



aktiv.

Liljavegen 80, 2116 SANDER

**Meget pen og tiltalende enebolig
med alt på et plan * Stor tomt i
rolig og naturskjønne omgivelser *
Trippel garasje**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039

E-post kjetil.bekkevold@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: Tommy Reno Fredriksen
Turid-Kristin Sundby

Fredriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 123/269 kvm
Tomtstr.: 23400 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 8
Gnr. 9, bnr. 3
Gnr. 9, bnr. 4
Gnr. 9, bnr. 5
Gnr. 9, bnr. 6

Oppdragsnr.: 1202260045

Meget pen og tiltalende enebolig med alt på et plan

Småbruket er beliggende i Liljavegen 80 i usjenerte og naturskjønne omgivelser i skogsområde med nærhet til Odals Værk. Meget rolig og solrikt område med flotte tur- og fritidsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Meget pen og tiltalende enebolig med alt på et plan. Her finner vi kjøkken med koselig karnapp, hvor det er plass til spisebord. Stor og spesiell stue, hvor det fra spisestue er tre trinn ned til lun og trivelig stue med peisovn og utgang til terrasse. Stort hovedsoverom med utgang til luftbalkong og to mindre soverom. Lekkert flislagt bad med romslig dusjnise. Gjestetoalett og vaskerom.

Trippel garasje med bod, samt gammel tømmerbygning. Småbruket består av 19,3 mål produktiv skog og 4,1 mål bebygget areal.

Bør sees! Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	73
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 kvm

BRA - e: 146 kvm

BRA totalt: 269 kvm

TBA: 15 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 123 kvm Entré, toalettrom, gang, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, spisestue, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 146 kvm Garasje, garasje 2, garasje 3, bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23 400 kvm

Tomtebeskrivelse

Småbruket ligger i skrående terreng og består av 19,3 mål produktiv skog og 4,1 mål bebygget areal.

Tomten rundt boligen er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og gruset biloppstillingsplasser.

Usjenert og solrikt med god plass til flere uteplasser.

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

Beliggenhet

Småbruket er beliggende i Liljavegen 80 i usjenerte og naturskjønne omgivelser i skogsområde med nærhet til Odals Værk. Meget rolig og solrikt område med flotte tur- og fritidsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Sør-Odal kommune har et aktivt lag-/foreningsliv innenfor flere områder, og her finnes også flere attraksjoner som f.eks Skarnes lekeland med fine opplevelser for de minste, aktivitetspark SIAP med vannskiarena, galleri Lyshuset/Silkeveven, Odalstunet med levende bygdemuseum, Odals Værk med sine syv fredede bygninger og mye mer.

Ca 12 km til Skarnes med forretninger, spisesteder, skole, offentlige kontorer m.m., og ca 14 km til Kongsvinger med alle bymessige fasiliteter. Ca 84 km til Oslo og ca 48 km til svenskegrensen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av skog- og landbruksområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Sander barnehage som ligger ca 4,5 km fra boligen. Sander barnehage har tre avdelinger med 60 enheter for barn 0-6 år.

Barna i området sokner til Glommasvingen skole (1.-10. trinn), som ligger på Skarnes. Avstand dit er 13,3 km.

Videregående skoler finnes på Kongsvinger (Øvrebyen videregående skole, Sentrum videregående skole, NTG).

Skarnes har et godt aktivitetstilbud for barn- og unge. Kulturskolen i Odalen tilbyr kurs innenfor flere musikkfag, samt dans, teater og husflid. Skarnes har også en stor idrettshall. På Skarnes og tilliggende steder er det tilbud om fotball, håndball, kickboksing, vannski, volleyball, speider m.m.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass, Odals Verk, ligger ca 1,2 km fra eiendommen.

Skarnes har gode togforbindelser til bl.a. Kongsvinger og Oslo slik at man også kan benytte seg av kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Enebolig fra 1989 oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Byggegrunn av fjell.

Drenering fra byggeår.

Fundamentert på isolert ringmur, direkte på fjell med støpt plate.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takshingel fra 2020.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1. etasje og loft.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull, kledd utvendig med stående beiset panel. Panelen er fra 2020.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Karnapp vindu på kjøkken.

Inngangsdør fra 2020 med glass i dørblad.

Skyve terrassedør fra 1988 med 2-lags isolerglass.

Terrassedør med 2-lags isolerglass på hovedsoverom.

Terrasse på terreng ved stue på 15 m² i trekonstruksjoner og med spaltegulv.

Rekkverk med liggende spiler og håndlist. Utelys.

Takoverbygget luftbalkong ved hovedsoverom på 4 m² i trekonstruksjoner.

Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Inngangsparti med betongheller. Markise ved inngangsdør.

GARASJE/UTHUS

Garasje/uthus på 146 m² fra 2022.

Fundamentert på betongplate med en-steins grunnmur.

Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd utvendig med stående malt panel.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddporter, en vippeport og en inngangsdør. To vinduer.

Plassbygget benk og hyller.

GAMMELT HUS

Hus, fundamentert på gråstein i terreng.

Tømmerkasse og bindingsverkskonstruksjoner.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.

Gamle vinduer og dører

Innvendig er ikke kontrollert/sjekket.

Huset har setningsskader.

Bygningen er i en meget dårlig forfatning og det må påregnes oppgraderinger, samt skjulte feil og skader.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av driftsbygning

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Innhold

Boligen er på et plan og består av entré, gang, kjøkken, spisestue/stue, tre soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

Standard

Pen enebolig med alt på et plan som i årene 2019-2024 er blitt betydelig modernisert, og som i dag fremstår som meget godt vedlikeholdt og med en god standard.

Pene innvendige overflater med en normal bruksslitasje.

Gulvflater med laminat og fliser.

Veggflater med malt panel, malte mdf veggplater, beiset panel og våtromsplater.

Himlinger med malt panel og malt mdf takplank. Downlights i entré og på badet.

Malte profilerte lister.

Formpresset dører.

Garderobeskap på to soverom.

Kjøkken

Takhøy hestekoformet kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fire overskapsdører med glass, fire høyskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kitchen wall mellom benk og overskap og ventilator over platetopp. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

Bad

Pent bad med gulvvarme, gulvstående toalett, heldekkende servant i skuffeinnredning, høyskap, speil med innebygget lys og dusjhjørne med skyvedører i glass. Mekanisk avtrekk på vegg.

Toalettrom

Wc-rom med gulvstående toalett, porselensvask i skapinnredning og speil. Ventil i vinduskarm.

Vaskerom

Vaskerom med gulvvarme, benk med heldekkende stålvask, benkeskap med heldekkende laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin Varmtvannsbereder på 200 l er også plassert her. Mekanisk avtrekk på vegg.

Tekniske installasjoner:

200 l varmtvannsbereder fra 2024, plassert på vaskerommet.

Vannrør i rør-i-rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på toalettrom.

Mekanisk avtrekk på vaskerom, bad og kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer.

Ny strømmåler.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Panel er nær betongheller ved inngang. Værslitt panel på gavl ved stue.

Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Vinduer

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Dører

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på skyve terrassedør.

Vannledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberrør.

Avløpsrør

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

Ventilasjon

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på toalettrom.

Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

Drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert løs puss på muroverflater.

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.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Vaskerom > Overflater Gulv

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

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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.

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

Modernisert/ombygd i senere år:

2024: 200 l varmtvannsbereder

2023: Luft-luft varmepumpe

2020:

De fleste innvendige overflater oppgradert

Oppgradert toalettrom

Oppgradert kjøkken

Oppgradert bad

Ny utvendig panel

Ny takshingel

2019: Peisovn i stue

Parkering

Gode parkeringsforhold med trippelgarasje og biloppstillingsplasser.

Solforhold

Gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste utførte tiltak var 16.10.2023 - Tilsyn av fyringsanlegg.

Siste utførte feiing var 07.05.2025.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft og peisovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme i stue, vaskerom og bad.

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

Informasjon om strømforbruk

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

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energimerke

D

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 14 667 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt bolig kr 3 836,-

Feiing/tilsyn kr 669,-

Abonnement vann kr 1 840,-

Septiktømming hvert år kr 3 450,-

Kontroll/tilsyn av slamtanker kr 524,-

Renovasjon normalab. kr 4 347,50

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 23,46.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 527 001 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 108 005 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 8 i Sør-Odal kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 3 i Sør-Odal kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 4 i Sør-Odal kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 5 i Sør-Odal kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 6 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3415/9/8

1988/263-1/13 15.01.1988 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3415 GNR: 9 BNR: 1

2020/1573236-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0419 GNR: 9 BNR: 8

3415/9/3

1986/6302-2/13 01.10.1986 ERKLÆRING/AVTALE

IFLG SKJØTE BEST OM AT KJØPEREN SKAL DRIVE EID SOM LANDBRUK OG BO DER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/3787-1/13 18.08.1970 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3415 GNR: 9 BNR: 2

2020/1500028-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0419 GNR: 9 BNR: 3

3415/9/4

1986/6302-2/13 01.10.1986 ERKLÆRING/AVTALE

IFLG SKJØTE BEST OM AT KJØPEREN SKAL DRIVE EID SOM LANDBRUK OG BO DER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/3784-1/13 18.08.1970 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3415 GNR: 9 BNR: 2

2020/1517321-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0419 GNR: 9 BNR: 4

3415/9/5

1986/6302-2/13 01.10.1986 ERKLÆRING/AVTALE

IFLG SKJØTE BEST OM AT KJØPEREN SKAL DRIVE EID SOM LANDBRUK OG BO DER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/3783-1/13 18.08.1970 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3415 GNR: 9 BNR: 2

2020/1533844-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0419 GNR: 9 BNR: 5

3415/9/6
1986/6302-2/13 01.10.1986 ERKLÆRING/AVTALE
IFLG SKJØTE BEST OM AT KJØPEREN SKAL DRIVE EID SOM LANDBRUK OG BO DER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/3785-1/13 18.08.1970 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3415 GNR: 9 BNR: 2

2020/1549150-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0419 GNR: 9 BNR: 6

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig, TB 05.05.1989

Enebolig, Bygningsnummer utgått, BU (gammelt hus)

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.05.1989. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Fullføring av utvendig beising, planere terreng med fall fra mur, takstige i henhold til retningslinjene, verandør holdes stengt til veranda er montert, fullføring av et soverom.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlig, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Driftsbygning/trippel garasje er ikke registrert byggemeldt, foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest.

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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Rom merket "klær" er innlemmet i bad, takoverbygg på terrasse i tegning er ikke oppført.

Gammelt hus: Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Eiendommen er SEFRAK registrert, se pkt. Verneklasse/SEFRAK.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.1989.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei. Fordelingsnøkkel mellom brukerne, kan variere fra år til år.

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

Septiktank med sand infiltrasjonsgrøft. Avløpsanlegget er ikke kvalitets- eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret, samt at det kan bli pålagt koblet til offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende.

Området er ikke regulert.

Kommuneplaner:

Id: 201205 - Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.10.2013

Delareal: 23 413 m²

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 202601

Navn: Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr 09.03.2026.

Kopi av kommuneplan 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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at Liljavegen 78 (gammelt hus) er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter 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 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 000,- og visninger pr stk kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 700,-. Utleggene omfatter grunnpakke eiet, markedspakke, fotopakke og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kjetil Bekkevold
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
kjetil.bekkevold@aktiv.no
Tlf: 404 78 039

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.03.2026























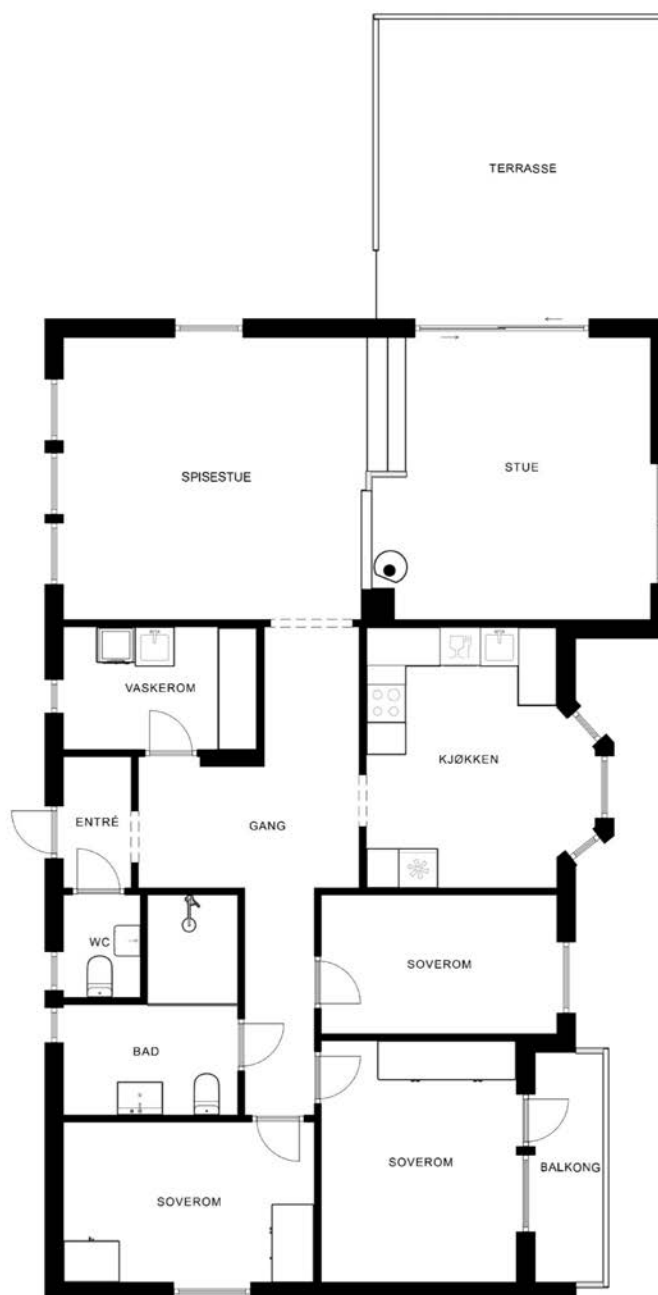








Plantegning



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Liljavegen 80 , 2116 SANDER



SØR-ODAL kommune



gnr. 9, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 14382-2071

Eiendomsverdi ref nr: IF1956

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



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

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med takshingel fra 2020.
Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.
Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig beiset panel. Panelen er fra 2020.
Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.
Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Karnapp vindu på kjøkken.
Inngangsdør fra 2020 m/glass i dørblad. Skyve terrassedør fra 1988 m/2-lag isolerglass. Terrassedør m/2-lag isolerglass i master soverom.
Terrasse på terreng v/stue på 15 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Rekkverk m/liggende spiler og håndlist. Utelys.
Takoverbygget luftbalkong v/master soverom på 4 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk m/liggende spiler og håndlist.
Inngangsparti m/betongheller. Markise v/inngangsdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2019-2020.
Malte profilerte lister.

Gulv. Laminatgulv. Fliser.
Vegger. Malt panel. Malt mdf. veggplater. Beiset panel.
Tak. Malt panel (m/downlights i entre). Malt mdf. takplank (m/downlights i bad).

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.
Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig. Peisovn m/glassdør (2019) i stue.
Formpresset dører.
Garderobeskap i 2 soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende stålvaske. Benkeskap m/heldekkende laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider. Mekanisk avtrekk på vegg.

Bad, oppgradert i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplatter på vegger og malt mdf. takplank m/downlights i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/innebygget lys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne skyvedør i glass. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy hesteskoformet kjøkkeninnredning fra 2020.
Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/glass. Fire høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall

mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator over platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom oppgradert i 2020. Fliser på gulv, malt mdf.veggplater og malt mdf. takplank m/downlights. Benk med heldekkende porselensvask. Speil. Frittstående klosett. Ventil i vinduskarm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberør på hoveddelen av anlegget.
Avløpsrør av plast
Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på toalettrom. Mekanisk avtrekk på vaskerom, bad og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe fra 2023.
200 l varmtvannsbereider fra 2024 , plassert i vaskerom.
Elektrisk varmekabler i gulv på stue, vaskerom og bad.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeår.
Boligen er fundamentert på isolert ringmur, direkte på fjell med støpt plate..
Svakt skrående terreng
Vann og avløpsrør er fra byggeår.
Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming.
Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.
EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.
Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Gammelt hus

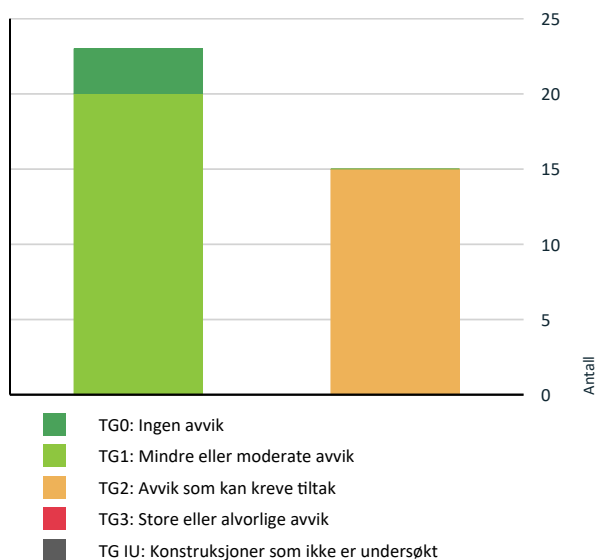
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

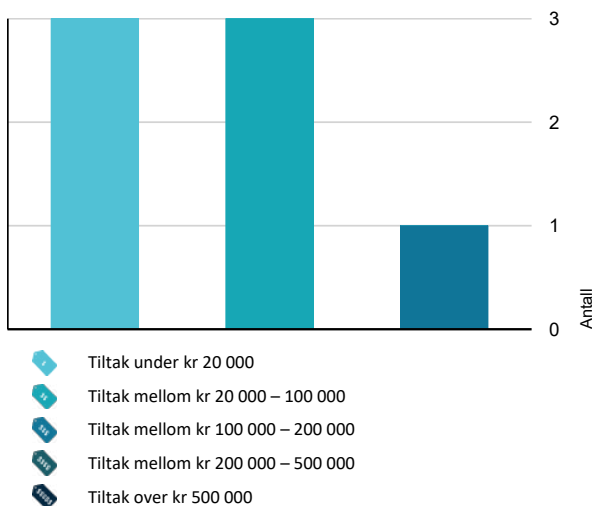
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Peisovn i stue.
2020	Ombygging	De fleste innvendige overflater oppgradert.
2020	Modernisering	Oppgradert toalettrom.
2020	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2020	Ombygging	Oppgradert bad.
2020	Modernisering	Ny utvendig panel.
2020	Modernisering	Ny takshingel.
2023	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2024	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med takshingel fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig beiset panel. Panelen er fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Panel er nær betongheller v/inngang. Værslitt panel på gavl v/stue.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Påregn beising av utvendig panel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.
Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt , beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Karnapp vindu på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør fra 2020 m/glass i dørblad. Skyve terrassedør fra 1988 m/2-lag isolerglass. Terrassedør m/2-lag isolerglass i master soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på skyve terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på terreng v/stue på 15 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Rekkverk m/liggende spiler og håndlist. Utelys. Takoverbygget luftbalkong v/master soverom på 4 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk m/liggende spiler og håndlist. Inngangsparti m/betongheller. Markise v/inngangsdør.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2019-2020. Malte profilerte lister.

Gulv. Laminatgulv. Fliser.
Vegger. Malt panel. Malt mdf. veggplater. Beiset panel.
Tak. Malt panel (m/downlights i entre). Malt mdf. takplank (m/downlights i bad)..



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig. Peisovn m/glassdør (2019) i stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i 2 soverom.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende stålvaske. Benkeskap m/heldekkende laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider. Mekanisk avtrekk på vegg.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt panel i tak.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm.
Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende stålvaske, benkeskap m/heldekkende laminat benkeplate, opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad, oppgradert i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplatter på vegger og malt mdf. takplank m/downlights i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/innebygget lys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne skyvedør i glass. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg og malt mdf. takplank m/downlights i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 70 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende porselensvask, speil m/innebygget lys, høyskap, frittstående klosett, dusjhjørne med skyvedør i glass.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



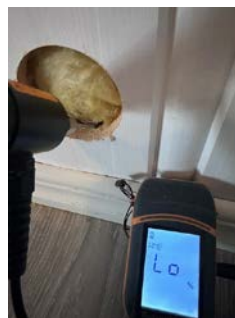
ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot bad. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy hesteskoformet kjøkkeninnredning fra 2020. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/glass. Fire høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp.

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstall: 2020



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom oppgradert i 2020. Fliser på gulv, malt mdf.veggplater og malt mdf. takplank m/downlights. Benk med heldekkende porselensvask. Speil. Frittstående klosett. Ventil i vinduskarm. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens. Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming av gulvfliser er det mangelfull fylling av lim under 10 - 20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme

Vurdering av avvik:

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

Kun ventil i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden på kobberrør jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kobberrør skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på toalettrom. Mekanisk avtrekk på vaskerom, bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke mekanisk avtrekk på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider fra 2024 , plassert i vaskerom.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk varmekabler i gulv på stue, vaskerom og bad.

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 med automatsikringer. Ny strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge eier finnes det samsvarserklæring
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Eldre el.anlegg som bør sjekkes av elektriker.

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Drenering fra byggeår

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på isolert ringmur, direkte på fjell med støpt plate..

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på mureverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrående terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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.

Tilstandsrapport

Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp. EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav. Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

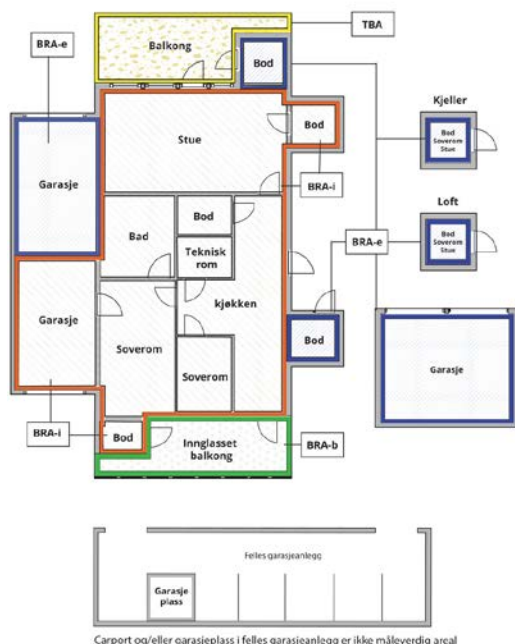
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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)		
Etasje	123			123	15
SUM	123				15
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, gang, vaskerom, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, kjøkken, spisestue, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bla. ny varmtvannsbereder og luft til luft varmepumpe....

Gammelt hus

Romfordeling

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

Kommentar

Huset er ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		146		146	
SUM		146			
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, garasje 3, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Tommy Reno Fredriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	9	8		0	2500 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Liljavegen 80

Hjemmelshaver

Fredriksen Tommy Reno, Fredriksen Turid-Kristin
Sundby

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruket er beliggende i Liljavegen 80 v/Odals verk i Sør-Odal. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt eneboligbebyggelse og jord/skogbruksarealer. Det er ca.12 km til Skarnes som er kommune sentret, ca. 14 km til Kongsvinger, ca. 47 km. til Jessheim og ca. 84 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank med sand infiltrasjonsgrøft. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret, samt at det kan bli pålagt koblet til offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Småbruket ligger i skrående terreng. Eiendommen har ca. 19,3 mål produktiv skog og 4,1 mål bebygget areal. Tomten rundt huset er skrående, pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, plen og div, prydbusker. Gode solforhold. Utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
959 000	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		12 000
Kommentar				
Estimert				

Bygninger på eiendommen

Gammelt hus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1863

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Hus, fundamentert på gråstein i terreng. Tømmerkasse og bindingsverkskonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.

Gamle vinduer og dører

Innvendig er ikke kontrollert/sjekket.

Huset har setningsskader.

Bygningen er i en meget dårlig forfatning og det må påregnes oppgraderinger, samt skjulte feil og skader.

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

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2022

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje/uthus fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddporter. En vippeport. En inngangsdør. 2 vinduer. Plassbygget benk og hyller.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	18.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	18.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

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).

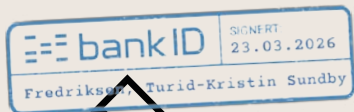
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Tommy Reno Fredriksen

Turid-Kristin Sundby Fredriksen

Boligen

Liljavegen 80

2116 Sander

3415-9/8/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av driftbygning

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **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?

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

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

Liljavegen 80, 2116 SANDER

Dato for energimerking

25.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274936

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

7283547

Gårdsnummer

9

Bruksnummer

8

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101

A

B

C

D

E

F

G



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

1990

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

182,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

211,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 960 kWh



Liljavegen 80, 2116 SANDER



Detaljering

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



Liljavegen 80, 2116 SANDER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 varmelementer 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



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

Liljavegen 80

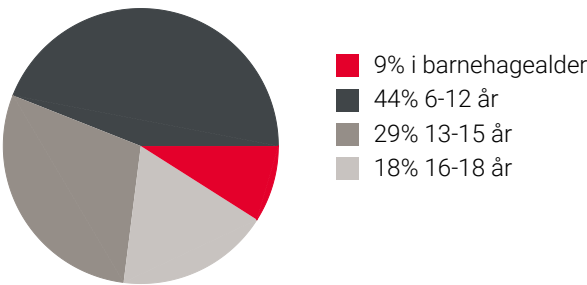
Offentlig transport

🚊 Odals verk	13 min 🚶
Linje 724, 750	1.2 km
🚆 Kongsvinger stasjon	15 min 🚶
Linje F1, R14, 70	12.8 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚶

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
743 elever, 40 klasser	13.3 km
Øvrebyen videregående skole	14 min 🚶
450 elever, 17 klasser	12.3 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	15 min 🚶
90 elever, 3 klasser	12.9 km

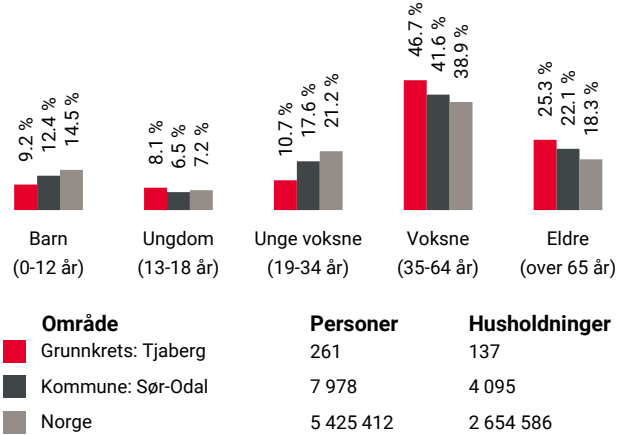
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

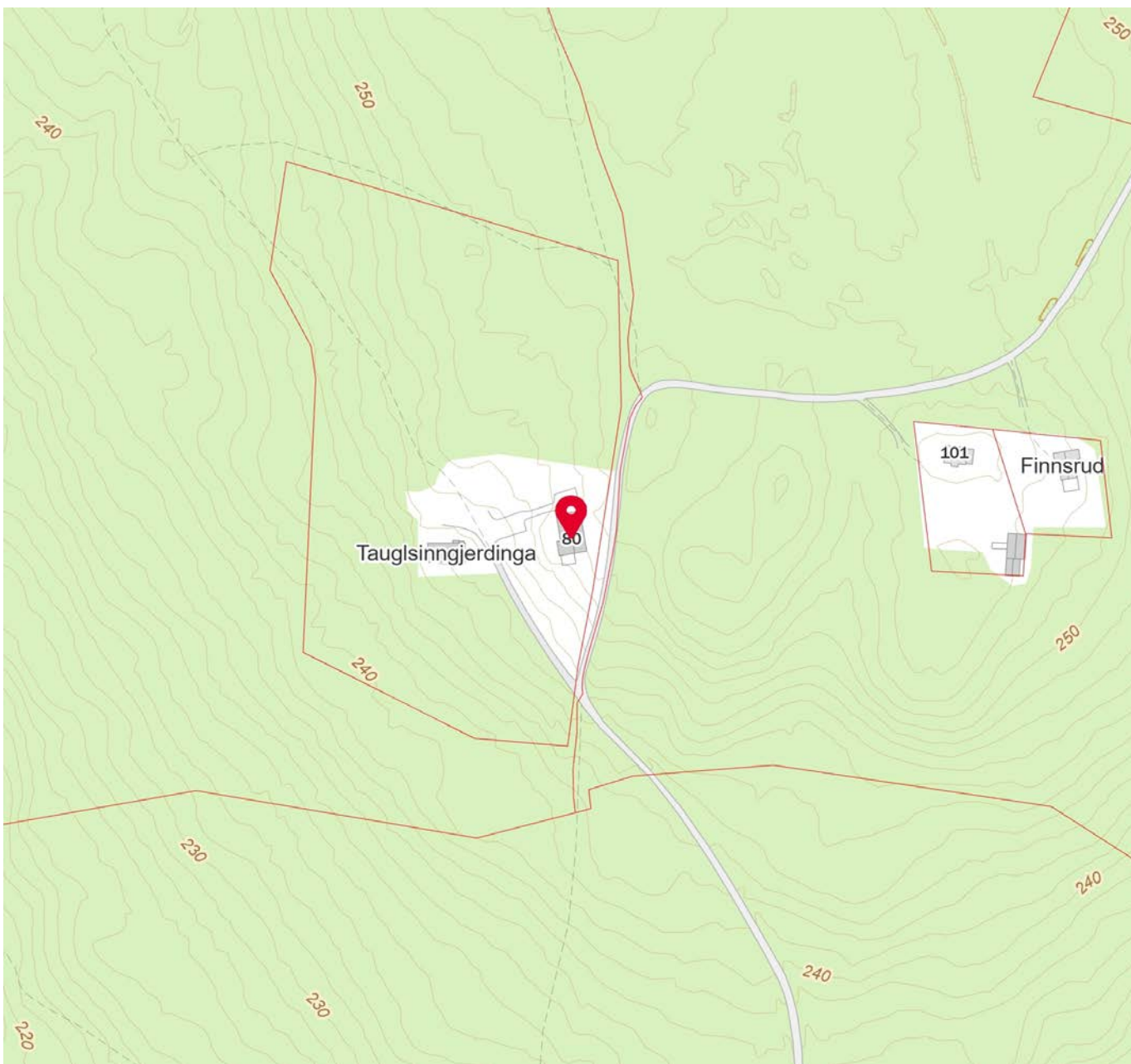
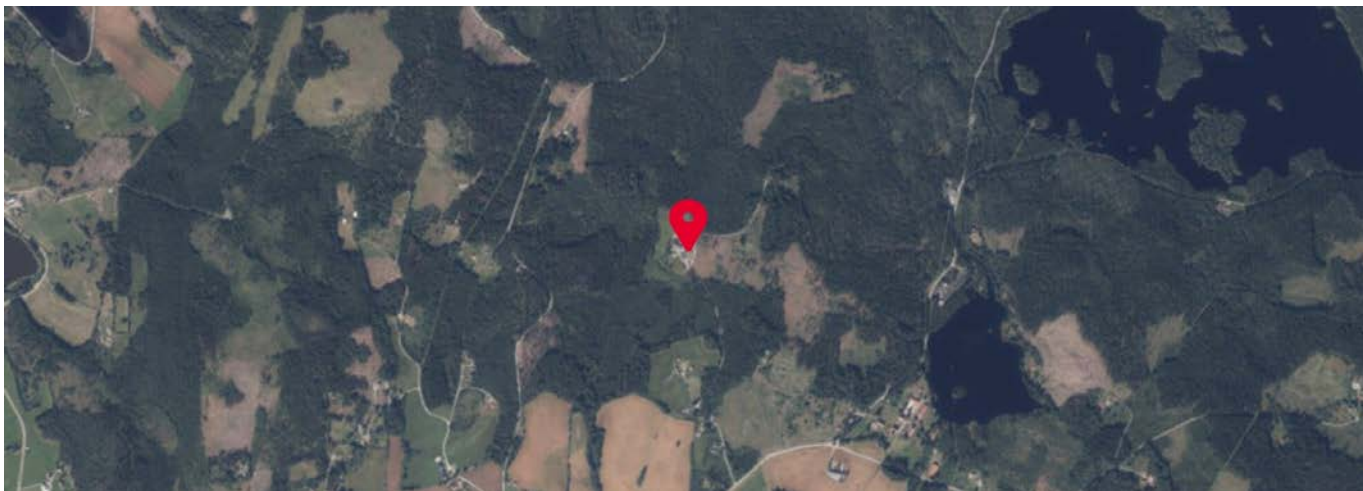
Sander barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
48 barn, 2 avdelinger	4.5 km
Slåstad barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
23 barn	10 km
Vangen barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
48 barn	10.3 km

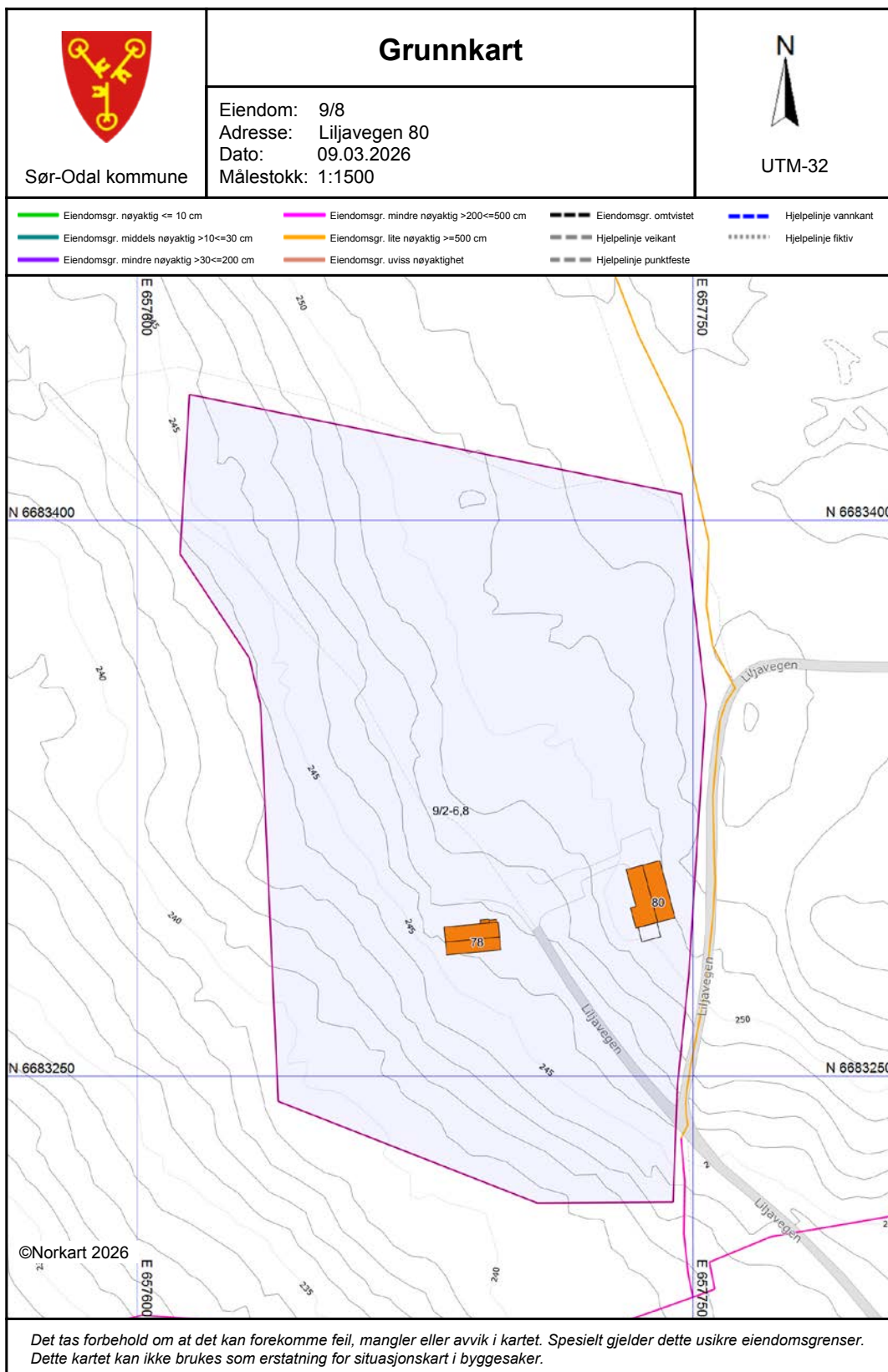
Dagligvare

Rema 1000 Langeland	11 min 🚶
Coop Extra Kongsvinger	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	10.5 km

Sport

🏀 Sander skole	8 min 🚶
Ballspill	4.8 km
🏈 Sandermoen idrettspark	9 min 🚶
Fotball, friidrett	5.7 km
🏊 Puls Kongsvinger	10 min 🚶
🏊 Sportica Langeland	11 min 🚶







0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 20.03.2026 10:49

Eiendomsdata verifisert: 20.03.2026 10:47

GÅRDSKART 3415-9/8/0

Tilknyttede grunneiendommer:

9/8/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
19.3	19.3
0.0	0.0
4.1	4.1
0.0	0.0
23.4	23.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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



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: Liljavegen 80
2116 SANDER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

Telefon: 404 78 039
E-post: kjetil.bekkevold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre