i våtsoner, men takess har fått svellinger ved dusj og maling på tapet har synlig krakilering og rift i nedkant overgang mot flis/dusj samt det er pløsing og litt utslag ved fuktsøk i gulvbelegget mot dusj.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Se pkt. gulv- pga. fall er det påregnelig å utbedre gulv, det vil da være påregnelig å skifte tettesjikt i våtsone.



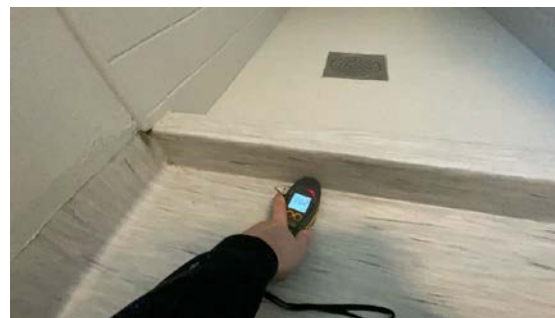
Hjelpesluk i dusj



Overmalte rift i tapet ved ytterveg mot våtsone



Noe utetthet ved rørgjennomføring toalett



Litt utslag ved folde, men påpeker dette er en usikker måling

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvstående toalett, baderkar og dusjnisje. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer, speil og lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk i servanten. Badekar var ikke tilkoplek (ikke funksjonstestet).

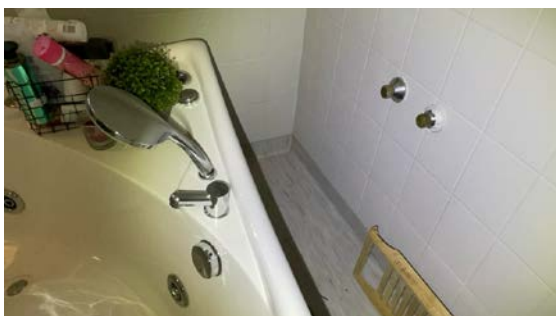
Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Badekar må tilkoples for å kunne funksjonstestes.



Riss i servant



Badekar ikke tilkoplek.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

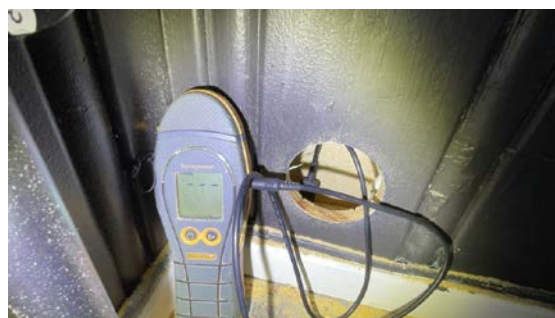


2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot servant (dusjsone mot yttervegger)..



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gammeldags vaskekjeller med enkelt opplegg for vaskemaskin og rustfritt vaskekar samt et gammelt dusjbatteri som ikke lenger er i bruk. Malt betongulv, mur og trepanel på 2 vegger samt himling. VV-bereder er også plassert i rommet. Plastsluk. Avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Fraværende tettesjikt i malte flater (mulig epoxy under gulvmaling, men denne er flasset og tetter ikke mot slukkanten). Trepaneler i våtsone og helt ned mot gulv på veggen med dør. Ikke tilluft under dør el.l. (mtp. ventilasjon). Sluk i dusj er kun et nedstøpt rørføring til sluket (ikke en tett slukløsning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller da det ikke er benyttet som dusj/bad i senere år.

Estimat er satt for enkel utbedring med å etablere tilluft, skifte sluk og legge tettesjikt som f.eks. vinylbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vaskerom



"Sluk" ved dusj



Sluk



Manglende tettesjikt- trepanel ned mot betonggulvet

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i inv. panel og utv. i "gråkjeller-rom" ved siden av som hadde løs sortpapp mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhøyede verdier, men dette skyldes sannsynlig ikke våtrommet, men fuktvandring fra grunn. Se pkt. "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet står foran utbedring om det skal tilfredsstillende dagens krav til våtrom.



Fuktmåling panelvegg i rommet- 20 vekt%



Fuktmåling tillstøtende vegg "gråkjeller"- 20 vekt%

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hesteskoformet kjøkkeninnredning fra drømmekjøkken. Slette fronter som i senere år er malt og folierte skrog. 2 overskap m/vitrinedører. Laminat benkeplate m/planlimt dobbel rustfri kum. Malt flisfelt mellom under- og overskap. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap.

Naturlig noen bruksmerker som mindre hakk/ripe/avskalling i laminatplate og en manglende sokkel ved siden av kjøleskap (synes ikke med kjøleskap), men ikke vurdert utover normal slitasjegrاد.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Noen bruksmerker

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
(en lyspære lyste ikke).

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

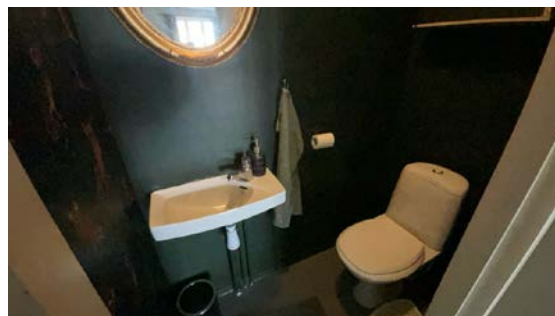
Toalettrom med gulvstående toalett og servant m/speil. Gulvbelegg, malte plater/tapet og takess som overflater. Veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

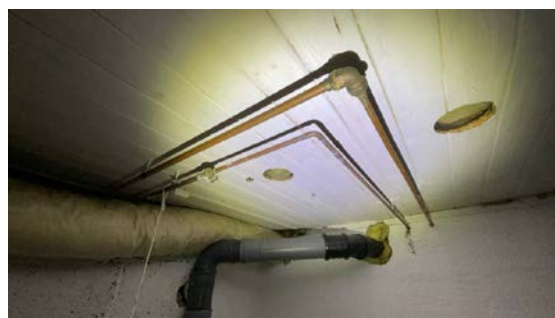
Vurdering av avvik:

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

Litt irr på rørkoblinger påvist.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

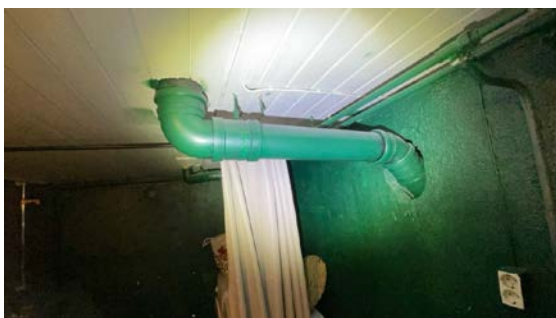
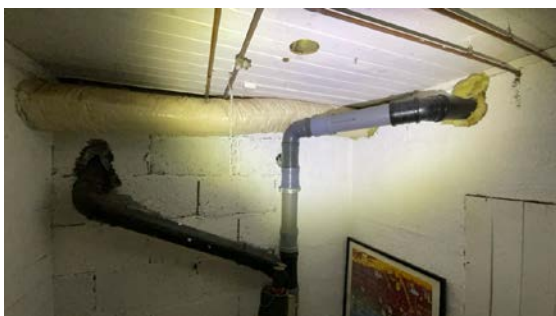
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter og fra 1995, plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Rust påvist ved elkobling/lokk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap m/automatsikringer modernisert 2022/2023 (Odal elektro). Hovedsakelig åpent el-anlegg.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I vårt eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring for diverse arbeider og sikringsskap 2022 fra Odal Elektro, men ikke for alle arbeider etter 1999.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på alle arbeider som er utført.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Delvis påvist en fuktsperre på mur og opplyst drenert i egenerklæring 2017.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Ikke funnet fuktsperre ved entre/soverom og deler under terrasse (mulig originalt her). Toppliste er på en del steder fraværende. Toppliste er ikke innpusset.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Fuktsperren må festes med innpusset klemmest i topp hvor dette mangler.

Tilstandsrapport



Fuktsperre stopper litt før entre



Løs fuktsperre over terreng



Ikke påvist fuktsperre under hele terrassen



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av pusset leca over støpte fundament/kjellergulv.

Vurdering av avvik:

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

Større sprikende horisontalsprekk i fuge mot gavelen i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør observeres om endrer seg for å sikre at de er stabile. Selv om det er deformasjon kan det være tilstrekkelig å pusse sprekkene om det er stabilt, men dette må observeres over tid for å avdekke.



Mindre riss/sprekker i kjeller



Større horisontal sprekk krypkjeller



TG 1J Terrengforhold

Beskrivelse

Nokså flatt rundt boligen og tomten snødekket, men ser ut å være helning opp mot fra huset.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

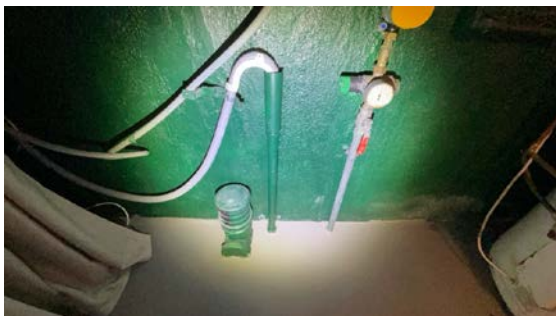
Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av støpjern fra byggeåret, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ikke opplyst foretatt eller fremlagt dokumentasjon for radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer i 2.etg. har ikke åpning hvor høyde+bredde er 150cm iht. dagens krav.

Rekkverk på trapp mellom hovedplan er ok med unntak av rundt trappeveksling hvor det er 2cm for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

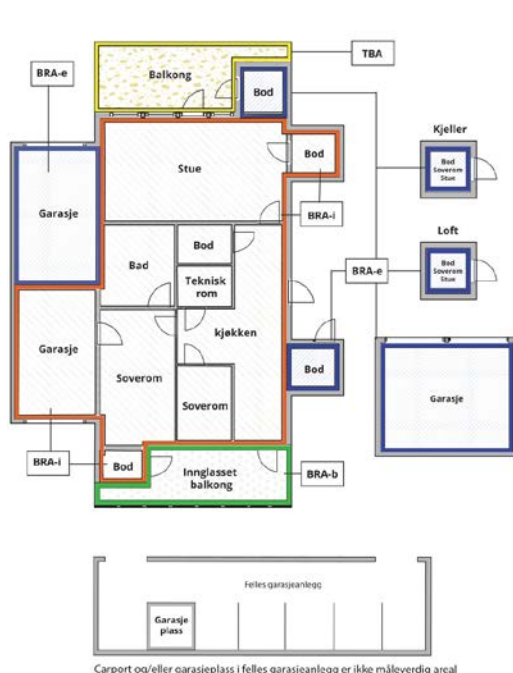
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56			56	
1. Etasje	130			130	102
Kjeller	65			65	
SUM	251				102
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, bad, 3 kott/kneloft (ikke måleverdig)		
1. Etasje	Entré, 2-delt stue, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, bod, bod 2, kryperom (ikke måleverdig), bod 3		

Kommentar

Kun ca 2m høyde i kjeller samt 2 rom er ikke måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom ved entre 1.etg. er anført bod på tegning. Toalettrom 1.etg. er ikke med på tegning. Rom for klær på tegning er slått sammen med soverom (opplyst var tidl. 3 soverom i denne delen av bolig). Terrassen er utvidet ifht. tegning. 2.etg. har endret planløsning og ikke avdelt toalettrom som på tegningen. Det er ingen innredning i kjeller på anmeldelsestegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flyttet/nytt sikringsskap 2023 av Odal elektro. I tillegg lagt opp nye ledninger på et soverom og ny inntakssikring iflg. egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, bod m/trapp		

Kommentar

6,7
23m2 loftsrom, men ikke måleverdig (målt innenfor knevegger).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Skillevegg til boder er fjernet i garasjerom og garasjen er til-/ombygget med i bakkant og salet takkonstruksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	34	286		0	1622.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skolevegen 8

Hjemmelshaver

Fredriksen Jan-Erik, Fredriksen Marie Fagersand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert og barnevennlig boligområde i Sand med barnehage og barneskole i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Djuptjenn vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Sand Vest

Formål: Bolig

Om tomten

Flat tomt. Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, diverse planter samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. En dukkestue i mindre god tilstand med (skjevhet og råte) nytt til kaninhus el.l. på 3m2

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1975

Kommentar**Standard**

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Inv. betonggulv mangler delvis og bygningen har skjevheter.

Beskrivelse

Uisolert bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongmur og delvis betongplate på mark (garasjedelen). Utvendig kledning av tømmermannspanel og taktekkning av betongtakstein. Leddport med motor.

Bygnignen er ikke tilstandsvurdert, men påpeker bygningen er påvist med en del skjevheter og ligger lavt i terreng (terreng heller inn mot port). Gulv og skillevegg fjernet i bodrom som tidligere var ved siden av garasjerommet. Dører er skjeve. Takstoler er ikke montert over stolper på bærevegger. Renoveringsarbeider påregnelig.

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

Tilbygg / modernisering

1997 Ombygging Tilbygget 10 m2 og oppført ny takkonstruksjon med prefabrikerte takstoler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Gjennomgått	26	Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

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

1	12.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marie Fagersand Fredriksen

Jan-Erik Fredriksen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skolevegen 8

2120 Sagstua

3414-34/286/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kondens på vinduer

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Usikker på feil, var en forsikrings sak før vi flyttet inn, det ble da drenert og lagt nytt gulv med varmekabler i kjeller

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mensen graverservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenert , vi vet ikke år eller firma da dette var før vi kjøpte boligen

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

♦ Ja

Fukt før drenering. Vi har ikke opplevd fukt selv.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mensen graverservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenert,men vet ikke mer om dette da det var før vi kjøpte boligen

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mensen graverservice

Beskrivelse av arbeidet: Usikker da dette ble gjort før vi kjøpte boligen

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Fukt i kjeller før drenering

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mensen graverservice

Beskrivelse av arbeidet: Drenering. Vet ikke mer,da dette var før vi kjøpte boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Odal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet og nytt sikringsskap, ny inntaksikring og lagt opp nye ledninger på et soverom

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ble bygget på i 1997 av tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Andre etg byddet på av tidligere eier

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Skolevegen 8, 2120 SAGSTUA

Dato for energimerking

08.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267425

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7270798

Gårdsnummer

34

Bruksnummer

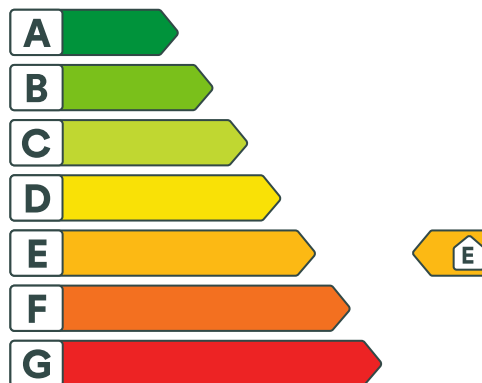
286

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

257,0 m²

Oppvarmet bruksareal

230,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

252,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

300,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

73 524 kWh



Skolevegen 8, 2120 SAGSTUA



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skolevegen 8, 2120 SAGSTUA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Skolevegen 8 - Nabolaget Sand - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Sand sentralskole Linje 121, 700, 703, 704, 706, 707, 708	3 min 0.3 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	19 min 18.7 km
Oslo Gardermoen	46 min

Skoler

Sand sentralskole (1-7 kl.) 180 elever, 11 klasser	4 min 0.3 km
Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	10 min 10 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	34 min 40.6 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	35 min 40.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Coop Extra Sand	8 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

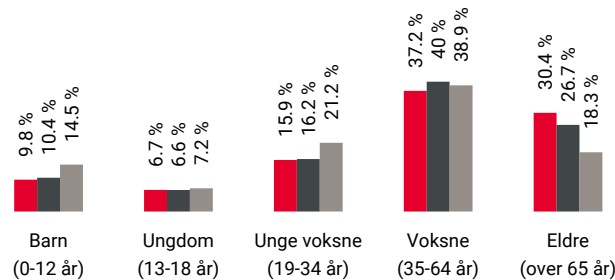
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sand	1 555	821
Nord-Odal kommune	5 016	2 694
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sand barnehage (1-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km
Mo barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 9.4 km

Dagligvare

Kiwi Sand	7 min
Coop Extra Sand Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

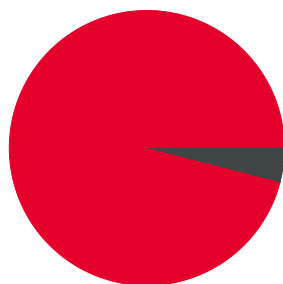
Sport

⚽ Sand sentralskole 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

⚽ Prestberget stadion 15 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett 1.3 km

🏊 NEXT Sand 10 min 🚶

Boligmasse



■ 96% enebolig
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Parken Kjøpesenter

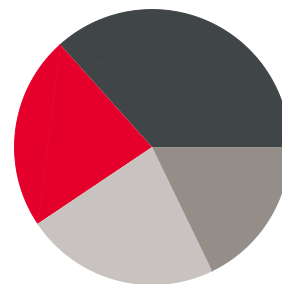
19 min 🚗



Apotek 1 Sagstua

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



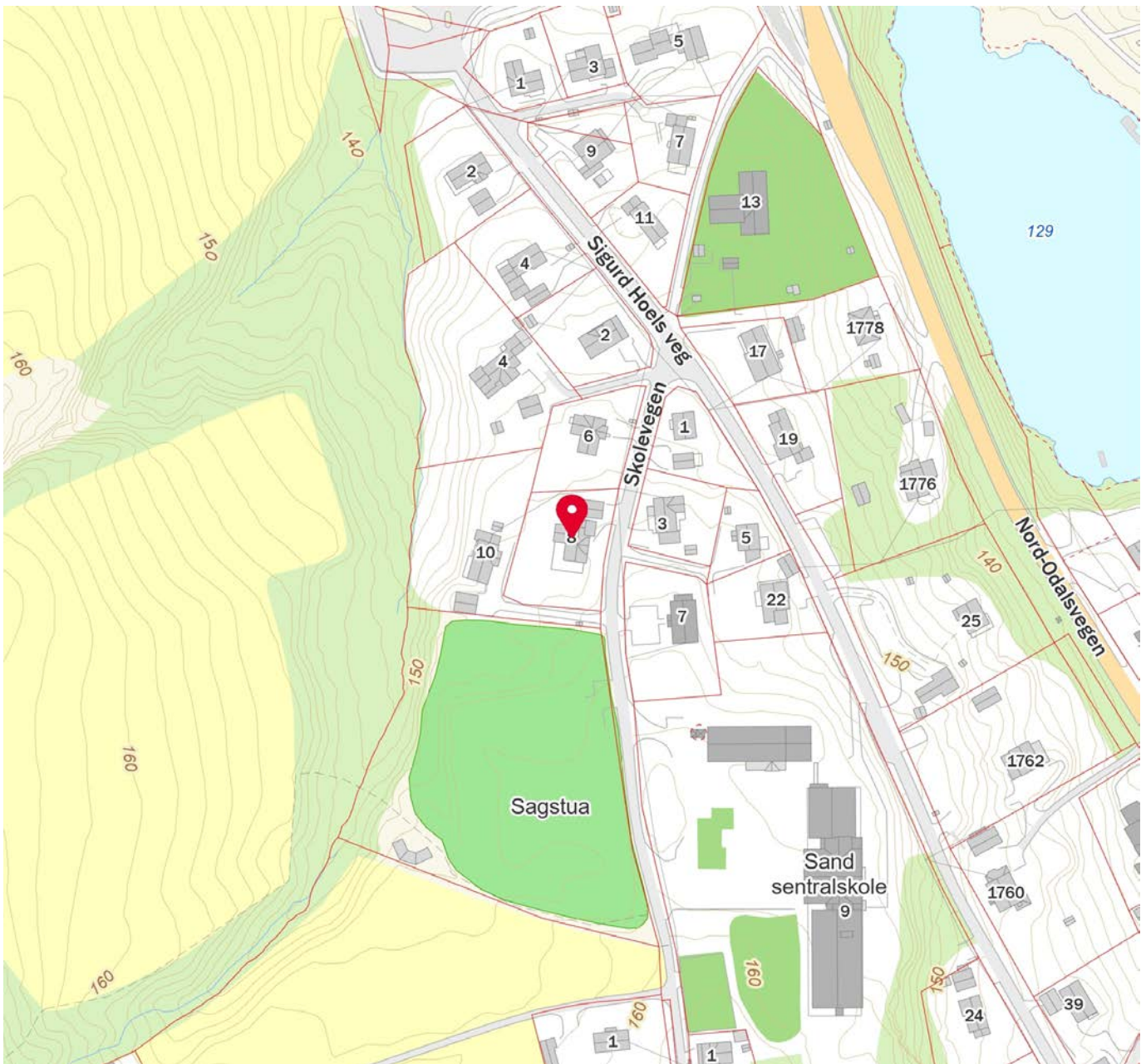
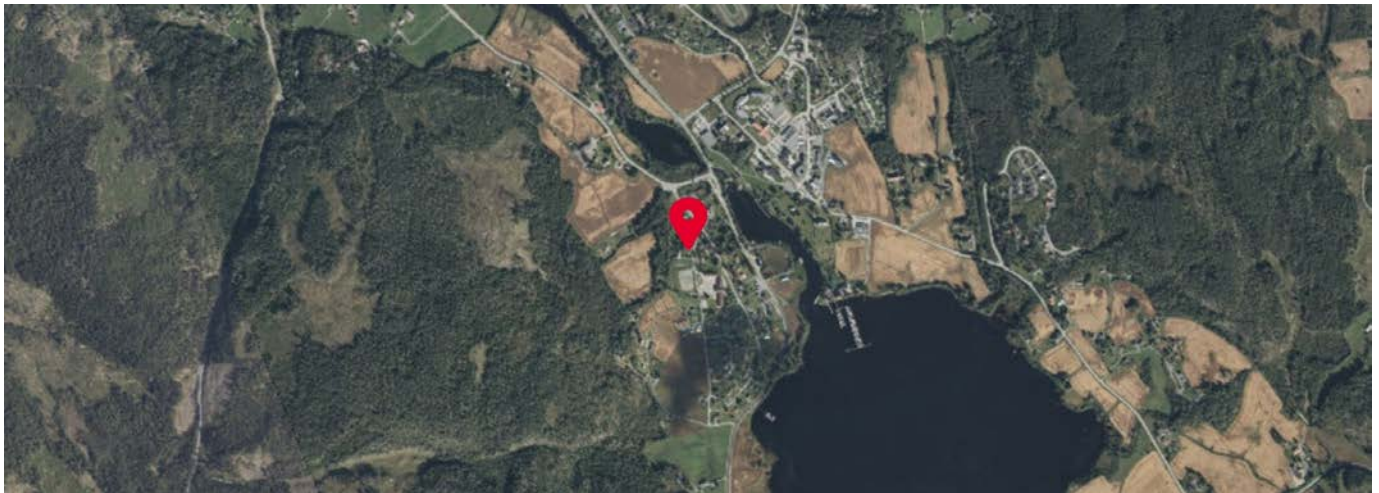
0%

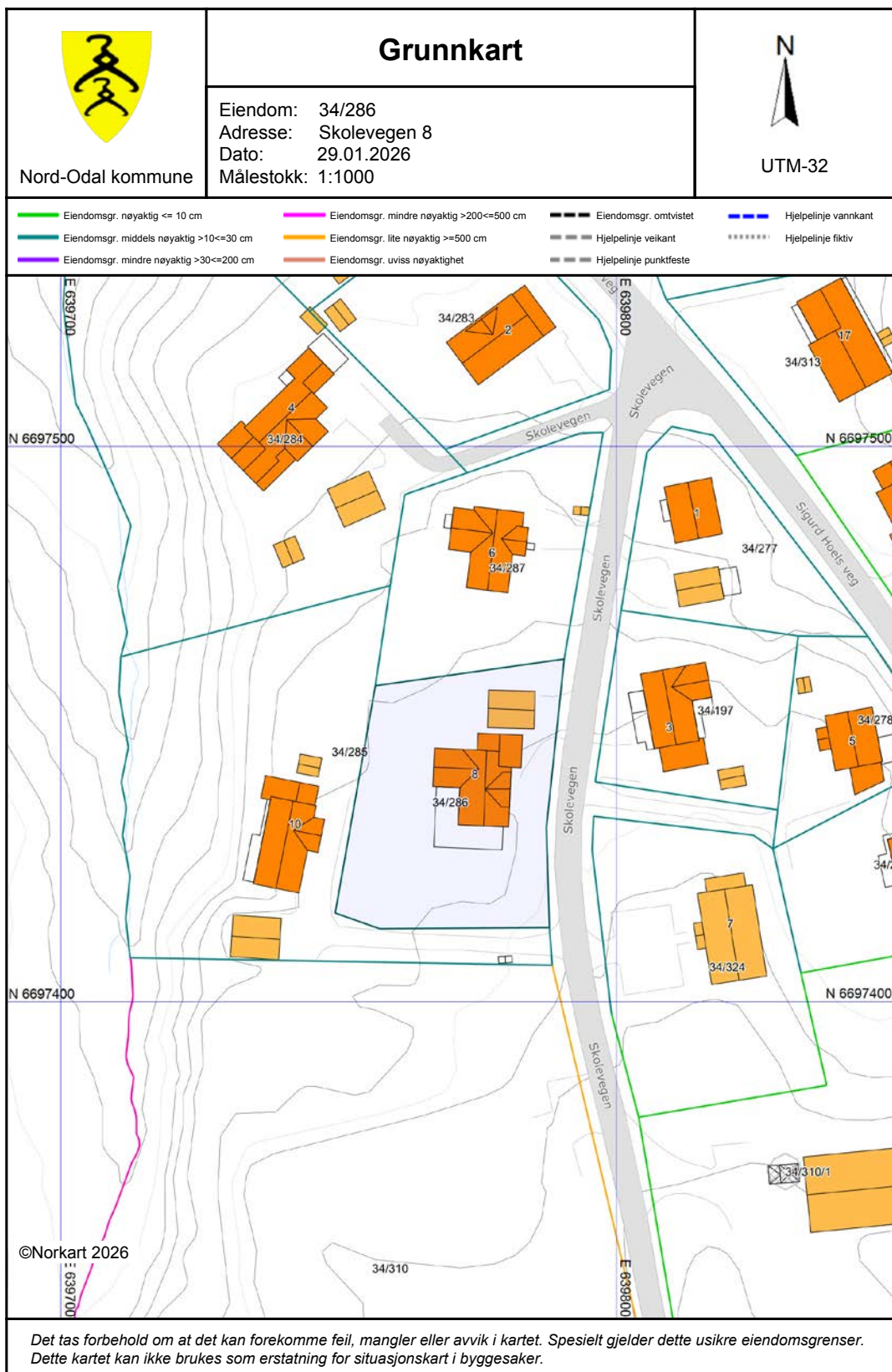
47%

■ Sand
■ Nord-Odal kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%







Odal
Sparebank

Vi hjelper deg med å realisere boligdrømmen

Skal du kjøpe eller selge bolig? Hos oss får du personlig veiledning fra en rådgiver som kjenner deg og dine behov. Vi er her for å støtte deg gjennom hele boligprosessen.

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



Odal
Sparebank

Forsikringer for hjemmet ditt – og livet du lever

Med forsikringer fra oss i Odal Sparebank får du lokal rådgivning, personlig oppfølging og en trygghet som varer. Vi hjelper deg å sikre det viktigste du eier – enkelt, nært og forutsigbart.

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Skolevegen 8
2120 SAGSTUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 30 716
E-post: nicolai.bratas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre