

aktiv.



Ole Dysteruds veg 20, 2100 SKARNES

**Koselig og innholdsrik enebolig
med egen strandlinje *
Dobbeltgarasje * Flott, solrik hage
* Sentrumsnært**



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

Mobil 406 15 295

E-post marcus.buringrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 640,-
Total ink omk.: Kr 5 382 640,-
Selger: Ivar Fosse

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 250/327 kvm
Tomtstr.: 1204.3 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 84, bnr. 73
Oppdragsnr.: 1202260001

Koselig og innholdsrik enebolig med egen strandlinje!

Velkommen til denne flotte eiendommen med en helt unik beliggenhet ved Glomma – her får du din egen strandlinje og en flott, solrik hage!

Velholdt bolig som fremstår lun og innbydende! Koselig kjøkken hvor peisen skaper en varm atmosfære – perfekt for lange frokoster og gode middager året rundt. Den romslige stuen byr på flere soner med sofagrupper, spisestue og TV-krok. Det er tre soverom og bad i 2. etasjen. I tillegg byr kjelleren på kjellerstue, eget vaskerom, wc, boder, bad og en badstue. Bergvarmeanlegg sikrer lave fyringskostnader og et behagelig innneklima. Uteområdet er en perle i seg selv, med frodig hage og flere fine uteplasser, bla. en koselig hagestue. Eiendommen har også en dobbelgarasje og et anneks.

Kort avstand til sentrum, togstasjon, skole og barnehage. 1t til Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	82
Energiattest	89
Nabolagsprofil	94
Andre vedlegg	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 250 kvm

BRA - e: 77 kvm

BRA totalt: 327 kvm

TBA: 16 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 86 kvm Trapperom, bod, bod 2, toalettrom, kjellerstue, gang, badstue, bad, teknisk rom, klesbod, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Hall m/trapp, toalettrom, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken, bod

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Gang, 3 soverom, bad, garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Takoverbygget inngangsparti og terrasse v/spisestue

Utestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 kvm Garasje, bod, redskapsbod

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1204.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er beliggende i tilnærmet flatt terreng. Betong belegningsstein på innervei, platting og biloppstillingsplass. Hagen er svært velholdt og pent opparbeidet med plen, blomsterbed og div. prydbusker. Solrikt område. Eiendommen grenser til Glomma.

Hagestuen ligger så vidt over over tomtegrensen til naboen mot syd. Uthuset til naboen mot nord ligger litt over på tomtegrensen. Selger har undersøkt dette med kommunen, og ifølge målerbrev er hagestuen innenfor tomtegrensene. Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

I Skarnes sentrum langs Glommas bredder finner du denne fine eiendommen med strandlinje til Glomma. Eiendommen ligger med kort avstand til barnehage og Glommasvingen skole, som er kommunens barne- og ungdomsskole. Innenfor gangavstand har man også alt av forretninger, treningssenter, spisesteder, bibliotek, legesenter og togstasjon. Fra Skarnes går det jevnlig tog til Oslo/Asker og i retning Kongsvinger. Noe trafikkstøy fra hovedvei må påregnes.

Fra Skarnes til Oslo bruker man 1t med bil. Til Gardermoen 45 minutter. Til Kongsvinger by kjører man på 20 minutter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eldre boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barna i området sokner til Glommasvingen skole (1.-10.trinn), som ligger på Skarnes. Avstand til skolen er ca 700m.

Videregående skoler finnes på Kongsvinger.

På Skarnes finnes 2 barnehager (Tronbøl- og Korsmo barnehage). Nærmeste barnehage er Korsmo bhg, som ligger kun 800 m fra boligen.

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

kickboksing, vannski, volleyball, speider m.m.

Offentlig kommunikasjon

Til nærmeste bussholdeplass, Korsmo er det ca 300m.

Til Skarnes Stasjon er avstanden ca 800 m. Herfra går det jevnlig tog i retning Kongsvinger, og Oslo/Asker.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Byggemåte

Enebolig bygget i 1952:

Tak tekket med taksteinformet takplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Utvendig panel skiftet i perioden 2010 - 2019. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert (sagflis) etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Luftig og tørt. Loftet er kun kontrollert fra takluke. Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1995, 2004, 2018 og 2019. Aluminiumsvindu fra 1996 m/2lag isolerglass. Det er kun vinduer i spisestue og ett kjellervindu som er fra 1995 -1996. El. markise over de fleste vinduer mot syd og vest. Malt inngangsdør fra 2018 med glass i dørbled og terrassedører fra 1995 og 2004 med 2-lags isolerglass. Terrasse v/spisestue på 11 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. El. markise. Takoverbygget inngangsparti på 7 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Taklys.

Dobbel garasje bygget i 1990:

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med lav grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. To leddporter med el. motor. Innvendig er det betonggulv. Isolert bod m/slette vegger og tak. Plassbygget hyller. Låsbar dør. Utvendig redskapsbod i trekonstruksjoner. Stående utvendig panel. Betong belegningsstein i terrenggulv. Låsbar dør. Plassbyggede hyller. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Utestue bygget i 2000:

Utestue i sibirsk lerk, fundamentert på betongpilarer. Betongbelegningsstein i terrenggulv. To tette vegger tekket med panel av sibirsk lerk. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med panel m/over og underligger i sibirsk lerk. Innvendig er det plassbygget åpen peis. Det er mindre setninger i bygget og takpanel har begynnende råte. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Anneks:

Isolert anneks, fundamentert på lecablokker, direkte på terreng. Bjelkelag, bindingsverkskonstruksjoner og tak i trekonstruksjoner. Utvendig malt stående panel. Saltak, tekket med takshingel. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Tre vinduer. Inngangsdør. Innvendig er det vinylbelegg på gulv, brystningspanel på vegger og panel i tak. Taklys, stikkontakter. Panelovn. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Granli Totalentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny fliser på gulv

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Fikk setningskader og vannskader etter flom i 1995

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Granli Totalentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ut Kjellergulv og gjort nytt fundament under grunnmur totalrenovert hele kjeller. Nye delevegger, ny isolasjon og panel/mur på yttervegger.

Nytt flislagt gulv med vannbårend gulvvarme.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Best Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med en flom fikk vi vannskader. ca. 300-400 mm Alle innervegger ble byttet etter nedvasking og uttørking.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Rølf Døli AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye rør for vann i fra taknedløp både på hus og garasje.
Ettablert sluk på
gårds plass som er koblet til taknedløpene.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen

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

Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Bråthen Rør & Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt komplett avløp og rør i rør innvendig og nye stikkledninger (både vann og avløp)

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bråthen Rør & Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe og systemet rundt denne. Varmepumpe raker jordvarme fra borehull som ble etablert i 2013.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Granli totalentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye peiser. (1 åpen og en lukket) 1 pipe ble foret innvendig med keramisk rør.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Ny oljetank i glassfiber ble montert i 1995

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hagen & Lindstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny Billader + oppgradering av el. skap

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

Ja

Etablert garasje 1989/1990

Nytt trapperom ned til kjeller.

Total oppussing i 1995 i 1. og andre etasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Alt som er nødvendig er søkt og godkjent av kommunen.

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

Ja

Kjeller har vi innredet i 1995

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Flom i 1967 og i 1995 og en liten i 2013.

I 1967 og 1995 kom vannet i fra elva inn i kjeller. I 2013 kom det i fra kloakken.

Eiendommen har blitt steinsatt mot elva.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Kjeller: Trapperom, bod, bod 2, toalettrom, kjellerstue, gang, badstue, bad, teknisk rom, klesbod, vaskerom

1. etasje: Hall m/trapp, toalettrom, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken, bod

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad, garderobe

Standard

Velholdt enebolig som er godt ivaretatt i av selger som har bodd i boligen i snart 40 år. Boligen fremstår som lun og innbydende, og boligen har mange gode kvaliteter som gjør dette til et godt hus å bo i. Gode lysforhold som gir en luftig og behagelig romfølelse. Det ble i 2021 installert bergvarmepumpe, og varmen distribueres via vannbåren gulvvarme i 1. etasje og kjeller og eldre vegghengte radiatorer. Dette gir høy strømsparing og pålitelig oppvarming hele året uavhengig av utetemperatur.

Overflater:

Pene innvendig overflater, med en bruksslitasje som er mindre enn man kan forventet. Mye innvendig overflater, oppgradert i perioden 2022 - 2025.

Gulv: Fliser (m/varme i bad 2 etg. samt i kjeller, bod, kjellerstue, gang, klesbod, toalettrom og dusjrom v/badstue). Furugulv (m/varme i kjøkken, spisestue og hall m/trapp). Lakkert furugulv(m/varme i TV-stue). Malt furugulv. Noe knirk i furugulv i hall m/trapp.

Vegger: Panel. Malt panel. Slette malte vegger. Malt mdf.vegg plater.

Tak: Malt panel. Panel. Slett malt tak.

Malte lister.

Dører: Malte fyllingsdører. To fløyet dør m/sprosseglass i dørblad. Formpressede dører. Slett finerte dør.

Trapper: Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger, rekkverk og håndlist. Lakkert furu trinn. Det er kun en håndlist.

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

Toløps pipe i teglstein. - Feierluke i gang i kjeller. Og en enløps pipe i leca på utvendig gavl. - Feierluke utvendig.

Kjøkken:

Koselig kjøkken hvor peisen skaper en varm atmosfære. Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 1995. Malte heltre skrog. Malte heltre fyllingsdører og fronter. Hjørneskap m/glassdør. Heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator over komfyr. Plassbygget åpen peis.

Bad i 2. etg.:

Bad bygget av fagfolk i 1995. Badet har fliser med varme i gulv, brystning av fliser m/panel over på vegger og panel i tak. Inneholder benk med heldekkende vask, speil m/overlys, høyskap, frittstående klosett og badekar m/dusjgarnityr. Alt sanitærutstyr er fra 2021. Mekanisk avtrekk i tak.

Bad/dusjrom i kjeller:

Rommet er bygget av fagfolk i 2013. Rommet har fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Dusjhjørne. Mekanisk avtrekk på vegg.

Badstue:

Badstue, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv. Granpanel på vegger og tak. Plassbygget benk i asp. Vedovn. Badstudør i glass.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv, samt slette vegger og tak. Benk

med heldekkende laminatbenkeplate. Benk m/heldekkende stål benkeplate m/nedfelt dobbel vaskeikum. Overskap. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder. Vann til vann varmepumpe.

Toalettrom:

Toalettrom i kjeller med fliser m/varme på gulv, malt mdf. veggplater og malt slett tak. Porselensvask. Frittstående klosett.

Toalettrom i 1. etasje med fliser på gulv, malt (2023) panel på vegger og tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Panelovn. Veggventil.

Garderobes/boder:

Garderobeskap i 3 soverom og i gang i kjeller, samt et garderobesrom i 2 etg. Tre boder med plassbygde hyller.

Tekniske installasjoner:

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

Avløpsrør av plast

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

Naturlig avtrekk på toalettrom i 1 etg. Ingen ventil i toalettrom i kjeller (TG 3).

Ventilasjon via luftepipe i vaskerom.

Mekanisk avtrekk i kjøkken, bad og dusjrom.

Olje fyrkjele (ikke i drift) plassert i teknisk rom.

Dobbelmantlet bereder på 300 l.

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg.

Brannslukker og røykvarslere i huset. Brannstige på gavnl mot nord og syd.

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

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Loftet var kun tilgjengelig fra loftluke på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1995 og 1996.

Utvendig > Dører

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør fra 1995

(spisestue)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vindu v/badekar m/dusjgarnityr i våtsone.

1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er ikke ventilasjon i rommet

Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist sprekker i fliser.

Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TGIU - IKKE UNDERSØKT:

Utvendig > Taktekking

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

Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist fukt.

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

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

Innbo og løsøre

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

- Hvitevarer på kjøkken medfølger
- Elbil lader i garasjen medfølger

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

1990 - Tilbygget inngangsparti.

1990 - Ny drenering.

1995 - Oppgradert kjøkken.

1995 - 1996 - 2018, vinduer m/2 lag isolerglass.

1995 - Terrassedør m/2 lag isolerglass.

1995 - Ny 3000 l oljetank i glassfiber.

1996 - Nytt kjellergulv og fundamenter.

2004 - Oppgradert TV-stue.

2010 - 2019. Skiftet det meste av utvendig panel.

2013 - Furugulv i hall m/trapp.

2013 - Bygget kjellerstue, matbod, gang, badstue og dusjrom i kjeller.

2013 - 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder.

2018 - 2019, vinduer m/3 lag isolerglass.

2018 - Ny inngangsdør m/glass i dørbblad.

2021 - Oppgradert bad i 2. etg.

2021 - Boret energibrønn.
2021 - Montert varmpumpe til energibrønn.
2022 - Malt vegger og tak i hall m/trapp.
2023 - Malt toalettrom i 1 etg.
2023 - Skiftet vindskier på tak.
2024 - Ny motor til markise v/spisestue.
2025 - Malt TV-stue.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber bredbånd.

Parkering

Dobbel garasje med elbillader.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

Diverse

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til flomkart fra Geodata.
Eiendommen kan være utsatt ved 200 års flom.

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

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

Energi

Oppvarming

Det ble i 2021 boret energibrønn til vannbåren varmeanlegg og det er installert bergvarmpumpe. Varmen distribueres via vannbåren gulvvarme og eldre vegghengte radiatorer. I tillegg er det plassbygget åpen peis i kjøkken og plassbygget peis m/ glassdør i spisestue, samt vedovn i badstue.

Olje fyrkjele (ikke i drift) plassert i teknisk rom. Nedgravd glassfibertank fra 1995.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt

tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 250 000

Omkostninger kjøper

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

132 640 (Omkostninger totalt)

149 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 382 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 399 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 402 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 573 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 6 916,-

Feiing og Tilsyn kr 669,-

Feiing og Tilsyn Fl. røykløp kr 350,-

Renovasjon 4 922,50

Ab.Gebyr vann kr 1 840,-

Ab.Gebyr avløp kr 2 875,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 23,13 og forbruk avløp per m3 kr 40,38

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 031 329 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 125 317 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 84, bruksnummer 73 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3415/84/73:

18.10.1951 - Dokumentnr: 2245 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt

11.12.1986 - Dokumentnr: 8148 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Sør Odal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk 01.01.1952

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk 01.01.2019

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eneboligen fra 1952. Bygningen er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Det foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg og garasje fra 1990, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt godkjente byggetegninger på tilbygg enebolig og dobbel garasje fra 1990 fra kommunen. Plantegning av 1. og 2. etasje, samt tegning av garasje samstemmer med dagens bruk. Tegningen avviker noe fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. Tilbygg mot elvesiden har en annen utforming og takform enn på tegningen.
2. Det er bygget terrasse med utgang fra spisestue.
3. Det er tegnet inn en tilbygget, overbygget terrasse på den siden hvor det i dag er hagestue.

Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasjen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av denne.

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

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til:

- Hensynsonenavn H710_2 - KPBåndlegging - Båndlegging for regulering etter pbl. *
- Veg, nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:

PlanId 504-9 - Korsmo

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.01.1985

Delareal 1 198 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

PlanId L12-26

Navn Skarnes opplevelsessenter

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.03.2005

Delareal 6 m

Formål Annen veigrunn

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 09.02.2026

Det opplyses dog at ny kommuneplan er under arbeid.

*Området er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.

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.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.04.2026



Det er flere fine uteplasser, bla. en koselig hagestue med peis.



Denne flotte eiendommen har en helt unik beliggenhet ved Glomma – her får du din egen strandlinje!

1. etasje



Velkommen inn! Hall/trapperom er romslig, og innredet med sofagruppe og plassbygget bokhylle i trappegangen.



Denne eneboligen er velholdt og godt ivaretatt, og er innredet i en lun og koselig stil.



Koselig kjøkken hvor peisen skaper en varm atmosfære – perfekt for lange frokoster og gode middager året rundt.



Det landlige og sjarmerende kjøkkenet er i heltre.



Det er åpen løsning mellom kjøkken og spisestue som gir gode lysforhold og en god romfølelse.



I spisestuen er også en peis, som gjestene kan glede seg over.



Fra spisestuen er det utgang ut til terrassen.



Den romslige stuen byr på flere soner med sittegrupper.



Boligen varmes i hovedsak opp med vannbåren gulvvarme i 1. etasje og kjeller, samt noen radiatorer.



De mange vinduene gir rikelig med innslipp av naturlig lys.



Ved entreen er et toalettrom.

2. etasje



I 2. etasje finner man gang, 3 soverom, bad og en garderobe.



Bad med fliser med varme i gulv. Badet ble oppgradert med ny baderomsinnredning, toalett og badekar m/dusjgarnityr i 2021.



Hovedsoverom er lyst og pent.



I tilknytning til rommet et praktisk garderobrom.



Soverom 2 er svært romslig.



Soverom 3 - i lys og innbydende stil.

Kjeller



Den romslige kjelleren ble pusset opp i 2013 og inneholder bla. kjellerstue, vaskerom, wc, bad m/badstue og boder.



Dusjrom og badstue i kjeller, bygget i 2013.

Toalettrom i kjeller.

Det er gulvvarme i hele kjelleretasjen.

Romslig vaskerom med benkeinnredning m/servant og godt med skaplass.



Uteområde





Uteområdet er en perle i seg selv, med nærhet til vannet og en hage som nyter gode solforhold gjennom dagen.



Det er flere fine uteplasser, bla. en koselig hagestue med peis.



Fin utsikt mot Glomma.



Her ligger alt til rette for late sommerdager, og hyggelige kvelder ved vannkanten.



Eiendommen har også dobbelgarasje som gir god plass til biler og lagring.



Isolert anneks. Foto fra selger.

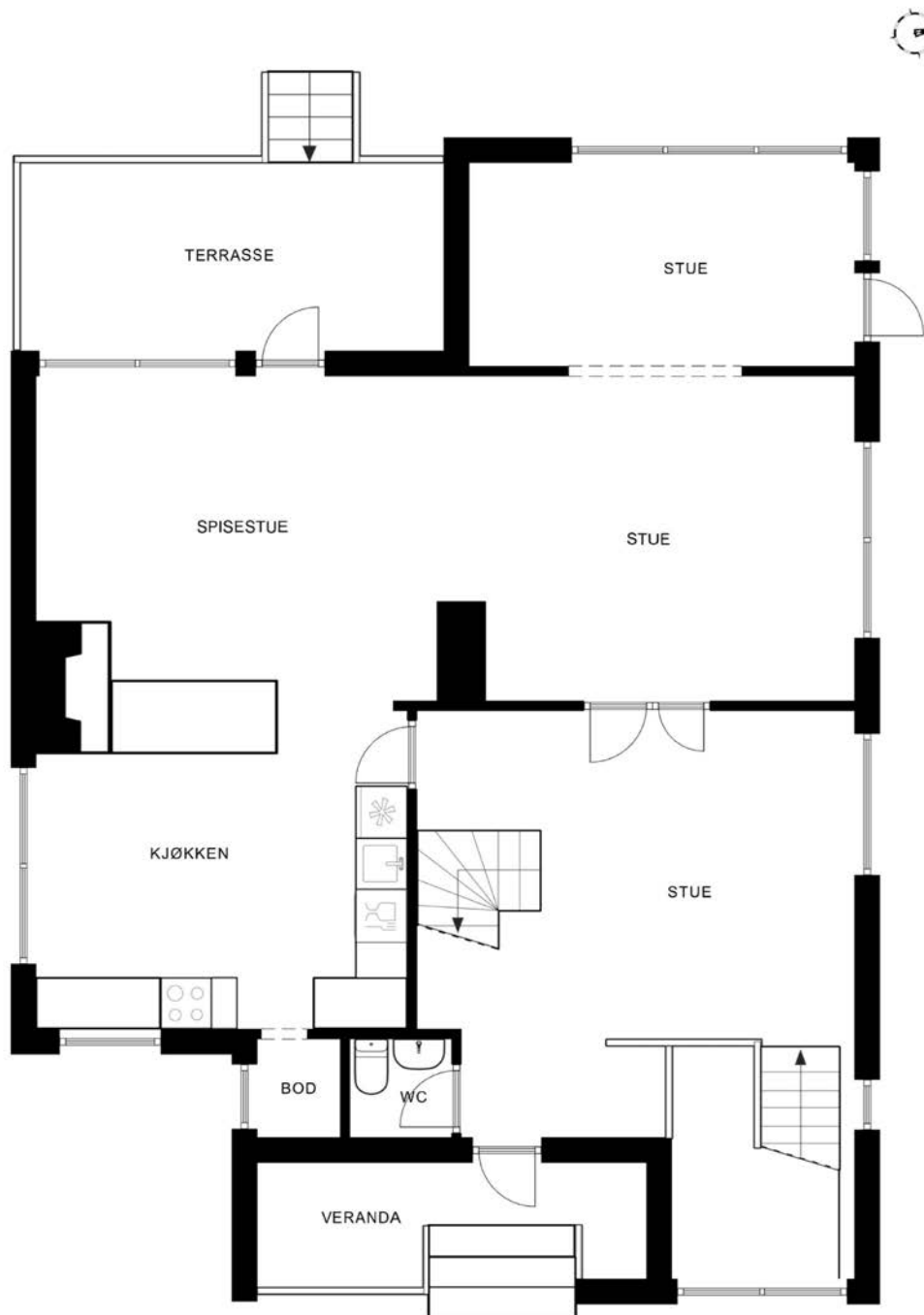


Hagen har flere fine blomsterbed. Selgers eget sommerbilde



Overbygget inngangsparti. Selgers eget sommerbilde

Plantegning

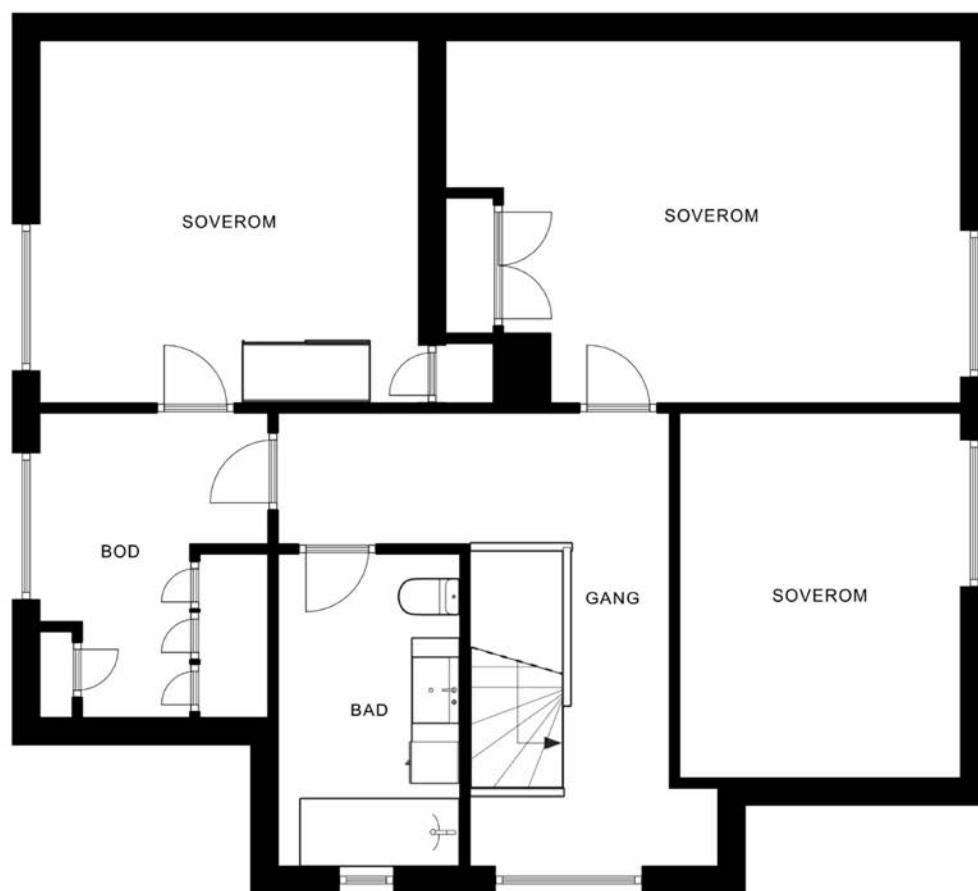


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

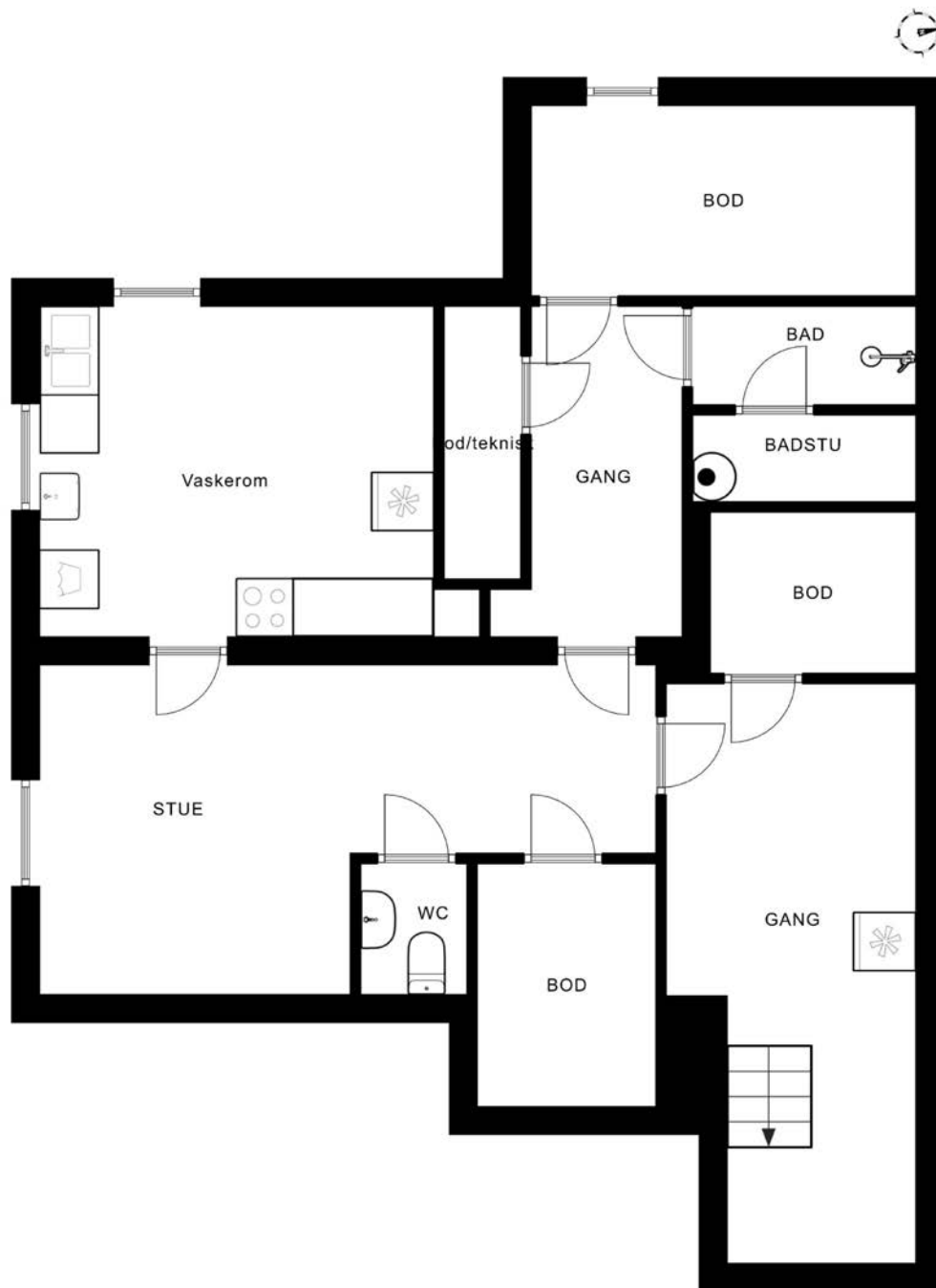


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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





EFXIT

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



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Ole Dysteruds veg 20, 2100 SKARNES
 SØR-ODAL kommune
 # gnr. 84, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 22.11.2025

Rapportdato: 11.01.2026

Oppdragsnr.: 14382-1997

Referansenummer: BP8283

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Utvendig panel skiftet i perioden 2010 - 2019. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert (sagflis) etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Luftig og tørt.

Loftet er kun kontrollert fra takluke.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1995, 2004, 2018 og 2019. Aluminiumsvindu fra 1996 m/2lag isolerglass. Det er kun vinduer i spisestue og ett kjellervindu som er fra 1995 -1996.

El. markise over de fleste vinduer mot syd og vest.

Malt inngangsdør fra 2018 med glass i dørblad og terrassedører fra 1995 og 2004 med 2-lags isolerglass

Terrasse v/spisestue på 11 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. El. markise.

Takoverbygget inngangsparti på 7 m2 i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Taklys.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater, med en bruksslitasje som er mindre enn man kan forventet. Mye innvendig overflater, oppgradert i perioden 2022 - 2025. Noe knirk i furugulv i hall m/trapp. Malte lister.

Gulv. Fliser (m/varme i bad 2 etg. samt i kjeller, bod, kjellerstue, gang, klesbod, toalettrom og dusjrom v/badstue). Furu gulv (m/varme i kjøkken, spisestue og hall m/trapp). Lakkert furugulv (m/varme i TV-stue). Malt furugulv.

Vegger. Panel. Malt panel. Slette malte vegger. Malt MDF.vegg plater.

Tak. Malot panel. Panel. Slett malt tak.

Gulv fliser: Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av flisene og bom i deler/hele flisen kan forekomme.

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

Det bør gjennomføres radonmåling.

Toløps pipe i teglstein og en enløps pipe i teglstein på utvendig gavl. Plassbygget åpen peis i kjøkken og plassbygget peis m/glassdør i spisestue. Vedovn i badstue. Feierluke i gang i kjeller.

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i klesboden og i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger, rekkverk og håndlist. Lakkert furu trinn. Det er kun en håndlist.

Malte fyllingsdører. To fløyet dør m/sprosseglass i dørblad.

Formpresset dører. Slett finerte dør.

Garderobeskap i 3 soverom og i gang i kjeller, samt et garderoberom i 2 etg. Tre boder med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 etg. Bad bygget av fagfolk. Fliser med varme i gulv, brystning av fliser m/panel over på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badekar m/dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk i tak.

Kjeller. Bad/dusjrom, bygget av fagfolk i 2013. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Dusjhjørne. Mekanisk avtrekk på vegg.

Kjeller. Vaskerom, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv, samt slette vegger og tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate. Benk m/heldekkende stål benkeplate m/nedfelt dobbel vaskekum. Overskap. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereider. Vann til vann varmpumpe.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 1995. Malte heltre skrog. Malte heltre fyllingsdører og fronter. Hjørneskap m/glassdør. Heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator over komfyr. Plassbygget åpen peis.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjeller. Toalettrom. Fliser m/varme på gulv, malt MDF. veggplater og malt slett tak. Porselensvask. Frittstående klosett.

Badstue, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv. Garnpanel på vegger og tak. Plassbygget benk i asp. Vedovn. Badstudør i glass.

1 etg. Toalettrom. Fliser på gulv, malt (2023) panel på vegger og tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Panelovn. Veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på toalettrom i 1 etg. Ingen ventil i toalettrom i kjeller (TG 3). Ventilasjon via luftepipe i vaskerom.

Mekanisk avtrekk i kjøkken, bad og dusjrom.

Beskrivelse av eiendommen

Det er boret energibrønn til vannbåren varmeanlegg og det er installert bergvarmepumpe - alt i 2021.
Olje fyrkjele (ikke i drift) plassert i tekniskrom.
Dobbelmantlet bereder på 300 l.
Vannbåren gulvvarme og eldre vegghegte radiatorer (TG 2) for vannbåren varme.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg.
Fiber bredbånd.
Brannslukker og røykvarslere i huset. Brannstige på gavel mot nord og syd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra 1990
Betongfundament og plastøpt betonggrunnmur og lecasten (tilbygg). Grunnmur er pusset innvendig og utvendig.
Tilnærmet flatt terreng. Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Vann og avløpsrør er fra ukjent år.
Nedgravd glassfibertank fra 1995.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Utestue.

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

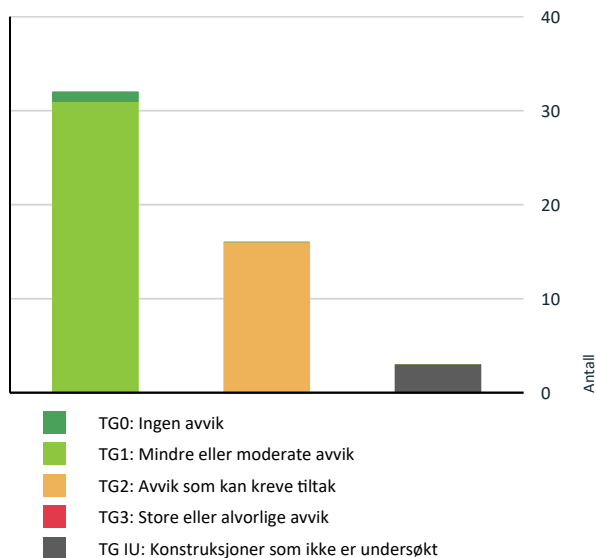
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

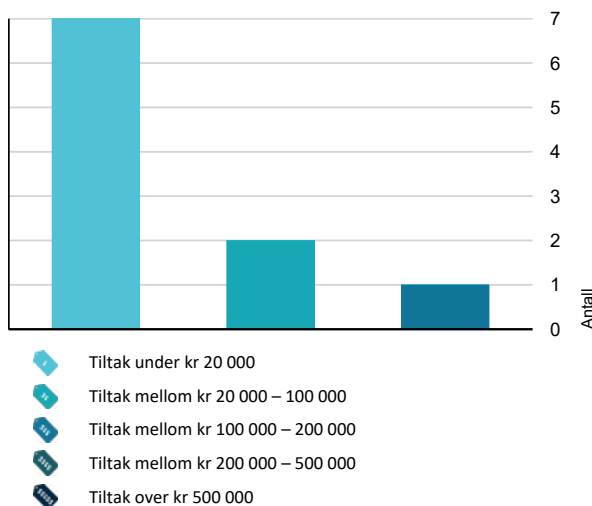
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
I følge eier

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti.
1990	Modernisering	Ny drenering.
1995	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
1995	Modernisering	- 1996 - 2018, vinduer m/2 lag isolerglass.
1995	Modernisering	Terrassedør m/2 lag isolerglass.
1995	Modernisering	Ny 3000 l oljetank i glassfiber.
1996	Modernisering	Nytt kjellergulv og fundamenter.
2004	Modernisering	Oppgradert TV-stue.
2010	Modernisering	- 2019. Skiftet det meste av utvendig panel.
2013	Modernisering	Furugulv i hall m/trapp.
2013	Modernisering	Bygget kjellerstue, matbod, gang, badstue og dusjrom i kjeller.
2013	Modernisering	300 l dobbelmantlet varmtvannsbereider.
2018	Modernisering	- 2019, vinduer m/3 lag isolerglass.
2018	Modernisering	Ny inngangsdør m/glass i dørblad.
2021	Modernisering	Oppgradert bad i 2 etg.
2021	Modernisering	Boret energibrønn.
2021	Modernisering	Montert varmepumpe til energibrønn.
2022	Modernisering	Malt vegger og tak o hall m/trapp.
2023	Modernisering	Malt toalettrom i 1 etg.
2023	Modernisering	Skiftet vindskider på tak.
2024	Modernisering	Ny motor til markise v/spisestue.
2025	Modernisering	Malt TV-stue.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1J Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med taksteinformet takplater.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Utvendig panel skiftet i perioden 2010 - 2019. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele vegg kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert (sagflis) etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Luftig og tørt. Loftet er kun kontrollert fra takluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var kun tilgjengelig fra loftluke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1995, 2004, 2018 og 2019. Aluminiumsvindu fra 1996 m/2lag isolerglass. Det er kun vinduer i spisestue og ett kjellervindu som er fra 1995 -1996. El. markise over de fleste vinduer mot syd og vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1995 og 1996.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra 1995 og 1996, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ⓘ TG 2 Dører

Malt inngangsdør fra 2018 med glass i dørbblad og terrassedører fra 1995 og 2004 med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør fra 1995 (spisestue).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av terrassedør i spisestue.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/spisestue på 11 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. El. markise. Takoverbygget inngangsparti på 7 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Taklys.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater, med en bruksslitasje som er mindre enn man kan forventet. Mye innvendig overflater, oppgradert i perioden 2022 - 2025. Noe knirk i furugulv i hall m/trapp. Malte lister.

Gulv. Fliser (m/varme i bad 2 etg. samt i kjeller, bod, kjellerstue, gang, klesbod, toalettrom og dusjrom v/badstue). Furu gulv (m/varme i kjøkken, spisestue og hall m/trapp). Lakkert furugulv (m/varme i TV-stue). Malt furugulv.

Vegger. Panel. Malt panel. Slette malte vegger. Malt MDF-vegg plater. Tak. Malot panel. Panel. Slett malt tak.

Gulv fliser: Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av flisene og bom i deler/hele flisen kan forekomme.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Toløps pipe i teglstein og en enløps pipe i teglstein på utvendig gavl.
Plassbygget åpen peis i kjøkken og plassbygget peis m/glassdør i spisestue. Vedovn i badstue. Feierluke i gang i kjeller.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i klesboden og i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.
Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger, rekkverk og håndlist. Lakkert furu trinn. Det er kun en håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører. To fløyet dør m/sprosseglass i dørblad.
Formpresset dører. Slett finerte dør.



Tilstandsrapport



TO 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 3 soverom og i gang i kjeller, samt et garderoberom i 2 etg. Tre boder med plassbygde hyller.



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

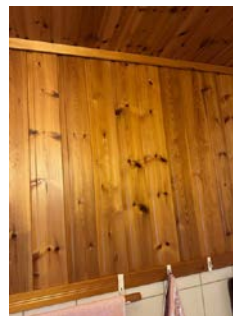
Generell

2 etg. Bad bygget av fagfolk. Fliser med varme i gulv, brystning av fliser m/panel over på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badekar m/dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk i tak.

2 - ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger m/brystning av fliser med panel over, samt panel i tak.



2 - ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.



Tilstandsrapport

2 - ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask (2021), speil m/overlys, høyskap (2021), frittstående klosett (2021), badekar m/dusjgarnityr (2021).

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu v/badekar m/dusjgarnityr i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Generell

Kjeller. Bad/dusjrom, bygget av fagfolk i 2013. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Dusjhjørne. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel i tak.

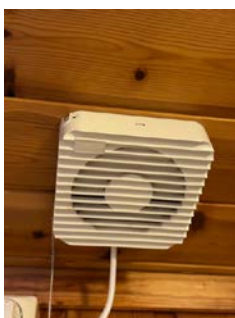
Årstall: 2013 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takmontert elektrisk styrt vifte.



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm.

Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad i betongkonstruksjoner.

Det er brukt fuktsøker på gulv og vegger, og det er ikke målt unormal fukt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Kjeller. Vaskerom, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv, samt slette vegger og tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate. Benk m/heldekkende stål benkeplate m/ nedfelt dobbel vaskekum. Overskap. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder. Vann til vann varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvfliser. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/ hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte vegger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende laminatbenkeplate. Benk m/heldekkende stålbenkeplate m/ nedfelt dobbel vaskekum. Overskap. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder (2013). Vann til vann varmepumpe (2021).

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Veggventil via luftepipe.

Vurdering av avvik:

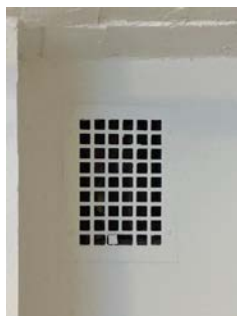
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaging er ikke foretatt da det er betong i vegger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaging i vegg bak våtsone.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaging, er det ikke påvist fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaging.



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TGI 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 1995. Malte heltre skrog. Malte heltre fyllingsdører og fronter. Hjørneskap m/glassdør. Heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blande batteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator over komfyr. Plassbygget åpen peis.

Årstall: 1995 Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

TGI 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

Årstall: 1995 Kilde: Eier



SPELIALROM

1 - ETASJE > TOALETTRUM

TGI 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

1 etg. Toalettrom. Fliser på gulv, malt (2023) panel på vegger og tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Panelovn. Veggventil. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens. Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming av gulvfliser er det mangelfull fylling av lim under 10 - 20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjeller. Toalettrom. Fliser m/varme på gulv, malt mdf. veggplater og malt slett tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens. Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming av gulvfliser er det mangelfull fylling av lim under 10 - 20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er ikke ventilasjon i rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Monter mekanisk avtrekk i rommet

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv. Garnpanel på vegger og tak. Plassbygget benk i asp. Vedovn. Badstudør i glass.

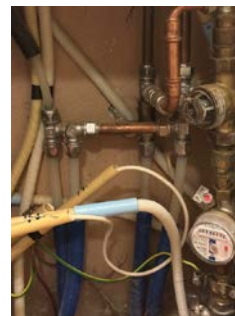
Årstall: 2013 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på toalettrom i 1 etg. Ingen ventil i toalettrom i kjeller (TG 3). Ventilasjon via luftepipe i vaskerom. Mekanisk avtrekk i kjøkken, bad og dusjrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk i toalettrom og vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmesentral

Det er boret energibrønn til vannbåren varmelegg og det er installert bergvarmepumpe - alt i 2021. Olje fyrkjele (ikke i drift) plassert i tekniskrom.



TG 1 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet bereder på 300 l.

Årstall: 2013

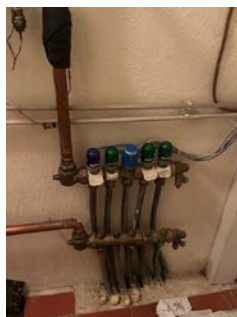
Kilde: Eier



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme og eldre vegghegte radiatorer (TG 2) for vannbåren varme.

Tilstandsrapport



T 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Alle arbeider utført av Hagen og Linstad har samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset. Brannstige på gavel mot nord og syd.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 1990

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur og lecasten (tilbygg). Grunnmur er pusset innvendig og utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TC 2 Terrenghorhold

Tilnærmet flatt terreng. Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

TC 1 Oljetank

Nedgravd glassfibertank fra 1995.

Årstall: 1995 Kilde: Eier



Bygninger på eiendommen

Utestue.

**Anvendelse**

Utestue

Byggeår

2000

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

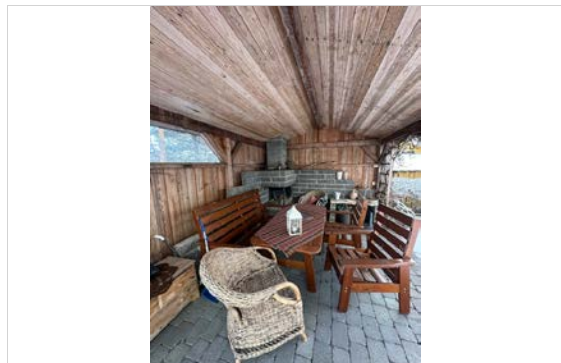
Kommentar**Beskrivelse**

Utestue i sibirsk lerk, fundamentert på betongpilarer. Betongbelegningsstein i terrenggulv. To tette vegger tekket med panel av sibirsk lerk. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med panel m/over og underligger i sibirsk lerk.

Innvendig er det plassbygget åpen peis.

Det er mindre setninger i bygget og takpanel har begynnende råte.

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



Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1990

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Kommentar**Beskrivelse**

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med lav grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddport med el. motor.

Innvendig er det betonggulv. Isolert bod m/slette vegger og tak. Plassbygget hyller. Låsbar dør.

Utvendig redskapsbod i trekonstruksjoner. Stående utvendig panel. Betong belegningsstein i terrenggulv. Låsbar dør. Plassbygget hyller.

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

Anneks

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Kommentar

Ikke opplyst

Beskrivelse

Isolert anneks, fundamentert på lecablokker, direkte på terreng. Bjelkelag, bindingsverkskonstruksjoner og tak i trekonstruksjoner. Utvendig malt stående panel. Saltak, tekket med takshingel. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Tre vinduer. Inngangsdør.

Innvendig er det vinylbelegg på gulv, brystningspanel på vegger og panel i tak. Taklys, stikkontakter. Panelovn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

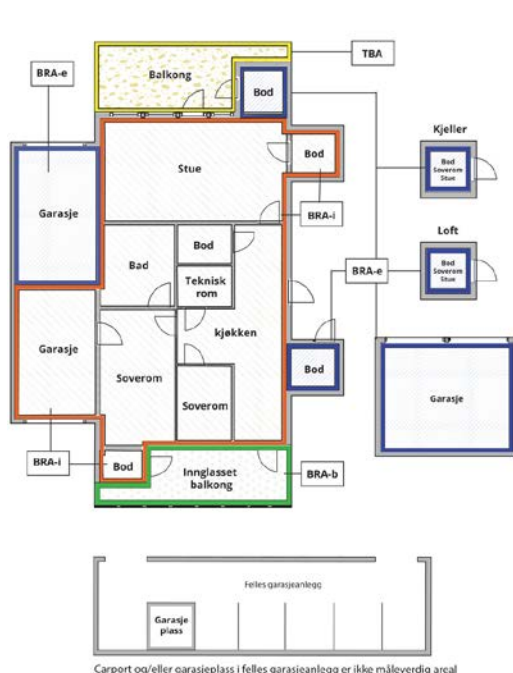
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	66			66	
1 - Etasje	98			98	16
Kjeller	86			86	
SUM	250				16
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe		
1 - Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken, bod		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, toalettrom, kjellerstue, gang, badstue, bad, teknisk rom, klesbod, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Utestue.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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

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	231	19
Utestue.	0	15
Garasje	0	53
Anneks	0	9

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 7 m2 0g en terrasse v/spisestue på 11 m2.

Garasje

Anneks

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Ivar Fosse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	84	73		0	1204.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole Dysteruds veg 20

Hjemmelshaver

Fosse Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Ole Dysteruds veg 20 på Skarnes - i et etablert boligområde inntil Glomma. Gangavstand til skoler, butikker, spisesteder og togstasjon. Avstanden til Kongsvinger er ca. 22 km, ca. 38 km til Jessheim og ca. 75 km. til Oslo

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er beliggende i tilnærmet flatt terreng. Betong belgningsstein på innervei og biloppstillingsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Solrikt område. Eiendommen grenser til Glomma..

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi		12 000
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	21.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	21.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	21.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	21.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.01.2026	
2	11.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP8283>

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ivar Fosse

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1987
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ole Dysteruds Veg 20

2100 Skarnes

3415-84/73/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Firmanavn: Granli Totalentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny fliser på gulv

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fikk setningskader og vannskader etter flom i 1995

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Granli Totalentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Gravd ut Kjellergulv og gjort nytt fundament under grunnmur totalrenovert hele kjeller. Nye delevegger, ny isolasjon og panel/mur på yttervegger. Nytt flislagt gulv med vannbårend gulvvarme.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Best Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med en flom fikk vi vannskader. ca. 300-400 mm Alle innervegger ble byttet etter nedvasking og uttørking.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Rølf Døli AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye rør for vann i fra taknedløp både på hus og garasje. Etablert sluk på gårds plass som er koblet til taknedløpene.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Bråthen Rør & Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt komplett avløp og rør irør innvendig og nye stikkledninger (både vann og avløp)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bråthen Rør & Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe og systemet rundt denne. Varmepumpe ruker jordvarme fra bore hull som ble etablert i 2013

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Firmanavn: Granli totalentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye peiser. (1 åpen og en lukket) 1 pipe ble foret innvendig med keramisk rør.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Ny oljetank i glassfiber ble montert i 1995

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Hagen & Lindstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny Billader + oppgradering av el. skap.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Etablert garasje 1989/1990

Nytt trapperom ned til kjeller.

Total oppussing i 1995 i 1. og andre etasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alt som er nødvendig er søkt og godkjent av kommunen

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

♦ Ja

Kjeller har vi innredet i 1995

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Flom i 1967 og i 1995 og en liten i 2013.

I 1967 og 1995 kom vannet i fra elva inn i kjeller. I 2013 kom det i fra kloakken.

Eiendommen har blitt steinsatt mot elva.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Ole Dysteruds veg 20, 2100 SKARNES

Dato for energimerking

09.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279094

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153288747

Gårdsnummer

84

Bruksnummer

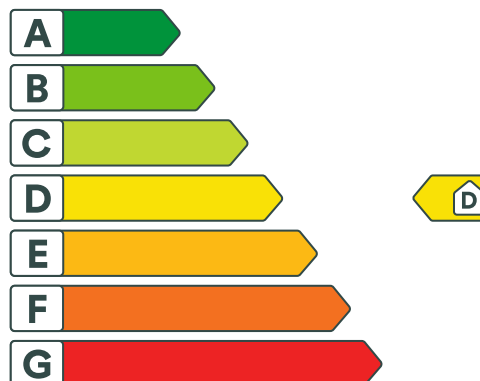
73

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1952

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

223,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

262,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år

65 622 kWh



Ole Dysteruds veg 20, 2100 SKARNES



Detaljering

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



Ole Dysteruds veg 20, 2100 SKARNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ole Dysteruds veg 20 - Nabolaget Korsmo/Skarnes - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Skarnes Korsmo Totalt 11 ulike linjer	4 min 0.3 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	44 min

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 775 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	19 min 21.9 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	20 min 22.2 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Skarnes	4 min
Recharge Esso Skarnes	5 min

«Det er en perle på jorden»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

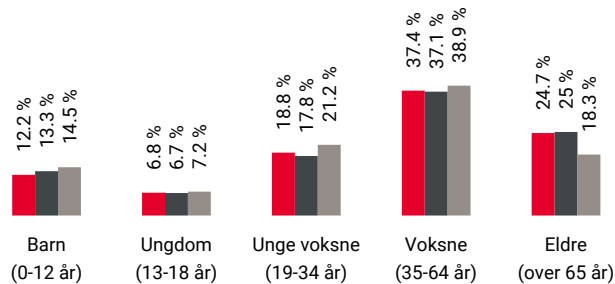
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korsmo/Skarnes	1 552	855
Skarnes	2 570	1 306
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Tronbøl barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 2.6 km
Ullern barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 4.2 km

Dagligvare

Joker Skarnes Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Skarnes Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 90/100



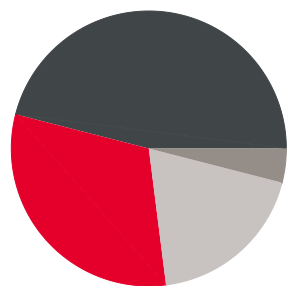
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Sør-Odal Idrettshall Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
	Skarnes treningsbane Fotball	12 min	1.1 km
	Sportica Skarnes	5 min	
	Family Sports Club Skarnes	24 min	

Boligmasse



- 31% enebolig
- 46% rekkehus
- 4% blokk
- 19% annet

«Det er her jeg har vokst opp, og jeg tenker ikke på å flytte for godt til andre steder.»

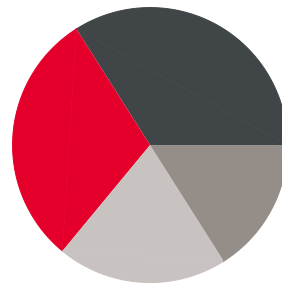
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Parken Kjøpesenter	10 min
	Apotek 1 Skarnes	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 54%

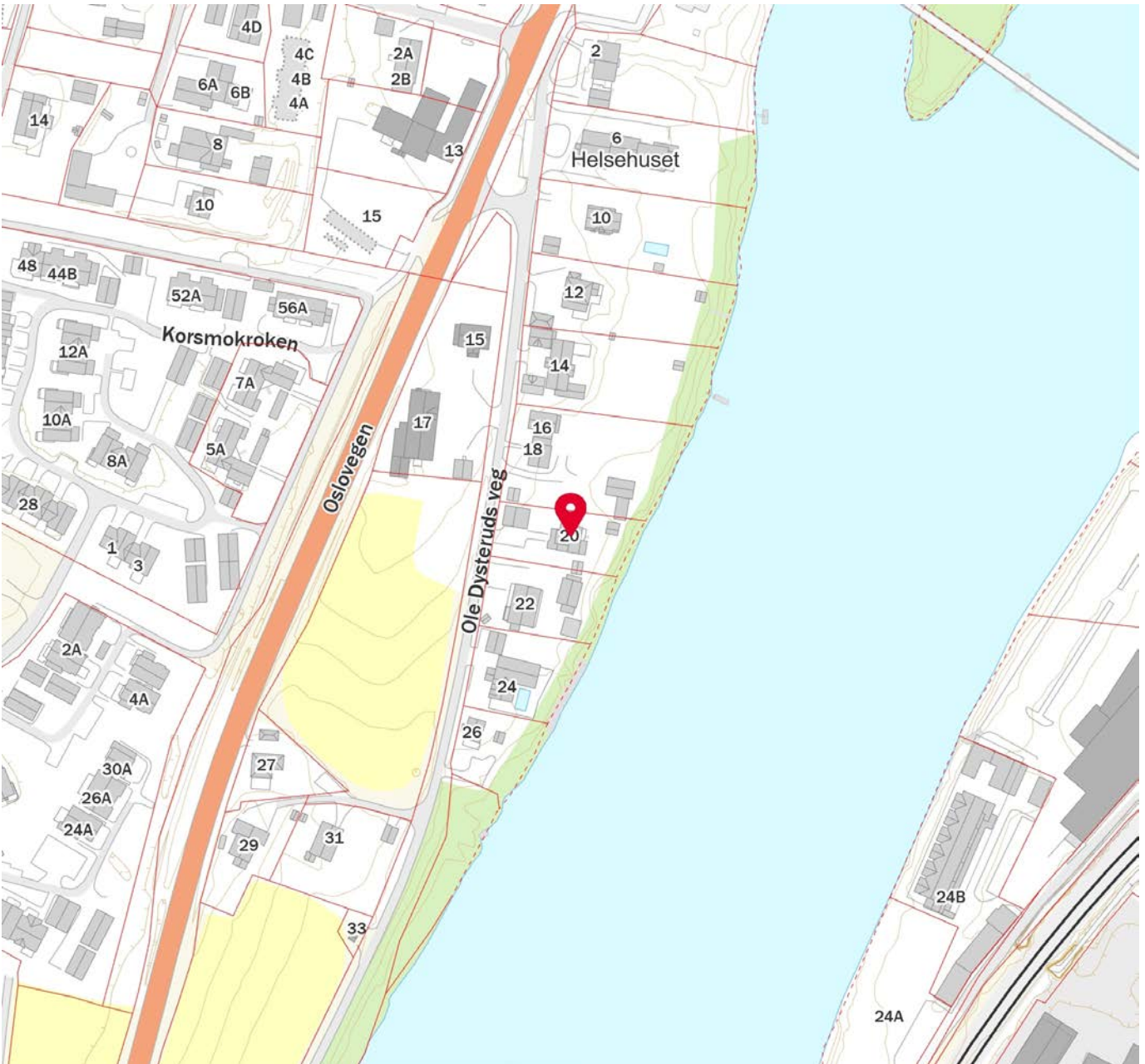
- Korsmo/Skarnes
- Skarnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Sør-Odal kommune

Grunnkart

Eiendom: 84/73
Adresse: Ole Dysteruds veg 20
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Odal
Sparebank

Vi hjelper deg med å realisere boligdrømmen

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

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



Odal
Sparebank

Forsikringer for hjemmet ditt – og livet du lever

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

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ole Dysteruds veg 20
2100 SKARNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 406 15 295
E-post: marcus.buringrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre