



aktiv.

Hestebråtåvegen 24, 2130 KNAPPER

**Eldre enebolig med usjenert
beliggenhet * Dobbelgarasje med
verksted * Tømmerkoie * Stor tomt**



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

Mobil 406 15 295

E-post marcus.buringrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 28 890,-
Total ink omk.: Kr 1 128 890,-
Selger: Aage Engen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 133/238 kvm
Tomtstr.: 2571.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 95
Oppdragsnr.: 1202250205

Eldre enebolig med usjenert beliggenhet

Eiendommen i Hestebråtåvegen 24 ligger i et fredelig og landlig område i Knapper, omkranset av skog og natur. Her bor du usjenert med umiddelbar tilgang til Nord-Odals rike friluftsliv, hvor skogen og marka blir en naturlig del av hverdagen.

Her kan vi ønske velkommen til en eldre enebolig hvor oppgraderinger må påregnes. Boligen inneholder bl.a kjøkken, spisestue, stue, kontor, soverom og bad/vaskerom i 1. etasje. Fra stue er det utgang til terrasse.

I tillegg er det dobbelgarasje med bod, vedskjul og verksted, og en tømmerkoie med gang, soverom og stue.

Tomten er liggende i østskrående terreng med pent opparbeidede utearealer med plen, diverse prydbusker og epletrær. Gruset innervei og biloppstillingsplass.

Her er det muligheter! Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	66
Energiattest	72
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 kvm

BRA - e: 105 kvm

BRA totalt: 238 kvm

TBA: 17 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 24 kvm Trapperom, bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Gang, kontor, soverom, bad/vaskerom, mellomgang, kjøkken, spisestue, stue

2. etasje

BRA-i: 13 kvm Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 75 kvm Garasje, bod, gang, verksted, vedskjul, garasje 2

Tømmerkoie

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm Gang, soverom, stue

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2571.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er liggende i østskrående terreng.

Pent opparbeidede utearealer med plen, diverse prydbusker og epletrær.

Gruset innervei og biloppstillingsplass.

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

Søppelskur er plassert delvis utenfor tomtegrensa.

Eiendomsgrenser i matrikkelen (eiendomsregisteret) vises med ulike farger avhengig av om grensen er oppmålt eller klarlagt med moderne oppmålingsutstyr eller ikke.

I kommunens kartløsning vises sikre eiendomsgrenser som grønne heltrukne linjer.

Eiendomsgrenser som ikke er grønne anses som usikre og ikke klarlagt, hvis det ikke foreligger dokumentasjon som viser noe annet. Vær oppmerksom på at eiendomsgrenser vises forskjellig i ulike kartløsninger.

Nord-Odal kommune anbefaler at usikre eiendomsgrenser blir klarlagt og oppmålt før eierskifte blir gjennomført, slik at partenes rettigheter blir ivaretatt og slik at det ikke oppstår tvil eller tvist om eiendomsgrensene eller eiendomsforholdene i ettertid.

Det er mulig å lese mer om klarlegging og oppmåling av eiendomsgrenser på

Nord-Odal kommunes hjemmesider <https://www.nord-odal.kommune.no/plan-bygg-eiendom/oppmaling/>.

Beliggenhet

Eiendommen i Hestebråtåvegen 24 ligger i et fredelig og landlig område i Knapper, omkranset av skog og natur. Her bor du usjenert med umiddelbar tilgang til Nord-Odals rike friluftsliv, hvor skogen og marka blir en naturlig del av hverdagen. Dette er et sted for de som verdsetter stillhet og muligheten til å trekke seg tilbake, samtidig som man har alt man trenger innen rekkevidde.

Nord-Odal er et eldorado for jakt, fiske og naturopplevelser. Rett utenfor døren starter turterrenget med utallige skogsbilveier og stier for fotturer og sykling. Om vinteren kjøres det opp skiløyper i området, og fra Steinbekken i Knapper kan du følge løypa som gir flott utsikt over bygda. Her ligger alt til rette for en aktiv livsstil i pakt med naturen, enten det er en skitur i nysnø eller en rolig kveldstur i sommerhalvåret.

Ca 1,7 km til bygdas matbutikk, Joker Bakketun med tilleggstjenester som Post i Butikk, PostNord og HeltHjem. Ca 8 km til Gardvik med barnehage, barne-/ungdomsskole og forretninger. Ca 13 km til Sand som er kommunesentrum.

Nord-Odal kommune har et rikt lag-/foreningsliv med aktiviteter innenfor sang og dans, trim og idrett, jakt og fiske, båtforeninger, amatørteater m.m. Kort avstand til Storsjøen med gode bade- og fiskemuligheter.

Ca 34 km til Skarnes, ca 64 km til Gardermoen, ca 105 km til Oslo, ca 53 km til Hamar og ca 36 km til Eidsvoll.

Timesavganger med buss mellom Sand og Eidsvoll som videre korresponderer med tog til Gardermoen og Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbruks-/skogsarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Mo barnehage, 6,4 km. Mo barnehage er en 3 avdelingers barnehage med kort vei til naturfine turområder. Barnehagen ligger i tettstedet Gardvik hvor nærmiljøet består av boliger, skole, kommunale omsorgsinstitusjoner, butikker og kirke. Det er kort avstand til fine skogsområder og til Storsjøen.

Sand barnehage (12,6 km) er en 6 avdelingers barnehage som ligger i Sand sentrum med rikelig tilgang på gode turområder. Umiddelbar nærhet til bibliotek, idrettsanlegg og skogsområde med egen gapahuk. Barnehagen har tre uteområder med ulik tilrettelegging for alder og aktivitet. Uteområdene har flere lekesoner for rollelek, motorisk balanse og klatremuligheter.

Ca 7,1 km til Mo barne- og ungdomsskole, 1.-10. trinn. Skolen ligger idyllisk til ved Storsjøen. Rundt skolen er det et friområde i skogen med gapahuker. Sjøen, skogen og øvrige uteområder brukes aktivt i undervisningen på alle trinn. Også god tilgang på svømmebasseng og idrettshall.

Nord-Odal kommune har godt med aktivitetstilbud for liten og stor. Med naturen like utenfor døra finnes mange fine turområder og muligheter for hyggelige gå- og sykkelturner, langrenn, kano, og jakt og fiske. Sand har en koselig handlegate med kafé og flere forretninger. På Milepelen vertshus serveres god mat, og her er det jevnlig fine arrangementer og konserter. Her er også kino og bibliotek! I Storsjøen er det mulighet for fiske- og båtliv!

Offentlig kommunikasjon

Ca 700 m til bussholdeplass Holtgård med linje 704. Se Entur eller kontakt kundesenter på tlf 02040 for komplett tabell og tider på ferie/fridager.

Timesavganger med buss mellom Sand og Eidsvoll som videre korresponderer med tog til Gardermoen og Oslo.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1956, generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Byggegrunn av fjell og stedlige masser.

Drenering fra byggeår.

Betong fundament og plasstøpt betong grunnmur som innvendig er isolert med tresonitt.

Grunnmur er pusset inn- og utvendig.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje i betongkonstruksjoner, mellom 1. og 2. etasje er det trekonstruksjoner.

En-løps pipe i teglstein.

Kjeller i betongkonstruksjoner. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Krypkjeller under tilbygg fra 1980 har jordgulv som ikke er teknet med plast. Det er også begynnende råte på forskalling i tre rund betongsøyler.

Det er også krypkjeller under deler av stue og spisestue på gammel del av huset.

Det bemerkes at krypkjelleren har mangelfull ventilering etter dagens forskrifter og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt- og råteskader.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med papp og stillestående luft i hullrom, kledd utvendig med stående malt panel.

Panelen er meget slitt og det er målt fukt i mye av panel mot gulv på terrasse. Det er også flere panelbord med begynnende råte.

Malingen er slitt med noe svertesopp, stedvis er malingen flasket av panelen.

Saltak i trekonstruksjoner, teknet med bølgetakplater.

Kald loft, med isolert etasjeskiller mellom 2. etasje og loft.

Kneloft med kutterflis gulv og uisolert tak med rupanel.

Koblet vinduer.

Malt inngangsdør med glass i dørblad.

Terrassedør med koblet glass.

Stueterasse på 14 m² i betongkonstruksjoner, betonggulv og tett rekkverk i Lecastein som er pusset ut- og innvendig. Trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, tette vegger og furugulv, samt trapp til terreng. Taklys.

Dobbelgarasje med bod, vedskjul og verksted.

Fundamentert på betongplate.

Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre i garasjer og vedskjul, resten er delvis isolert.

Stående malt utvendig panel.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.
Takrenner og nedløp i plast.
Leddport med el-motor, vippeport og plankedør. Seks vinduer.
Garasjer med betonggulv, uisolerte vegger og tak. Innlagt strøm.
Isolert bod, gang og verksted med betonggulv og malte slette vegger og tak.
Plassbygget hyller og benk. Taklys og stikkontakter.
Fuktmerker i tak i verksted.
Vedskjul i uisolerte trekonstruksjoner.
Bygget er gammelt og noe varierende vedlikeholdt, så vedlikehold/oppgradering må påregnes.

Tømmerkoie på 30 m² med gang, soverom og stue.
Fundamentert på ringmur av gråstein.
Tømmerkasse.
Gulv i trekonstruksjoner.
Saltak, tekket med bølgetakplater.
Fire vinduer og plankedør.
Innvendig er det tømmervegger og panel, furugulv og panel i tak.
I stue er det en åpen peis.
I soverom er det vedovn og feierluke.
Fyllingsdører med malte motiver. Garderobeskap.
Innlagt strøm.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja
Ser at det har vært fuktskade i taket på uthus. Dvs i tak på rom tilknyttet garasje.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja
Kjeller oppleves som noe fuktig høst og vår, men tørker ut i løpet av sommer.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja
Har vært maur i boligen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
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

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

Utvidelse med soverom og bad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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? Ja

Ser det har vært fukt i taket i rom tilknyttet garasjen.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, spisestue, stue, kontor, soverom, mellomgang og bad/vaskerom.

2. etasje: Soverom.

Kjeller: Trapperom og to boder.

Standard

Eldre enebolig hvor vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Innvendige overflater:

Gulvflater med bjørke parkett, vinylbelegg, malt furugulv og betong i kjeller.

Veggflater med tapet, tynnpanel, malt panel, malte slette vegger og betong i kjeller.

Himlinger med tak-ess, malt panel og betong i kjeller.

Malte lister.

Rett og bratt trapp med tette opptrinn mellom 1. og 2. etasje. Malte vanger og trinn.

Det er ikke håndlister.

Svingtrapp med åpne opptrinn mellom 1. etasje og kjeller. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun 1 håndlist. Liten frihøyde i trappeløp.

Slette finerte dører fra byggeår.

Dør med glass i dørblad.

Skyvedør mellom gang og spisestue.

Plankedører i kjeller.

Garderobeskap på soverom, i gang i 1. etasje og i trapperom i kjeller.

Kneløft.

Kjøkken

Eldre takhøy kjøkkeninnredning med malte slette dører, overskap med skyvedører, høyskap, benkeplate i respatex og stål med nedfelt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, fliser mellom benk og overskap ved komfyr og oppvaskbenk og ventilator over komfyr. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Bad/vaskerom

Badet er bygget i 1980 og har vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Badet har gulvstående toalett, heldekkende servant i skapinnredning, speil med overlys, to overskap, dusjkabinett med skyvedører, vegghengt el-håndkletørker, samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Tekniske installasjoner:

200 l varmtvannsbereder fra 2010, plassert i krypkjeller.

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast. Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.

Sikringsskap med skrusikringer og en automatsikring.

Ny strømmåler.

Brannslukker og røykvarslere.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

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

Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Loftet er ikke tilgjengelig.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Radon

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

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill,

trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er liten frihøyde i trappeløp

Vannledninger

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

Det er ikke montert vannmåler.

Avløpsrør

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

Varmtvannstank

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

Elektrisk anlegg

El-anlegg bør sjekkes av elektromontør.

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.

Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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.

Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Bad/vaskerom > Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

For utfyllende teknisk 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

Følgende er oppgradert gjennom årene:

2010: 200 l varmtvannsbereder

2006: Luft-luft varmepumpe

1995: Plassbygget peis i stue

1980:

Tilbygget huset

Bad/vaskerom

Parkering

Garasje og på biloppstillingsplass.

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 feiing var 12.05.2022.

Det foreligger varsel om pålegg om å installere vannmåler.

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

- Help forsikring
- Fremtind forsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe luft-luft fra 2006, elektriske panelovner, plassbygget peis i stue og kombiovn i spisestue.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energimerke

Ikke angitt

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 100 000

Omkostninger kjøper

1 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

28 890 (Omkostninger totalt)

45 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 128 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 145 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 148 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 29 372 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt bolig kr 4 206,-

Feiing/tilsyn kr 585,-

Renovasjon normalab. kr 4 578,75

Slam A kr 5 653,40

Abonnement vann areal kr 3 450,-

Forbruk vann etter areal (162 m2) kr 10 898,55

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger varsel om å installere vannmåler på eiendommen. Nord - Odal kommune vedtok i kommunestyresak nr 082/21 at alle som er tilkoblet offentlig vann og/eller avløp skal ha installert vannmåler innen 31.12.2024.

Formuesverdi primærbolig

Kr 375 677 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 502 707 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

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.

Informasjon om vannavgift

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger varsel om å installere vannmåler på eiendommen. Nord - Odal kommune vedtok i kommunestyresak nr 082/21 at alle som er tilkoblet offentlig vann og/eller avløp skal ha installert vannmåler innen 31.12.2024. Vannmåleren må installeres av godkjent rørlegger og arbeidet må utføres i henhold til standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Tekniske bestemmelser. De må selv ta kontakt med en godkjent rørlegger for installasjon av vannmåler, men selve vannmåleren utleveres av GIVAS. Rørleggeren vil få utlevert vannmåler på kommunehuset på Sand eller eventuelt på kontoret til GIVAS på Rasta i Kongsvinger. Rørleggeren må deretter sende inn melding om montert vannmåler til GIVAS sammen med bilde av vannmåleren etter at den er installert og plombert.

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 48, bruksnummer 95 i Nord-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3414/48/95:

01.09.2011 - Dokumentnr: 695168 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:48 Bnr:49

Bestemmelse om veg

14.07.1956 - Dokumentnr: 1390 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3414 Gnr:48 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 1027102 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0418 Gnr:48 Bnr:95

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig, TB

Garasjeuthus, TB

Garasjeuthus, TB

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.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Det er tinglyst vegrett over eiendommen for gnr 48, bnr 49.

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger varsel om å installere vannmåler på eiendommen. Nord - Odal kommune vedtok i kommunestyresak nr 082/21 at alle som er tilkoblet offentlig vann og/eller avløp skal ha installert vannmåler innen 31.12.2024. Vannmåleren må installeres av godkjent rørlegger og arbeidet må utføres i henhold til standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Tekniske bestemmelser. De må selv ta kontakt med en godkjent rørlegger for installasjon av vannmåler, men selve vannmåleren utleveres av GIVAS. Rørleggeren vil få utlevert vannmåler på kommunehuset på Sand eller eventuelt på kontoret til GIVAS på Rasta i Kongsvinger. Rørleggeren må deretter sende inn melding om montert vannmåler til GIVAS sammen med bilde av vannmåleren etter at den er installert og plombert.

Avløp til septiktank med 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 LNF-område med spredt boligbygging - Framtidig.

Id: 20050000

Navn: Kommuneplanens arealdel 2006-2018

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.08.2006

Delareal: 2 571 m²

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 16.12.2025.

Området er i kommuneplanen avsatt til LNF-område med spredt boligbygging - Framtidig. Dette betyr at det i fremtidene kan komme nye boliger i dette området.

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.

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende

eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 4,54% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 940,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 47 800,-. Utleggene omfatter grunnpakke, markedspakke, foto 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

Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF
marcus.buringrud@aktiv.no
Tlf: 406 15 295

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.03.2026



























Plantegning

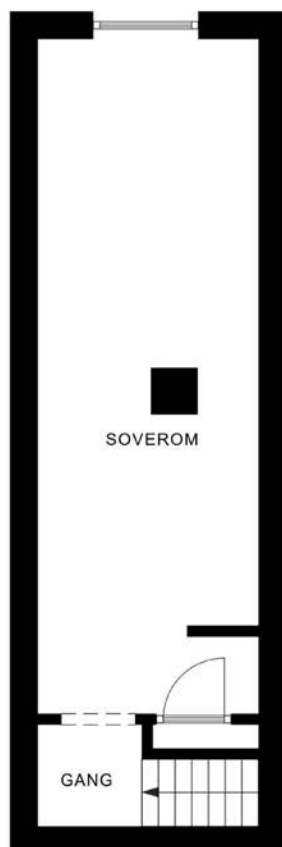


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

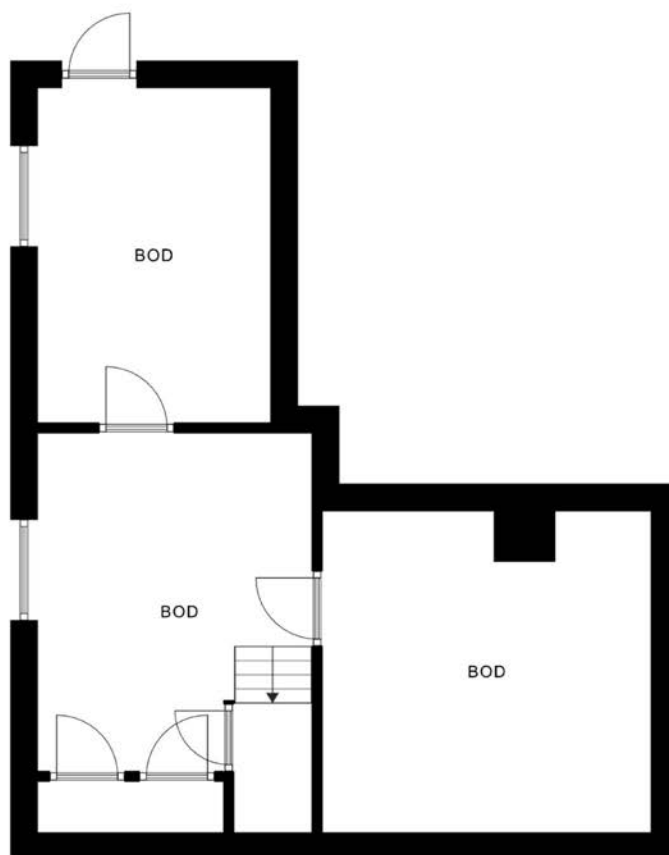


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hestebråtåvegen 24 , 2130 KNAPPER



NORD-ODAL kommune



gnr. 48, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 14382-2009

Referansenummer: XP1141

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

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det må påregnes vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med bølgetakplater. Det var snø på taket på befaringsdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i plast.
Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med papp og stillestående luft i hullrom. Stående utvendig malt panel. Panelen er meget slitt og det er målt fukt i mye av panel mot gulv på terrasse. Det er også flere panelbord med begynnende råte. Malingen er slitt med noe svetresopp - stedvis er malingen flasket av panelen.
Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.
Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig. Kneloft med kutterflis i gulv og uisolert tak m/rupanel.
Koblet vinduer.
Malt inngangsdør med glass i dørblad. Terrassedør med koblet glass Terrasse v/stue på 14 m², i betongkonstruksjoner. Betonggulv og tett rekkverk i lecastein som er pusset utvendig og innvendig. Trapp til terreng.
Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner. Tette vegger og furugulv. Trapp til terreng. Taklys.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Eldre innvendig overflater. Påregn oppgradering av de fleste overflater.
Malte lister.

GULV: Bjørk parkett. Vinylbelegg (m/knirk i soverom i 1 etg.). Malt furugulv. Betong (kjeller.)
VEGGER: Tapet. Tynnpanel. Malt panel. Malte slette vegger. Betong (kjeller).
TAK: Tak-ess (m/flask i tak over peis). Malt panel. Betong (kjeller).

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner.
Det bør gjennomføres radonmåling.
Enløps pipe i teglstein med plassbygget peis i stue. Kombiovn i spisestue. Feierruke i kjeller.
Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.
Krypkjeller under tilbygg fra 1980 har jordgulv som ikke er tekket med plast. Det er også begynnende råte på forskaling i tre rundt betongsøyler.
Det er også krypkjeller under deler av stue og spisestue på gammel del på huset. Den er ikke kontrollert da den ikke var tilgjengelig på

befaringsdagen.

Det bemerkes at krypkjelleren har mangelfull ventilering etter dagens forskrifter og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.

1 til 2 etg. Rett og bratt trapp med tette opptrinn. Malte vanger og trinn. Det er ikke håndlist.

1 til kjeller. Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun 1 håndlist. Liten frihøyde i trappeløp.

Slette finerte dører fra byggeår. Dør med glass i dørblad. Skyvedør mellom gang og spisestue. Plankedører i kjeller.

Garderobeskap i soverom, gang 1. etg. og trapperom i kjeller. Kneloft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom bygget i 1980. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. To overskap. Vegghengt el. håndklettørker. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre takhøy kjøkkeninnredning. Malte skrog. Malt slette dører og fronter. Overskap med skyvedører. Høyskap. Benkeplate i respatx og stål med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandeblender. Fliser mellom benk og overskap v/komfyr og oppvaskbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.
Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe fra 2006.
200 l varmtvannsbereder fra 2010, plassert i krypkjeller.
Huset har elektriske panelovner.
Sikringsskap med skrusikringer og en automatsikring. Ny strømmåler.
Brannslukker og røykvarsler i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og stedlige masser
Drenering fra byggeår.
Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig og utvendig.
Skrående terreng
Vann og avløpsrør er fra ukjent år.
Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning.
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.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

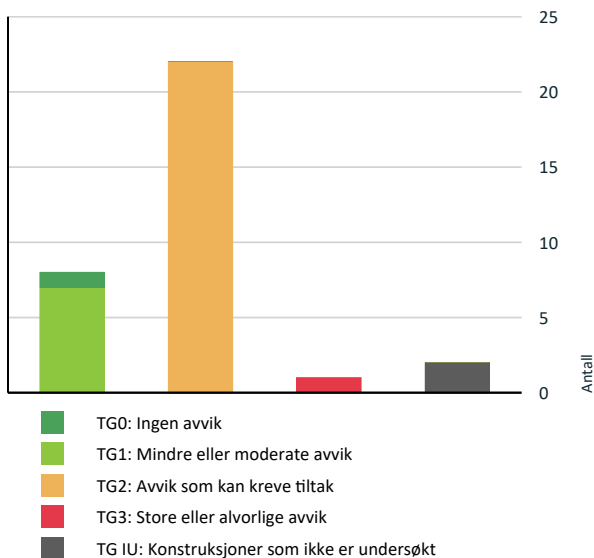
- Det foreligger ikke tegninger

Tømmer koie

- Det foreligger ikke tegninger

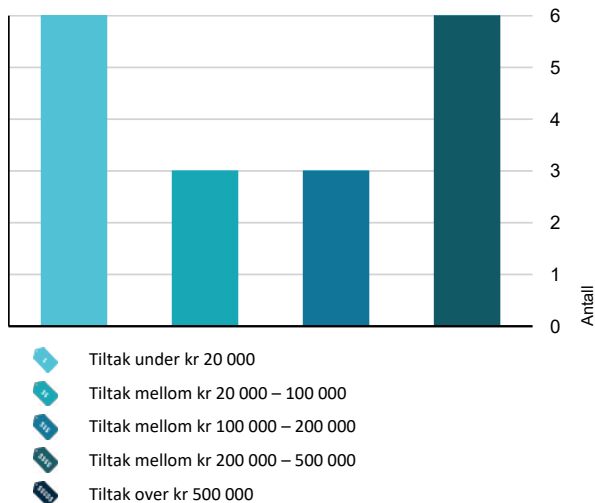
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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
!	Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og er noe varierende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygget huset.
1980	Modernisering	Bad/vaskerom.
1995	Modernisering	Plassbygget peis i stue.
2006	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2010	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med papp og stillestående luft i hullrom. Stående utvendig malt panel. Panelen er meget slitt og det er målt fukt i mye av panel mot gulv på terrasse. Det er også flere panelbord med begynnende råte. Malingen er slitt med noe svettesopp - stedvis er malingen flasket av panelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig. Kneloft med kutterflis i gulv og uisolert tak m/rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Loftet er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør tilrettelegges for bedre tilgang til loftet slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Loftet bør kontrolleres for å avdekke eventuelle avvik, spesielt med tanke på lufting, beslag, pipe og rørgjennomføringer.

Manglende inspeksjon medfører risiko for skjulte skader eller fuktproblemer som kan utvikle seg over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer

Koblet vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av vinduene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad. Terrassedør med koblet glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av terrassedør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/stue på 14 m², i betongkonstruksjoner. Betonggulv og tett rekkverk i lecastein som er pusset utvendig og innvendig. Trapp til terreng.
Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner. Tette vegger og furugulv. Trapp til terreng. Taklys.
Platting v/inngangsparti på 14 m² i trekonstruksjoner. Tett rekkverk på 3 sider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Eldre innvendig overflater. Påregnet oppgradering av de fleste overflater. Malte lister.

GULV: Bjørk parkett. Vinylbelegg (m/knirk i soverom i 1 etg.). Malt furugulv. Betong (kjeller.)

VEGGER: Tapet. Tynnpanel. Malt panel. Malte slette vegger. Betong (kjeller).

TAK: Tak-ess (m/flass i tak over peis). Malt panel. Betong (kjeller).

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnet en oppgradering av innvendige overflater

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med plassbygget peis i stue. Kombiovn i spisestue. Feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Det bør påregnes tiltak for å utbedre årsaken til fukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under tilbygg fra 1980 har jordgulv som ikke er teknet med plast. Det er også begynnende råte på forskaling i tre rundt betongsøyler.

Det er også krypkjeller under deler av stue og spisestue på gammel del på huset. Den er ikke kontrollert da den ikke var tilgjengelig på befæringsdagen.

Det bemerkes at krypkjelleren har mangelfull ventilering etter dagens forskrifter og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

1 til 2 etg. Rett og bratt trapp med tette opptrinn. Malte vanger og trinn. Det er ikke håndlist.

1 til kjeller. Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun 1 håndlist. Liten frihøyde i trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fungerer med dagens tilstand.



TG 1 Innvendige dører

Slette finerte dører fra byggeår. Dør med glass i dørbblad. Skyvedør mellom gang og spisestue. Plankedører i kjeller.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom, gang 1. etg. og trapperom i kjeller. Kneloft.



VÅTROM

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom bygget i 1980. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. To overskap. Vegghengt el. håndkletørker. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad/vaskerom bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1980 Kilde: Eier



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre takhøy kjøkkeninnredning. Malte skrog. Malt slette dører og fronter. Overskap med skyvedører. Høyskap. Benkeplate i respatx og stål med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandeblender. Fliser mellom benk og overskap v/komfyr og oppvaskbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

Det er utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator. Det er ingen synlig tegn til lekkasje, eller registrert fukt i forbindelse med kjøkkenet.

Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert vannmåler.

Konsekvens/tiltak

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

Monter vannmåler.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)

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 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2010 , plassert i krypkjeller.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Andre installasjoner

Huset har elektriske panelovner.

Tilstandsrapport



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og en automatsikring. 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.
1956
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp 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 varmtvannsbereder, jernbrygger, og et punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlige 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 El. anlegg bør sjekkes av elektromontør.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og stedlige masser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregn ny drenering av huset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig og utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 1J **Terrengforhold**

Skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

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.

TG 2 **Septiktank**

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

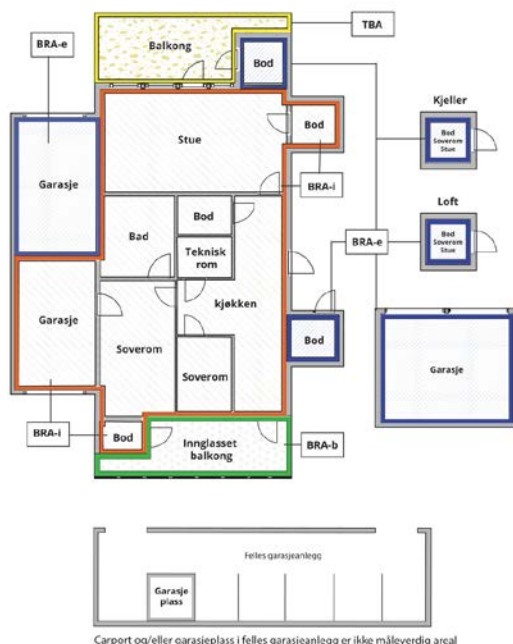
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	13			13	
1 - Etasje	96			96	17
Kjeller	24			24	
SUM	133				17
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Soverom		
1 - Etasje	Gang, kontor, soverom, bad/vaskerom, mellom gang, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, gang, verksted, vedskjul, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Tømmer koie

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, soverom, stue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Aage Engen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	48	95		0	2571.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hestebråttåvegen 24

Hjemmelshaver

Engen Gustav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Hestebråttåvegen 24 på Knapper i Nord-Odal. Det er ca. 8 km til Gardvik, med barnehage, barne og ungdomsskole, samt butikk og vinmonopol. Til Sand som er kommunesenteret er det ca. 13 km. Til Gardemoen er det ca. 70 km og til Oslo er det ca. 105 km. Eiendommen grenser til områder som i hovedsak består av spredt enebolig bebyggelse og med skog og landbruksarealer. Sydvendt terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ikke montert pålagt vannmåler.

Tilknytning avløp

Septiktank med 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

Tomten er beliggende i østskrående terreng. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen, div. prydbusker og epletrær.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 043 700	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	95376580	Fullverdi		10 106
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bod/verksted

Byggeår**Kommentar**

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget er gammelt og er noe varierende vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje med bod, vedskjul og verksted, fundamentert på betongplate. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre i garasjer og vedskjul, resten er delvis isolert. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Takrenner og nedløp i plast.

Leddport med el. motor. Vippeport. Plankedør. 6 vinduer.

Garasjer m/betonggulv, uisolerte vegger og tak. Innlagt strøm.

Isolert bod, gang og verksted med betonggulv og malte slette vegger og tak. Plassbygget hyller og benk. Taklys og stikkontakter.

Fuktmerker i tak i verksted.

Vedskjul i uisolerte trekonstruksjoner.

Det bør påregnes vedlikehold/oppgradering av bygning.

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

Tømmer koie



Anvendelse

Tømmer koie

Byggeår

Kommentar

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Tømmer koie, fundamentert på ringmur av gråstein. Tømmerkasse. Gulv i trekonstruksjoner. Saltak, tekket med bølgetakplater. Fire vinduer. Plankedør.

Innvendig er det tømmervegger og panel. Furugulv. Panel i tak. I stue er det en åpen peis. I soverom er det vedovn og feierluke. Fyllingsdører med malt motiver. Garderobeskap. Innlagt strøm.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Fremvist	25	Nei
Egenerklæringsskjema	23.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	13.01.2026		Fremvist	1	Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	14.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Aage Engen

Boligen

Hestebråtåvegen 24
2130 Knapper

3414-48/95/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1202250205

1



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?

♦ **Ja**

Ser at det har vært fuktskade i taket på uthus. Dvs i tak på rom tilknyttet garasje.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjeller oppleves som noe fuktig høst og vår, men tørker ut i løpet av sommer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært maur i boligen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Utvidelse med soverom og bad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Ser det har vært fukt i taket i rom tilknyttet garasjen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Hestebråtåvegen 24, 2130 KNAPPER

Dato for energimerking

24.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274258

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153218870

Gårdsnummer

48

Bruksnummer

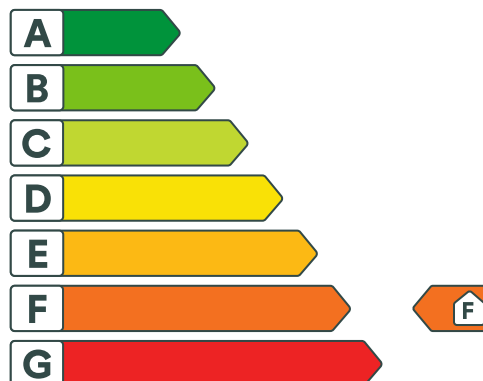
95

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

348,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

418,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 741 kWh



Hestebråtåvegen 24, 2130 KNAPPER



Detaljering

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



Hestebråtåvegen 24, 2130 KNAPPER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

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

Tiltak 24: 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 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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

Hestebråtåvegen 24

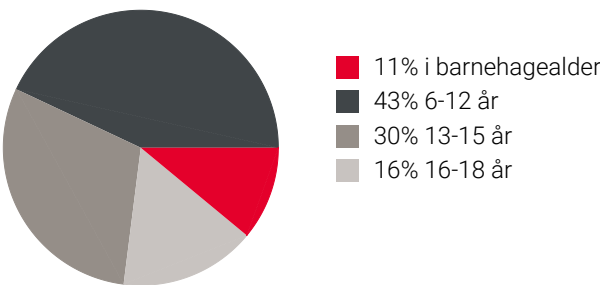
Offentlig transport

🚶 Holtgård Linje 704	8 min 0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	7 min 7.1 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	41 min 41.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	40 min 45.1 km

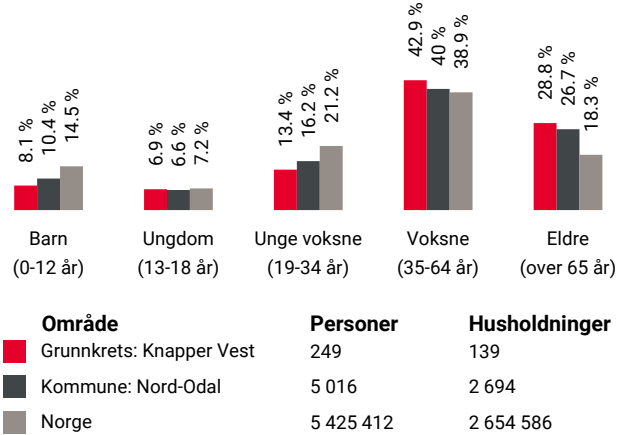
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

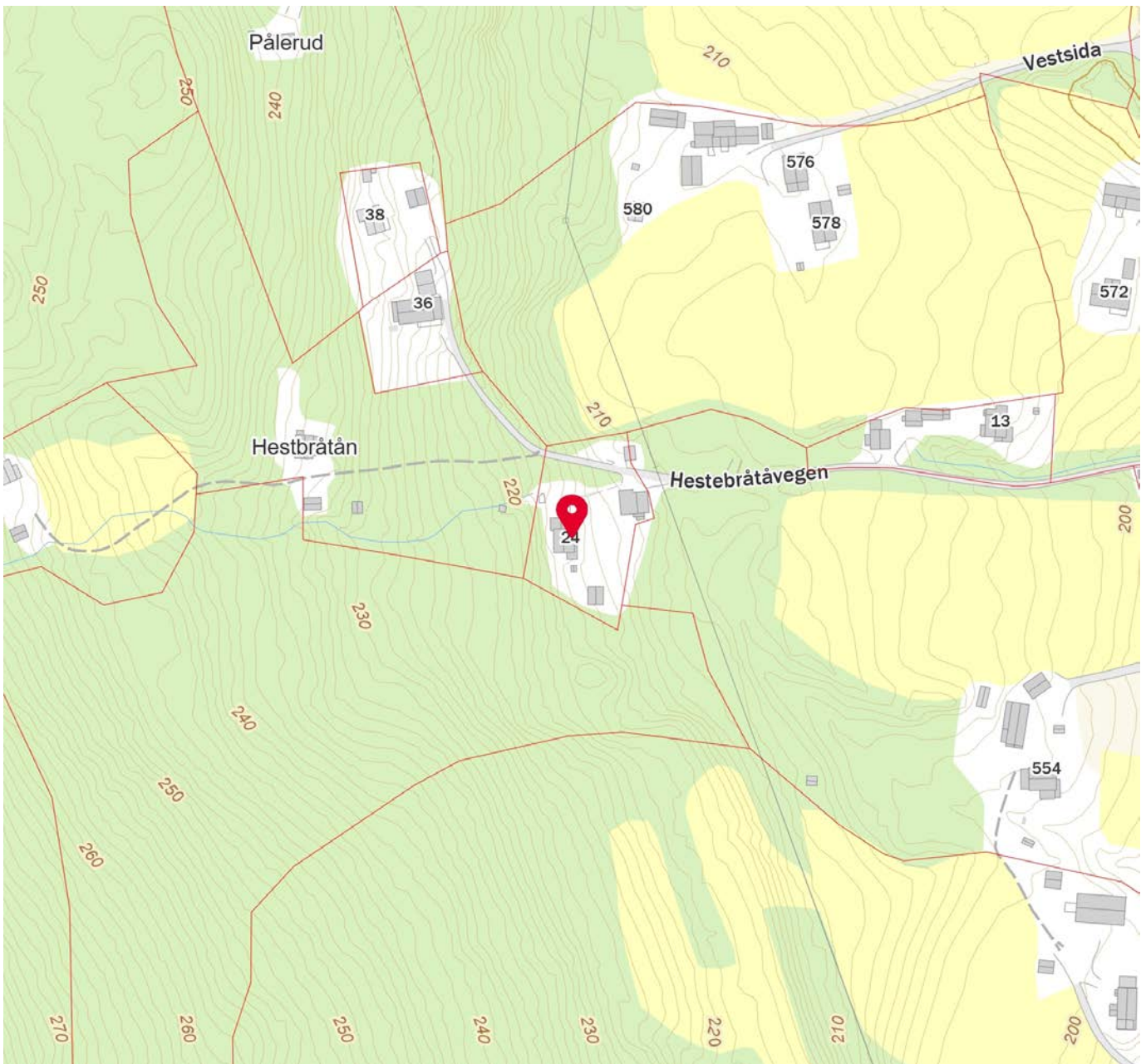
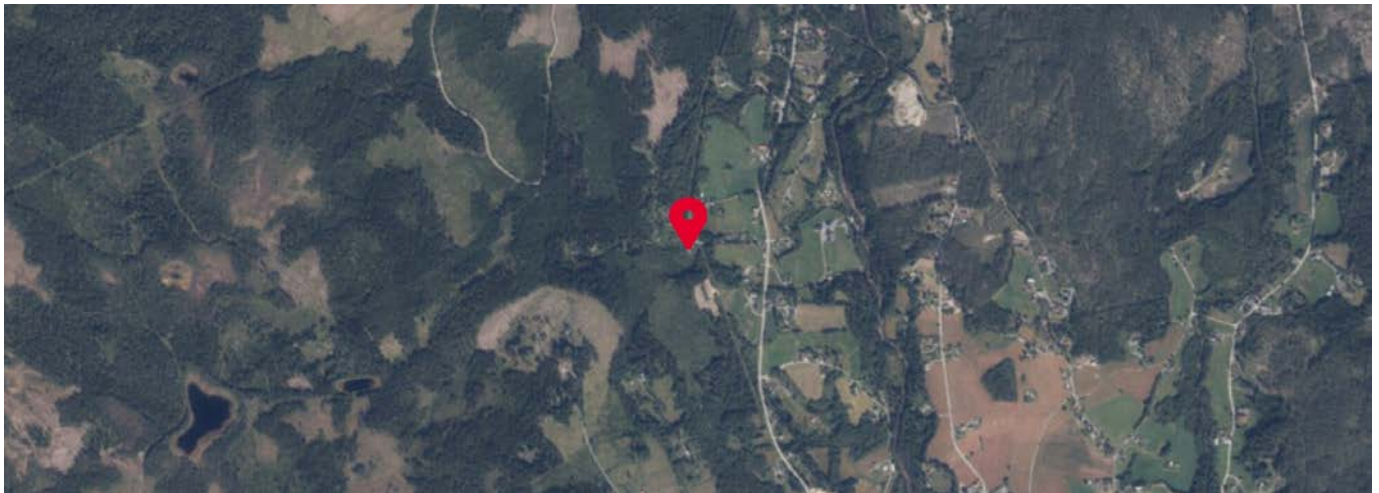
Mo barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 6.4 km
Sand barnehage (1-5 år) 86 barn	12 min 12.6 km
Slåstad barnehage (1-5 år) 26 barn	24 min 26.4 km

Dagligvare

Joker Bakketun Post i butikk, PostNord	18 min 1.7 km
Spar Mosenteret Post i butikk, PostNord	7 min 6.7 km

Sport

⚽ Nord-odal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 7 km
⚽ Prestberget stadion Ballspill, fotball, friidrett	11 min 12.1 km
🏊 NEXT Sand	13 min





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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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: Hestebråttåvegen 24
2130 KNAPPER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

Telefon: 406 15 295
E-post: marcus.buringrud@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre