

aktiv.

Ekornholsåsen 5, 2120 SAGSTUA

**Koselig enebolig i landlige
omgivelser * Garasje og uthus *
Flott utsikt**



Eiendomsmegler

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 350,-
Total ink omk.: Kr 2 051 350,-
Selger: Aud Ingrid Wang

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1927
BRA-i/BRA Total 148/148 kvm
Tomtstr.: 1485.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1202240205

Koselig enebolig i landlige omgivelser

Her kan vi ønske velkommen til Ekornholsåsen 5 fint beliggende på en høyde i landlige omgivelser på Sagstua i Nord-Odal. Flott utsikt mot Storsjøen og godt turterreng i umiddelbar nærhet.

Boligen er over to etasjer med kjøkken, spisestue, stue, loftstue, tre soverom, bad/vaskerom og bad. Boligen har en normal standard ut ifra alder/konstruksjon. På tomten finner vi også garasje fra 2003, gammelt uthus fra antatt 1927 og et prefabrikkert uthus.

Romslig tomt opparbeidet med plen, beplantning, hekk og gjerde, samt gruslagt innkjørsel/gårdsplass.

Velkommen til visning!

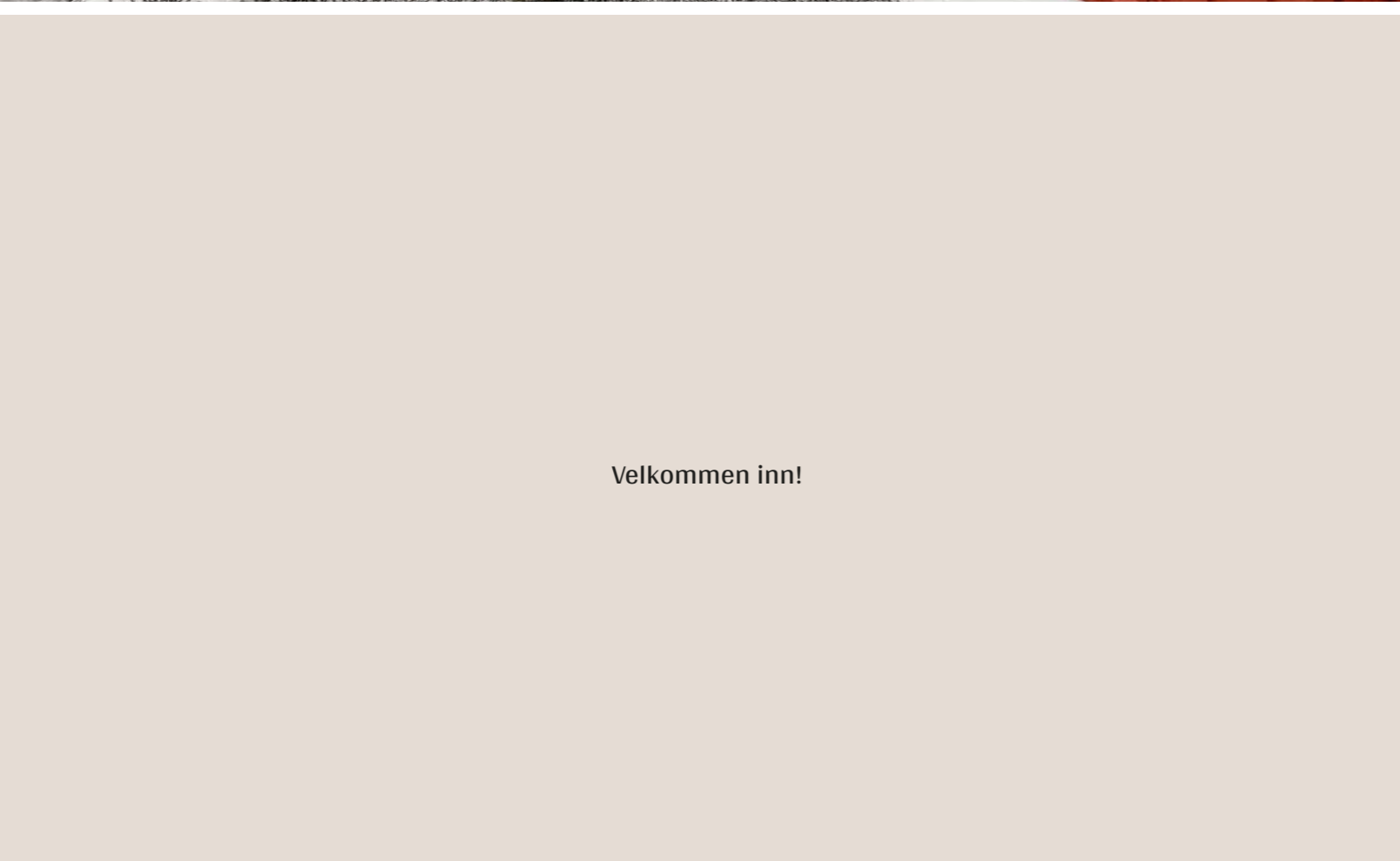


Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	20
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	78
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87



Eiendommen har en fin beliggenhet i landlige omgivelser.



Velkommen inn!



Kjøkken!

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og våtromsbelegg over kjøkkenbenk.

God plass til spisebord på kjøkkenet, samt god oppvarming fra vedovn.





Fra kjøkkenet kommer du inn i spisestuen med god plass til spisebord.

Herfra er det også utgang til solrik terrasse med trapp til terreng.





Lys og trivelig stue med gode innredningsmuligheter.

I 1. etasje er det også et soverom, samt pent bad med dusjkabinett.





Fra gang er det trapp opp til 2. etasje.

I 2. etasje er det også en stue.





Det er vedovn i stuen i 2. etasje.

Fra stuen er det inngang til dette soverommet.



I 2., etasje finner vi også dette soverommet, samt et eldre bad.



Plantegning

1. etasje

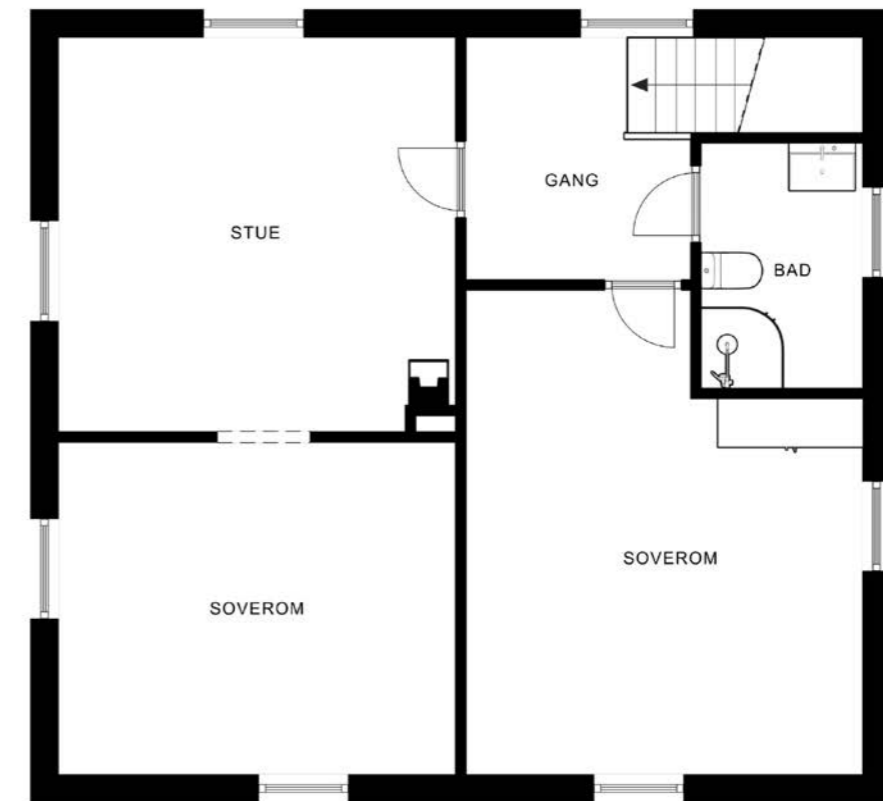


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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


2. etasje



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.



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 m²

2. etasje

BRA-i: 59 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller/krypkjeller på 26 m² med betongdekke på grunn under deler av opprinnelig bolig med for lav takhøyde (ca 180 cm) til å være målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1485.9 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt opparbeidet med plen, beplantning, hekk og gjerde.

Gruslagt innkjørsel/gårdsplass.

Noen høye busker og trær samt fjell i dagen mot nord.

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

Eiendomsgrenser i matrikkelen

(eiendomsregisteret) vises med ulike farger. I kommunens kartløsning vises sikre eiendomsgrenser som grønne heltrukne linjer, mens eiendomsgrenser som ikke er grønne anses som usikre og ikke klarlagt. 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 er beliggende på en høyde i landlige omgivelser på Sagstua i Nord-Odal. Flott utsikt mot Storsjøen og godt turterreng i umiddelbar nærhet.

Eiendommen ligger ca 2 km fra Sand, som er Nord-Odals kommunesenter. 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. Rett i nærheten er også Storsjøen med mulighet for fiske- og båtliv.

I Nord-Odal har du alltid naturen i umiddelbar nærhet og mange kilometer med oppmerkede turstier. Storsjøen kalles Odalens perle, og byr på bl.a. 18 forskjellige fiskesorter og flotte sandstrender.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bolig- og fritidsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Sand barnehage (3 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.

Sand Sentralskole, 1.-7. trinn ligger i naturskjønne omgivelser i nærheten av Sand sentrum. Sand sentralskole har stort uteområde, og skogen er en populær lekeplass. Her finner vi blant annet gapahuk med bålpluss, lekeapparater, fotballbaner, basketballbane, hinderløype. Om vinteren har de fine løyper og bakker som blir mye brukt både til aking, skileik og skigåing.

Nord-Odal ungdomsskole, 8.-10. trinn og Garvik skole er fra 1. august 2024 slått sammen til Mo barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Ca 1/2 km til bussholdeplass Nettet med linjene 700 og 702. Se Entur eller kontakt kundesenter på tlf 02040 for komplett tabell og tider på ferie/fridager. Det er ca 20 minutter til Skarnes med togavganger hver time i retning Oslo/Asker og Kongsvinger, samt

ca 50 minutter til Oslo lufthavn, Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1927.

Ukjent byggegrunn.

Drenssystem antakelig fra byggeår, men det opplyses om at at det ved et tidligere tidspunkt ble utført utbedringer/isolering langs deler av grunnmur. Det er påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt og hvor det ikke kan utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur/kjellervegger i sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte grunnmurselementer i tilbygg.

Tilbygd vindfang og bod er oppført på nedgravde pilarer/telefonstolper tildekket med grunnmursplast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra forskjellige byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning, tømmermannspanel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Stikketak fra byggeår på loft med stedvis synlig undertak/Sutakplater eller lignende fra 2015.

Loft isolert med mineralull med varierende tykkelse og mengde.

Hovedsakelig 2-lags vinduer i trekarmer fra 1981.

2-lags vinduer fra 2014/15 i tilbygg og på bad i 2. etasje.

Eldre vindu med koblet glass i vindfang samt gamle

dobbeltvinduer i kjeller.
Eldre malt hovedytterdør og terrassedør fra 2014/15 med 2-lags glass.
Terrasse på 15 m2 oppført i trykkimpregnert treverk med spaltegulv.
Fundamenter av Leca pilarblokker og veggforankring.
Trapp i lakkert smijern til inngangsparti.
Impregneret tretrapp til terrasse.

Garasje på 26 m2 fra 2003.
Oppført med støpt betongdekke på mark og 1-steins kantforhøyning av Leca.
Tradisjonelle bindingsverksvegger kledd utvendig med tømmermannspanel.
Salet takkonstruksjon med plassbygde takstoler, forenklet undertak av presenning tekket med profilerte takplater i metall.
Ingen takrenner.
2-fløyet plassbygget labankdør i front.
Noe påvist råte i vindski.

Gammelt uthus fra antatt 1927 med bruksareal på ca 29 m2.
Fundamenter av naturstein og gammel sparesteinsbetong samt ettermontert løse Lecablokker.
Stedvis store skjevheter i fundamenter, gulv og vegg konstruksjoner.
Vegger oppført i gammelt reisverk med værslitt og gammel stående kledning.
Salet takkonstruksjon tekket med gamle bølgeblikkplater.
Inneholder diverse boder/skjul og gammel utedo.
Bygningen har en svært enkel standard for sitt bruk med etterslep av vedlikehold.

Prefabrikkert uthus på 12 m2 med bod og vedskjul.
Bygningen er oppført på løse Lecablokker.
Vegger i "laftet plank".
Salet tak tekket med profilerte plater i metall.
Store skjevheter, fukt- og råteskader i konstruksjoner hvor utbedringer må påregnes.

Verditakst

Kr 2 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bygging av bad i tilbygg
Arbeid utført av: Finn Runi & Sønn AS

Pkt 4: Kjenner du til feil eller om har vært utførtarbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppsett av tilbygg
Arbeid utført av: Finn Runi & Sønn AS

Pkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: El-installasjon i tilbygg.
Arbeid utført av: Rudsjordet Elektro AS

Pkt 12: Kjenner du til om det er utført kontroll avel-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Beskrivelse: Utskifting av el-måler 2017

Pkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Legging av nytt tak.

Arbeid utført av: Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS

Pkt 18: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja
Beskrivelse: Tilbygg med soverom, bad og terrasse

Innhold

1. etasje: Vindfang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, gang, soverom, bad/vaskerom og bod.

2. etasje: Trapperom, stue, to soverom og bad.

Kjeller/krypkjeller under deler av opprinnelig bolig med lav takhøyde.

Standard

Eldre enebolig som fremstår med en normalstandard ut ifra alder/konstruksjon.

Innvendige overflater
Gulvflater med laminat og belegg. Vinylbelegg med gulvvarme på bad.
Veggflater med malte trefiberplater av tynnpanel og mdf, malt panel, malt strie og våtromstapet/belegg.
Tak med himlingsplater.

Malte fyllingsdører.
Finerte dører og formpressede dører.
Glassfelt i dørblad mellom kjøkken/trapperom.
Nyere (antatt isolert) dør mellom vindfang og trapperom.

Malt tretrapp til 2. etasje med åpne opptrinn og teppefliser i inntrinn.
Plassbygget bratt og gammel trappestige til kjeller

via luke i køkkengulv.

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.

Mursteinspipe med sotluke på kjøkken.

Deler av boligen har krypkjeller med jorddekke under trebjelkelag og "stubbegulv" av asfaltplater.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, våtromsbelegg over kjøkkenbenk og ventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom i 1. etasje
Bad med gulvstående toalett, servant i innredning, dusjhjørne med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte i vegg og til-luft via spalte under dørblad.

Bad 2. etasje
Eldre bad med gulvstående toalett, servant i innredning og dusjkabinett med skyvedører.
Elektrisk styrt vifte i vegg og til-luft via spalte over dørblad.

Tekniske installasjoner:
Ca 120 l varmtvannsbereder plassert i kjeller.
Vannledninger i opprinnelig del av boligen er av kobber både med og uten plastkappe.
Vannrør i plast, rør-i-rør med vannfordelingsskap i tilbygg.
Innvendige avløpsrør av plast med forskjellige aldre.
Tilbygg med avløpsrør fra 2015.
Resterende deler av boligen har eldre avløpsrør hvor eksakt alder ikke er kjent.

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og veggventiler.

Åpent el-anlegg i opprinnelig del av bolig og skjult anlegg i tilbygg.

El-skap i trapperom 2. etasje.
5 kurser med automatsikringer + 2 kurser med gamle skrusikringer.

Røykvarslere i 1. og 2. etasje.
6 kg brannslukker i trapperom.

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler snøfangere på nordsiden av tilbygg og deler av takflaten mot vest, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet (tilbygg).

Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert håndløper på terrassetrapp.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Kjeller har ingen ventilasjon/luftgjennomstrømning.

Krypkjeller
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Bad 2. etasje - generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Avvik som er registrert er våtromsplater på vegger er ikke montert med bunnskinne eller fuktbeskyttede plateender.
Sluk ligger utilgjengelig for inspeksjon og rengjøring under dusjkabinett.
Fallforhold på gulv til sluk er mangelfullt i forhold til dagens forskrifter/krav.

Branntekniske forhold
Brannslukker fra 2008.
Ingen røykvarsler i kjeller.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Stedvis dårlig/ingen lufting mellom kledning og vannbrett har ført til råteskader i nedkant av kledning, spesielt på gavlvegg mot sør og deler av vegg mot vest.
I tillegg har kledning mot vannbrett på vindu samme problem.
Deler av kledning er tidligere skiftet i nedkant hvor

det er større glipper i skjøter. Det er ukjent hvordan tilstanden på konstruksjonen er bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Ingen lufterister i gavlspisser eller luftespalter oppunder skråtak.

Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Flere av vinduene fra 1981 har tegn/fuktmerker etter kondensering.
Kjellervinduer er gamle og værslitte.
Motfall på vannbrett under stuevindu.

Dører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.
Manglende beslag under hoveddør.
Terskel på terrassedør ligger helt nedpå beslag på den ene siden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Oppkanten til døren er for liten.
Oppkanten til døren er for liten (se pkt. dører)
Rekkverk har en høyde på 92 cm mot dagens krav som er 100 cm dersom terrassen ligger høyere enn 50 cm fra terreng.

Overflater
Det er påvist andre avvik:
Overflater må sies ha en normal slitasjegrad utfra alder, men hvor modernisering i eldste del stedvis bør påregnes.
Tidligere vindusåpning på et soverom i 2. etasje er forblendet med ubehandlet sponplate.
Messinglist på gulv i overgang tilbygg dekker ikke hele skjøten.
Belistning av hulkil i 2. etasje er feilmontert (flatt på vegg). Belistningen fungerer med avviket, men har større glipper enn nødvendig.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er spor av gamle råteskader i deler av etasjeskille/stubbloft til kjeller.
Forhøyede fuktverdier i bjelkelag spesielt i kjellerrom/krypkjeller uten fast dekke.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Pipe og ildsted
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Pipa har rennemerker etter sotvann. Vedovn i 2. etasje har sprukket innvendig plate og for kort avstand til brennbart materiale. Bekkmerker på pipeløp på loft.

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. Åpninger mellom trinn i trapp er 16,5 cm mot dagens forskriftskrav som er 10 cm.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til et soverom i 2. etasje tar i karm og har dårlig låsekasse og vrider/dørhåndtak.

Bad/vaskerom 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannledninger - 2
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

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

Ventilasjon
Det er avvik:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kjeller/krypkjeller.

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

Elektrisk anlegg
Det anbefales alltid en kontroll ved anlegg over 20 år hvis dette ikke foreligger. En helhetlig vurdering av det elektriske anlegget anbefales og at det innhentes av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Takkonstruksjon/Loft - 2
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

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

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Følgende er modernisert/tilbygd:
I følge tidligere takst fra 1988 ble boligen renovert i tidsrommet 1981-85.
2015: Tilbygd bad/vaskerom, gang og soverom.

Parkering
Garasje og på egen gårds plass.

Forsikringsselskap
JBF

Polisenummer
272470

Radonmåling
Radonmåling er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Siste tilsyn utført 31.01.2001. Siste feiing utført 06.09.2023.

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.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad i 1. etasje. Vedovn på kjøkken og i stue i 2. etasje.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 20 748

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 4 866,-

Feiing/tilsyn kr 585,-

Renovasjon normalab. kr 3 795,-

Ab. gebyr avløp areal kr 2 375,-

Forb. gebyr avløp areal (165 m²) kr 9 126,56

Vann fra Juptjenn vannverk kommer i tillegg.

Se <https://www.juptjenn.no/avgifter/vannavgifter/> for ytterligere opplysninger.

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

Formuesverdi primær

Kr 423 645

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 694 580

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 11, bruksnummer 37 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:

3414/11/37:

22.07.1958 - Dokumentnr: 2302 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Nettet Vannverk

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2006 - Dokumentnr: 585069 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2006 - Dokumentnr: 585069 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:109

01.11.1927 - Dokumentnr: 900072 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3414 Gnr:11 Bnr:20

17.06.1997 - Dokumentnr: 2756 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1997 - Dokumentnr: 2756 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 954469 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0418 Gnr:11 Bnr:37

01.11.1927 - Dokumentnr: 87 - Bestemmelse om beiterett

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2006 - Dokumentnr: 585069 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:109

Ferdigattest/brukstillatelse

Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

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

Enebolig, tatt i bruk

Tilbygg, igangsettingstillatelse 22.06.2015

Garasje, tatt i bruk 01.12.2003

Garasje/uthus, tatt i bruk

Det foreligger tegninger på tilbygg enebolig, og disse tegningene stemmer med dagens 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

Felles privat veg. Det må påregnes kostnader for snøbrøyting og vedlikehold.

Vannforsyning fra Juptjenn vannverk.

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i 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: 1 486 m²

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 28.11.2024

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar 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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

51 350 (Omkostninger totalt)

66 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 066 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 069 250 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 41 800,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,
Storgata 40
2212 Kongsvinger
Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

06.03.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Ekornholsåsen 5, 2120 SAGSTUA
NORD-ODAL kommune
gnr. 11, bnr. 37



Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 05.12.2024 Rapportdato: 16.12.2024 Oppdragsnr.: 12085-1179 Referansenummer: PW8526

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus
Uavhengig Takstingeniør
paatuhu@online.no
901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur/kjellervegger i sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte grunnmurselementer i tilbygg.

Tilbygd vindfang og bod er oppført på nedgravde pilarer/telefonstolper tildekket med grunnmursplast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra forskjellige byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning (tømmermanspanel).

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall
Stikketak fra byggeår på loft med stedvis synlig undertak/Sutakplater e.l. fra 2015

Loft isolert med min.ull med varierende tykkelse og mengde.

Boligen har hovedsakelig 2-lags vinduer i trekarmer fra 1981. 2-lags vinduer fra 2014/15 i tilbygg og på bad i 2. etg.

Eldre vindu med koblet glass i vindfang samt gamle dobbeltvinduer i kjeller.

Boligen har en eldre malt hovedytterdør og terrassedør fra 2014/15 med 2-lags glass.

Terrasse på 15 m² oppført i trykkimpregnert treverk m/spaltegulv. Fundamenter av Leca pilarblokker og veggforankring.

Trapp i lakkert smijern til inngangsparti.
Impregnert tretrapp til terrasse.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene er kledd med bl.a. malte trefiberplater av tynnpanel og mdf. Malt panel og malte strier. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, en vedovn på kjøkken og i stue 2.etg. Sotluke på kjøkken
Deler av boligen har krypkjeller med jorddekke under trebjelkelag og "stubbegulv" av asfaltplater.

Boligen har malt tretrapp til 2. etg med åpne opptrinn og teppefliser i inntrinn. Plassbygget bratt og gammel trappestige til kjeller via luke i kjøkkengulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerte dører og formpressede dører. Glassfelt i dørblad mellom kjøkken/trapperom.

Nyere (antatt isolert) dør mellom vindfang og trapperom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30mm fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. 1:50 80 cm ut fra sluket og min.1:100 på resterende deler av rommet

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne m/vegghengte glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte i vegg og tilluft via spalte under dørblad.

Bad 2.etg.

Eldre bad som i følge eier og rekvirent ble modernisert ca 1990.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet inneholder servant i baderomsinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte i vegg og tilluft via spalte over dørblad.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet laminat på gulv, malt strie på vegger og tak-ess himlingsplater.

Kjøkkeninnredning med profilerte dører og fronter. Benkeplaten er av laminat.

Våtromsbelegg på vegg over kjøkkenbenk.

Innredningen har en normal slitasjegrad ut ifra alder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i opprinnelig del av boligen er av kobber både med og uten plastkappe. Vannrør i plast (rør i rør) med vannfordelingsskap i tilbygg.

Det er innvendige avløpsrør av plast med forskjellige aldre. Tilbygg med avløpsrør fra 2015. Resterende deler av boligen har eldre avløpsrør hvor eksakt alder ikke er kjent.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og står plassert i kjeller.

Boligens varmeanlegg består av elektriske panelovner, vedovn på kjøkken og i stue 2.etg samt elektriske varmekabler på bad i 1. etg. Varmelegget er ikke funksjonstestet utover det som var påskrudd ved befaring.

Åpent el-anlegg i opprinnelig del av bolig og skjult anlegg i tilbygg.

El-skap i trapperom 2. etg. 5 kurser m/automatsikring + 2 kurser med gamle skrusikringer.

Røykvarslere i 1. og 2. etg samt en 6 kg. brannslukker i trapperom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Drenssystem antagelig fra byggeåret, men eier opplyser om at det ved et tidligere tidspunkt ble utført utbedringer/isolering langs deler av grunnmur.

Ut ifra observasjoner i kjeller ble det påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt og hvor det ikke kan utelukkes behov for tiltak.

Utvendig terreng med fall vekk fra bygningskropp.

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

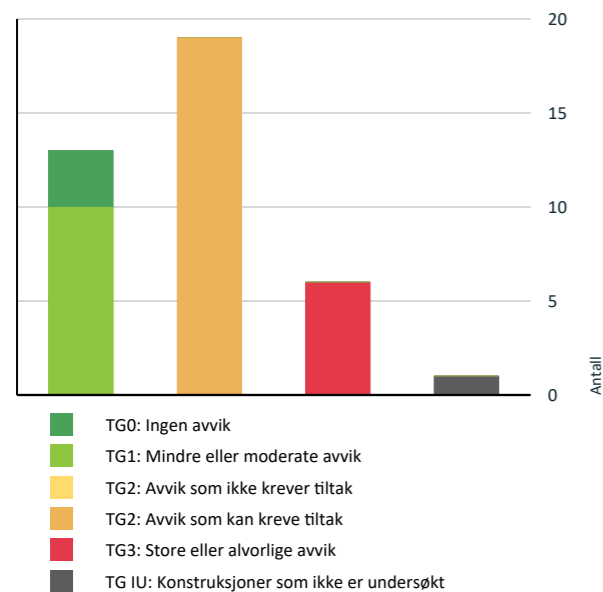
Enebolig

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

Det foreligger fasadetegninger + delvis plantegning over 1.etg fra 2012.

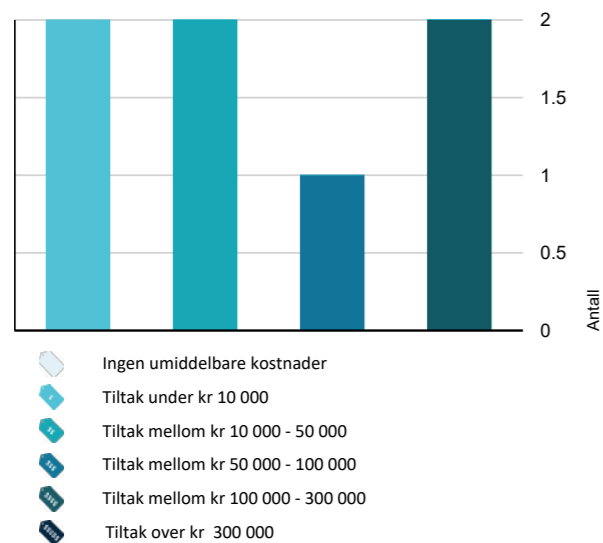
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! [Utvendig > Nedløp og beslag](#)
- ! [Utvendig > Utvendige trapper](#)
- ! [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- ! [Innvendig > Kryp kjeller](#)
- ! [Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! [Utvendig > Veggkonstruksjon](#)
- ! [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)
- ! [Utvendig > Vinduer](#)
- ! [Utvendig > Dører](#)
- ! [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#)
- ! [Innvendig > Overflater](#)
- ! [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)
- ! [Innvendig > Radon](#)
- ! [Innvendig > Pipe og ildsted](#)

- ! [Innvendig > Innvendige trapper](#)

- ! [Innvendig > Innvendige dører](#)

- ! [Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#)

- ! [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)

- ! [Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2](#)

- ! [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#)

- ! [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#)

- ! [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#)

- ! [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#)

- ! [Tomteforhold > Fuktsikring og drenering](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1927

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i tidligere takst fra 1988, det er usikkerhet rundt eksakt opprinnelig byggeår.

Standard

Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen opplyses være jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Tilbygd bad/vaskerom, gang og soverom. Eier/fullmektig opplyser om at arbeidet er utført av firmaet Finn Runi & Sønn AS
1984	Modernisering	I følge tidligere takst fra 1988 ble boligen renoveret i tidsrommet 1981-85

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2015

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på nordsiden av tilbygg og deler av takflaten mot vest, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet (tilbygg).

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen snøfangere på nordsiden av tilbygg



Det mangler snøfangere på deler av taket mot vest.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra forskjellige byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning (tømmermanspanel).

Vurdering av avvik:

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

Stedvis dårlig/ingen lufting mellom kledning og vannbrett har ført til råteskader i nedkant av kledning, spesielt på gavlvegg mot sør og deler av vegg mot vest.
I tillegg har kledning mot vannbrett på vindu samme problem.

Deler av kledning er tidligere skiftet i nedkant hvor det er større glipper i skjøter. Det er ukjent hvordan tilstanden på konstruksjonen er bak kledning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

I forbindelse med utskifting av råteskadede panel må det etableres luftespalte mellom vannbrett og panel på de områder dette mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

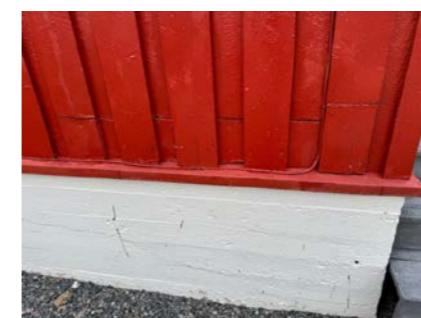
Tilstandsrapport



Råteskader kledning og mangelfull luftning/dryppkant mellom vannbrett/kledning.



Råte og mangelfull luft/dryppspalte



Utskiftet kledning med "grove" skjøter.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Stikketak fra byggeår på loft med stedvis synlig undertak/Sutakplater e.l. fra 2015

Loft isolert med min.ull med varierende tykkelse og mengde.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufterister i gavlspisser eller luftespalter oppunder skråtak.

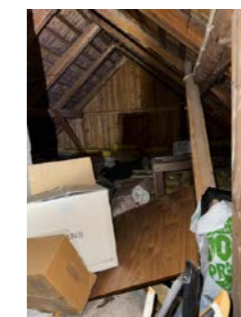
Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

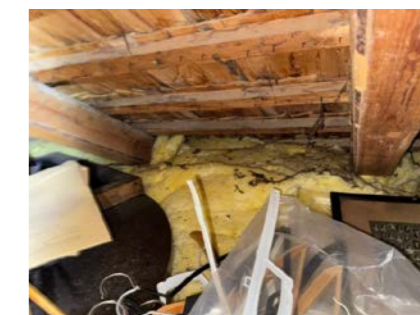
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygd deler/skråtak av takkonstruksjon (naturlig å utføre ved utskifting av takteking eller innvendig renovering).

Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktsperre mot bolig/oppvarmet del endrer seg ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampsperre og sponisolering var vanlig for byggeåret)



Ingen lufterister i gavlspisser



Isolert tett mot undertak uten synlig luftespalter.

Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon på tilbygg er gjenbygget uten tilgang til loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For ytterligere undersøkelser må det etableres tilgang via inspeksjonsluke, evt innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Ukjent takkonstruksjon på tilbygg



Vannbrett under vindu med feil fall (motfall)



Manglende beslag under hoveddør.

TG 2 Vinduer

Boligen har hovedsakelig 2-lags vinduer i trekarmer fra 1981. 2-lags vinduer fra 2014/15 i tilbygg og på bad i 2. etg. Eldre vindu med koblet glass i vindfang samt gamle dobbeltvinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Flere av vinduene fra 1981 har tegn/fuktmerker etter kondensering. Kjellervinduer er gamle og værslitte.

Motfall på vannbrett under stuevindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Boligen har en eldre malt hovedytterdør og en terrassedør fra 2014/15 med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Manglende beslag under hoveddør.

Terskel på terrassedør ligger helt nedpå beslag på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

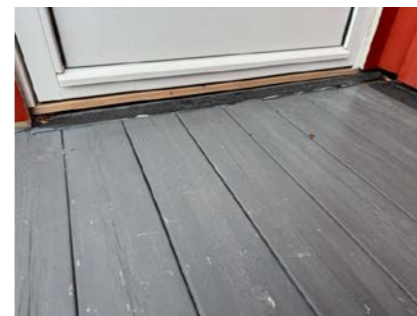
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen og utbedre/øke oppkant mellom terrassegulv/dør.



Manglende beslag under hoveddør.

Tilstandsrapport



Svært liten kant mellom gulv/dørterskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 15 m² oppført i trykkimpregner treverk m/spaltegulv. Fundamenter av Leca pilarblokker og veggforankring.

Vurdering av avvik:

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

Oppkanten til døren er for liten (se pkt. dører)

Rekkverk har en høyde på 92cm mot dagens krav som er 100cm dersom terrassen ligger høyere en 50 cm fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i lakkert smijern til inngangsparti. Impregner tretrapp til terrasse.

Vurdering av avvik:

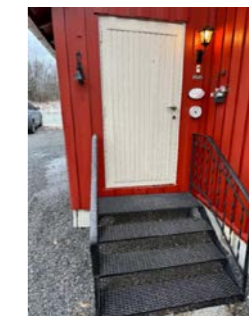
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert håndløper på terrassetrapp.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inngangsparti med eldre smijernstrapp med lavt rekkverk (80cm)



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg.

Veggene er kledd med bl.a. malte trefiberplater av tynnpanel og mdf. Malt panel og malte strier. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overlater må sies ha en normal slitasjegrad utfra alder, men hvor modernisering i eldste del stedvis bør påregnes.

Tidligere vindusåpning på et soverom i 2. etg er forblendet med ubehandlet sponplate.

Messinglist på gulv i overgang tilbygg dekker ikke hele skjøten. Belistning av hulkil i 2. etg er feilmontert (flatt på vegg). Belistningen fungerer med avviket, men har større glipper en nødvendig.

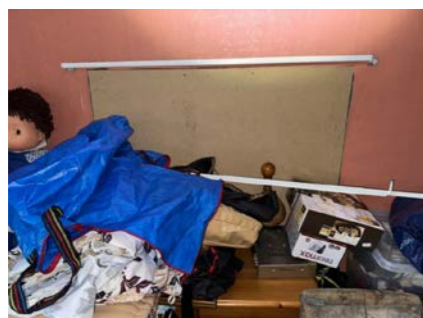
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

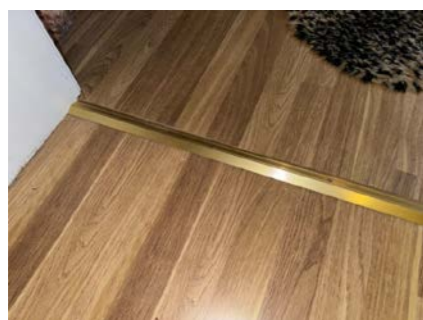
Generell modernisering av de eldste overflater og utbedring/justering av messinglist bør påregnes.

Overflater på soverom med forblendet vindu var noe vanskelig å få kontrollert pga fullt rom, men hvor utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



Tidligere vindu



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell
Stue: 19mm over hele rommet og ca 18mm innenfor 2 meter.
Soverom tilbygg: 4mm hele rommet og 3mm innenfor 2 meter.
Stue 2. etg: 20mm over hele rommet og 15mm innenfor 2 meter.
Soverom på innsiden av stue: 10mm over hele rommet og 5 innenfor 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for ytterligere skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Vurdering av avvik:

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

Det er spor av gamle råteskader i deler av etasjeskille/stubbloft til kjeller. Forhøyede fuktverdier i bjelkelag spesielt i kjellerrom/krypkjeller uten fast dekke.

Det målt opp til 19,9 vektprosent i treverk/etasjeskille. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.



1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn på kjøkken og stue 2.etg. Sotluke på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

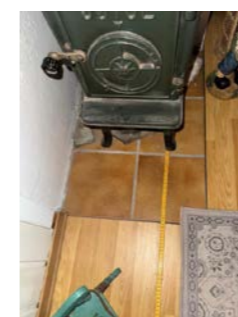
Tilstandsrapport

Vedovn i 2. etg har sprukket innvendig plate og for kort avstand til brennbart materiale.
Bekkmerker på pipeløp på loft.

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekke må skiftes.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Når det gjelder ildsteder/piper så er det det lokale brann/feiertilsyn som er godkjenningmyndighet. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Avstand fra fremkant oven til brennbart materiale/gulv 26,5 cm.



Sprukket innvendig plate



Pipeløp på loft med bekkmerker.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon (murverk) som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjeller har ingen ventilasjon/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det må etableres ventilasjon/luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktvandring i mur/betong



Råte



Forhøyede fuktverdier i treverk mot gulv/betong

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp Kjeller

Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og "stubbegulv" av asfaltplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Kjeller/krypkjeller fremstår som fuktig og rå med stedvis synlige fuktvandring i murverk samt fuktig jord/grunn i kjellerrom uten fast dekke. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegger skyldes kapilærsug fra grunn. Det er ikke påvist noen fuktsperre på muren eller i betongdekke.

Forhøyede fuktverdier i bjelkelag og treverk mot grunn og murverk med fare for råtedannelser.

Påvist gamle råteskader i list til stubbloft. (se pkt. etasjeskille). Asfaltplater oppunder bjelkelag sitter stedvis løst.

Det målt opp til 20,3 vektprosent i treverk/etasjeskille.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forhøyede fuktverdier i bjelkelag



Asfaltplater oppunder bjelkelag i krypkjeller henger og er stedvis enkelt støttet opp med div. planker.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn og teppefliser i inntrinn.

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.

Åpninger mellom trinn i trapp er 16,5 cm mot dagens forskriftskrav som er 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerte dører og formpressede dører. Glassfelt i dørblad mellom kjøkken/trapperom. Nyere (antatt isolert) dør mellom vindfang og trapperom.

Vurdering av avvik:

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

Dør til et soverom i 2. etg tar i karm og har dårlig låsekasse og vrider/dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dørblad tar i karm/terskel og har dårlig låsekasse/dørvrider.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad som i følge eier og rekvisit ble modernisert ca 1990. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Avvik som er registrert er våtromsplater på vegger er ikke montert med bunnskinne eller fuktbeskyttede plateender. Sluk ligger utilgjengelig for inspeksjon og rengjøring under dusjkabinett. Fallforhold på gulv til sluk er mangelfullt i forhold til dagens forskrifter/krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er fungerende, men må følgelig påregnes fullt oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtromsplater uten forseglig i bunn.



Utilgjengelig sluk under dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom bak dusjsoene.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Sluk i dusjhjørne med klemt belegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne m/vegghegte glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg og tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2015

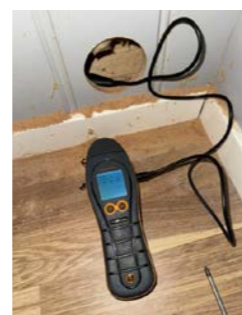
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.

Årstall: 2015



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet laminat på gulv, malt strie på vegger og tak-ess himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med profilerte dører og fronter. Benkeplaten er av laminat.

Våtromsbelegg på vegg over kjøkkenbenk.
Innredningen har en normal slitasjegrad ut ifra alder.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

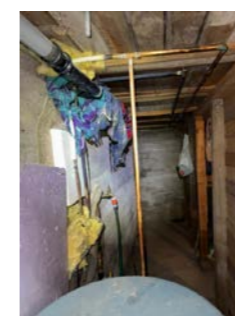
Innvendige vannledninger i opprinnelig del av boligen er av kobber både med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre uisolerte kobberør i kjeller



Røropplegg kjøkkenbenk.



Røropplegg bad 2. etg.

TG 2 Vannledninger - 2

Tilbygg:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.



Uisolerte vannrør i krypkjeller

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er innvendige avløpsrør av plast med forskjellige aldre. Tilbygg med avløpsrør fra 2015. Resterende deler av boligen har eldre avløpsrør hvor eksakt alder ikke er kjent.

Vurdering av avvik:

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

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

Utluftningsrør på loft er uisolert.

Konsekvens/tiltak

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

Utluftningsrør på loft bør isoleres for å hindre evt. kondens.



Uisolert lufterør på loft



Avløpsrør krypkjeller

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer veggventiler.

Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kjeller/krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilering må etableres

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og står plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmeanlegg består av elektriske panelovner, vedovn på kjøkken og stue 2.etg samt elektriske varmekabler på bad i 1. etg. Varmeanlegget er ikke funksjonstestet utover det som var påskrudd ved befaring.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Åpent el-anlegg i opprinnelig del av bolig og skjult anlegg i tilbygg. El-skap i trapperom 2. etg. 5 kurser m/ automatsikring + 2 kurser med gamle skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

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.
1927
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Arbeid på el-anlegg etter 1988.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Installasjoner tilbygg.
Stikk ute på terrasse.
Skiftet 3 stikk i stue.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det anbefales alltid en kontroll ved anlegg over 20år hvis dette ikke foreligger. En helhetlig vurdering av det elektriske anlegget**

anbefales og at det innhentes av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



TG 3 Branntekniske forhold

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

Røykvarslere i 1. og 2. etg samt en 6 kg. brannslukker i trapperom.

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?
Ja **Brannslukker fra 2008.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja **Det er ikke lokalisert røykvarsler i kjeller.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei **Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere ikke demontert.**

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukker fra 2008 (16år gml.)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Drenssystem antagelig fra byggeåret, men eier opplyser om at det ved et tidligere tidspunkt ble utført utbedringer/isolering langs deler av grunnmur.

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette og ut ifra observasjoner i kjeller ble det påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt og hvor det ikke kan utelukkes behov for tiltak.

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Forhøyde utslag i kjellervegger på fuktindikator.



Ingen synlig fuktsperre.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/kjellervegger i sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte grunnmurselementer i tilbygg.
Tilbygd vindfang og bod er oppført på nedgravde pilarer/telefonstolper tildekket med grunnmursplast.

TG 0 Terrengforhold

Utvendig terreng med fall vekk fra bygningskropp.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder, men andre rørtypen i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Standard

Garasjen har en enkel standard for sitt bruk.

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje på 26m² oppført i 2003 med støpt betongdekke på mark og 1-steins kantforhøyning av Leca.

Vegger i tradisjonelt bindingsverk kledd utvendig med tømmermanspanel. Salet takkonstruksjon med plassbygde takstoler, forenklet undertak av presenning tekkes med profilerte takplater i metall. Ingen takrenner.

En 2-fløyet plassbygget labankdør i front.

Noe påvist råte i vindski.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



Uthus



Anvendelse

Byggeår

1927

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygningen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Gammelt uthus fra antatt 1927 med bruksareal på ca 29m². Fundamenter av naturstein og gammel sparesteinsbetong samt ettermonterte løse Lecablokker. Stedvis store skjevheter i fundamenter, gulv og vegger. konstruksjoner.

Vegger oppført i gammelt reisverk med værslitt og gammel stående kledning.

Salet takkonstruksjon teknet med gamle bølgeblekkplater.

Inneholder div. boder/skjul og gml. utedo.

Bygningen har en svært enkel standard for sitt bruk med etterslep av vedlikehold.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



Uthus



Anvendelse

Byggeår

Ukjent byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard for sitt bruk.

Vedlikehold

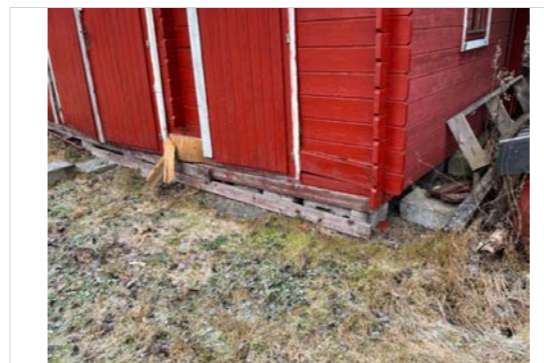
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Prefabrikkert uthus på 12m² som inneholder en bod og et vedskjul. Bygningen er oppført på løse lecablokker, vegger i "laftet plank" og salet tak teknet med profilerte plater i metall.

Store skjevheter, fukt- og råteskader i konstruksjoner hvor utbedringer må påregnes.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 148 m²/148 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> Vindfang, Bod, 2 Trapperom, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Bad</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje, Uthus, Uthus</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 67 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 2 000 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 600 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 2 000 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 2 000 000</p>

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ekornholsåsen 4 ,2120 SAGSTUA 89 m ² 1927 2 sov		1 950 000				21 910
2 Vandevjevegen 43 ,2120 SAGSTUA 64 m ² 1850 3 sov	04-12-2024	1 700 000	1 350 000		1 350 000	21 094
3 Magasinvegen 11 ,2120 SAGSTUA 87 m ² 1938 2 sov	31-08-2023	1 700 000	1 700 000		1 700 000	19 540
4 Tjennet 29 ,2120 SAGSTUA 137 m ² 1922 3 sov	04-07-2023	2 150 000	2 600 000		2 600 000	18 978
5 Sigurd Hoels veg 11 ,2120 SAGSTUA 126 m ² 1976 2 sov	22-02-2022	1 150 000	1 600 000		1 600 000	12 698
6 Grønnerudstubben 46 ,2120 SAGSTUA 156 m ² 1935 3 sov	20-06-2022	1 900 000	2 370 000		2 370 000	15 192

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale gebyrer	Kr.	20 747
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 320 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 600 000

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

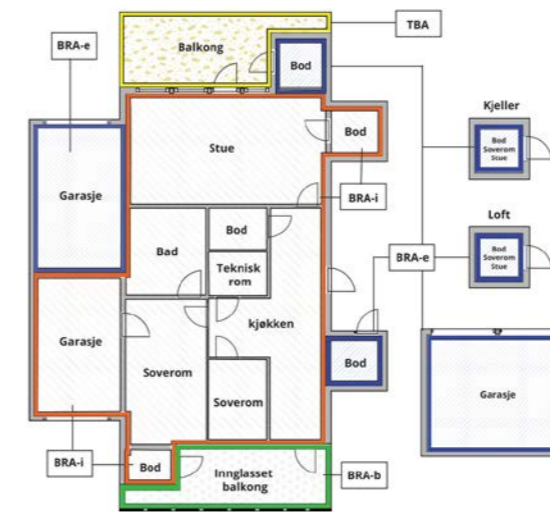
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Krypjeller						26	26
1.Etasje	89			89	15		89
2.Etasje	59			59			59
SUM	148				15	26	174
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypjeller			
1.Etasje	Vindfang , Bod , Trapperom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Gang , Soverom , Bad/vaskerom		
2.Etasje	Trapperom , Bad , Soverom , Stue , Soverom 2		

Kommentar

Kjeller/krypkjeller på 26m² med betongdekke på grunn under deler av opprinnelig bolig med for lav takhøyde (ca 180cm) til å være målbart areal.

Adkomst via luke og plassbygget trappestige i kjøkkengulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger + delvis plantegning over 1.etg fra 2012.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	2
Garasje	0	26
Uthus	0	29
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Geir Olav Wang	Rekvirent
	Aud Ingrid Wang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	11	37		0	1485.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ekornholsåsen 5

Hjemmelshaver

Wang Aud Ingrid, Wang Kjell Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en høyde i landlige omgivelser ca 2,5 km fra kommunesentret Sand, som er Nord-Odals kommunesenter. Omkringliggende bebyggelse av boliger og fritidsboliger. Fine turområder med vann og skog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, hvor det må påregnes kostnader for snøbrøyting og vedlikehold.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra Juptjenn vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Romslig eiendom på ca 1486m² som er opparbeidet med plener, div. beplantning, hekk, gjerde og gruslagt innkjørsel/gårdsplass. Noen høye busker og trær samt fjell i dagen mot nord.

Eiendomsgrenser i matrikkelen (eiendomsregisteret) vises med ulike farger. I kommunens kartløsning vises sikre eiendomsgrenser som grønne heltrukne linjer, mens eiendomsgrenser som ikke er grønne anses som usikre og ikke klarlagt. 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.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
355 000	1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier og fullmektig		Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.10.2012	Tegninger på tilbygg.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PW8526>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240205	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Olav Wang	Kjell Egil Wang
Gateadresse	
Ekornholsåsen 5	
Poststed	Postnr
SAGSTUA	2120
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Aud Ingrid Wang	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1988
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	88
Antall måneder	01
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	272470

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: GOW, KEW

Document reference: 1202240205

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

Document reference: 1202240205

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1202240205

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Wang	3b210c41d2460caf72e11d90 3e84833dba67d75f	05.12.2024 20:15:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240205

Document reference: 1202240205

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Ekornholsåsen 5 - Nabolaget Sand - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Neset Linje 700, 702	6 min	0.5 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	17 min	17.7 km
Oslo Gardermoen	50 min	

Skoler

Sand sentralskole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	25 min	1.9 km
Nord-Odal ungdomsskole (8-10 kl.) 158 elever, 9 klasser	13 min	11.8 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	15 min	16.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	32 min	38.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

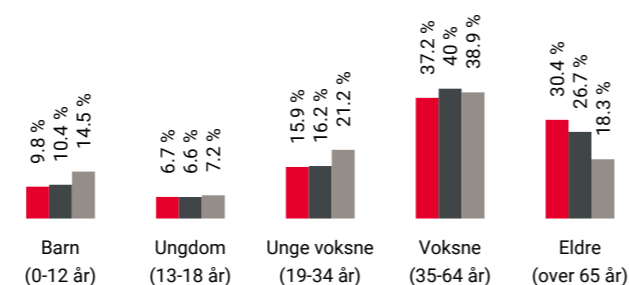
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sand barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min	3 km
Mo barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min	11.1 km
Oppstad Gårds- og naturbarnehage (1-...) 33 barn	13 min	13.5 km

Dagligvare

Kiwi Sand	4 min
Coop Extra Sand Post i butikk, PostNord	5 min 2.7 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring
- Gående



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



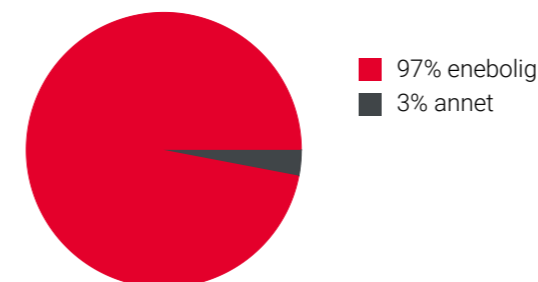
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Sport

Sand sentralskole Aktivitetshall, ballspill	25 min	1.9 km
Høgbråtan II, nærmiljøplass Ballspill	5 min	3.2 km
NEXT Sand	5 min	
Sportica Skarnes	15 min	

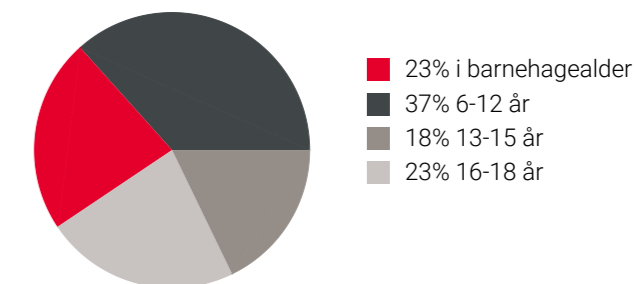
Boligmasse



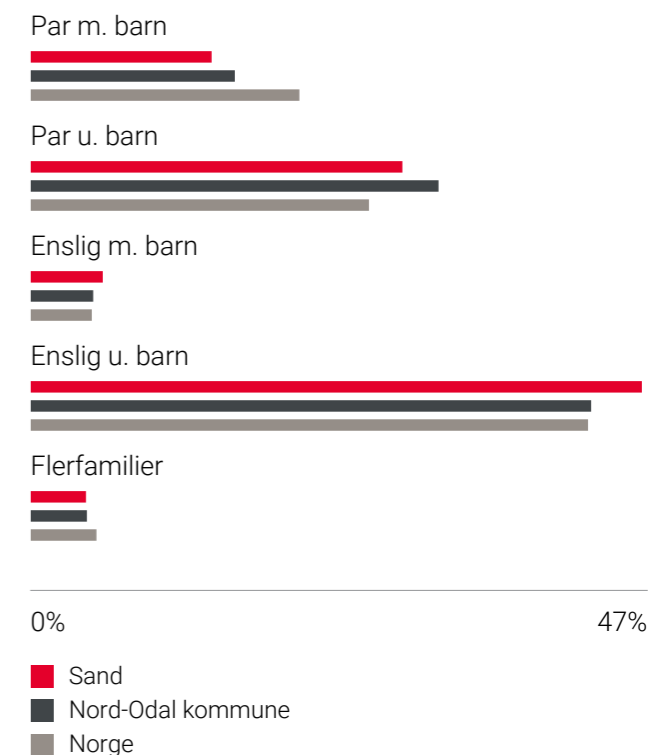
Varer/Tjenester

Parken Kjøpesenter	17 min
Apotek 1 Sagstua	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

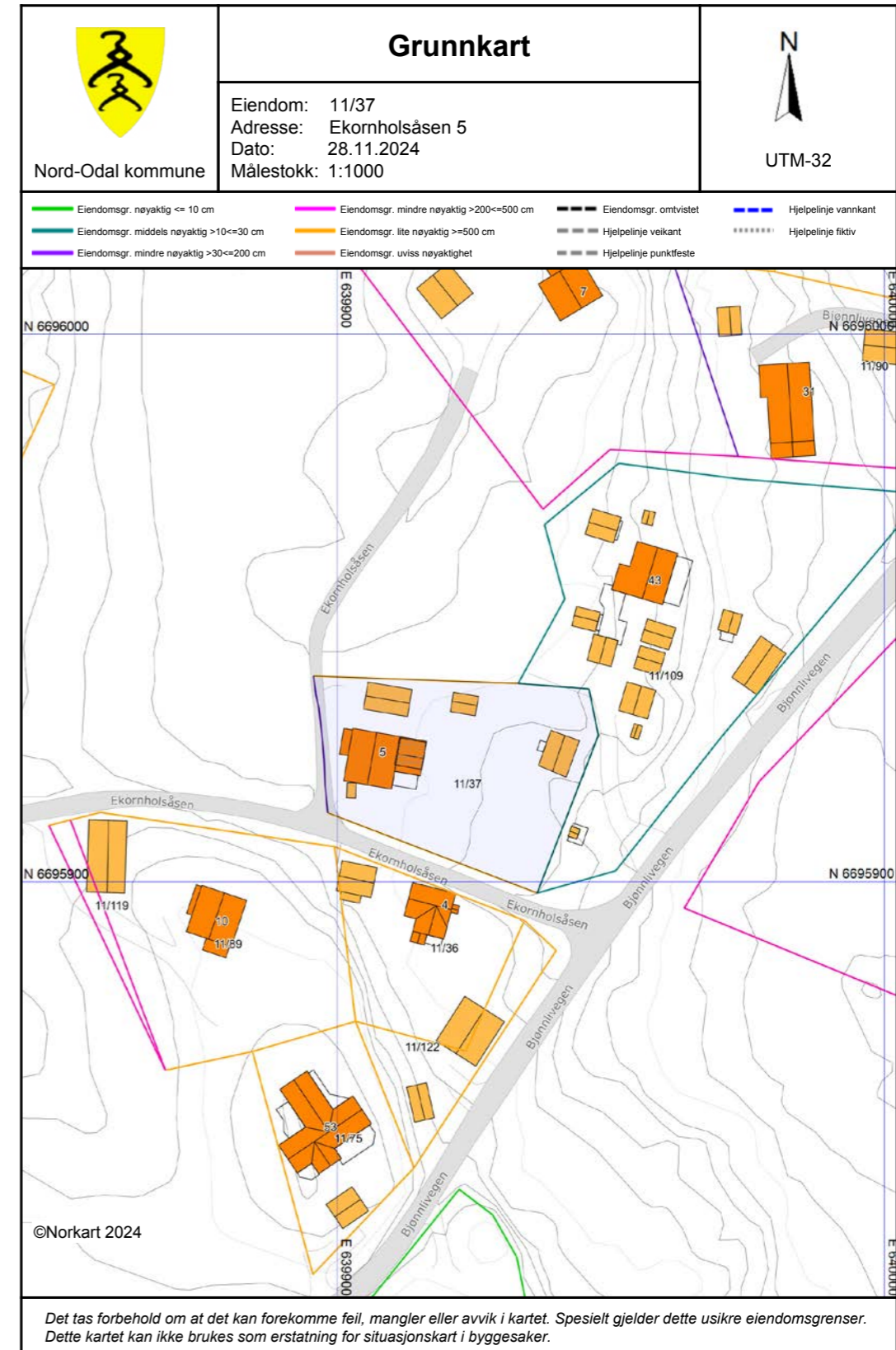


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
- 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 også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ekornholsåsen 5
2120 SAGSTUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Nicolai Bratås

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre