



aktiv.

Aulisætervegen 56, 2120 SAGSTUA

**Koselig småbruk på ca 333 daa i
naturskjønne omgivelser *
Velholdt våningshus, verksted,
utleiehus mm.**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039

E-post kjetil.bekkevold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Benjamin Torshaug
Trøftmoen
Joachim Torshaug

Trøftmoen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 258/278 kvm
Tomtstr.: 332900 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2
Gnr. 1, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1202250082

Koselig småbruk på ca 333 daa i naturskjønne omgivelser!

Småbruket Nordre Ihler ligger landlig til mellom Sand og Skarnes, og eiendommen på toalt 333 daa består av skog, noe dyrket mark og annet areal. Her har man et koselig tun, som omkranses av godt vedlikeholdte bygninger. Det flotte hovedhuset inneholder bla. stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, vinterhage og kjellerstue. Pent opparbeidet hage. Utleiehuset er opprinnelig eldre, men renover i 2009. Ellers er det isolert verksted, enkel garasje, nyere garasje med 3 porter, uthus, stabbur, tidligere fjøs og en gammel bygdesag på tomten.

Skogen ligger delvis inntil landbruksarealet, samt en teig som ligger adskilt vest for eiendommen. Skogen har produktivt areal på ca. 280 daa. Dyrket mark som omkranser tunet benyttes i dag til grasproduksjon. Det er konsesjonsplikt.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Egenerklæring	116
Energiattest	121
Nabolagsprofil	125
Andre vedlegg	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 258 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 278 m²

TBA: 37 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Gang, bod, vaskerom, kjellerstue med «hems»

1. etasje

BRA-i: 107 m² Vindfang, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, soverom

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 39 m² Gang, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Utleiebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Stue, soverom, kjøkken, bad, toalettrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Teknisk kjeller og lav del i kjellerstue er ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

332900 m²

Tomtebeskrivelse

Småbruket består av små landbruksareal, skogareal ligger noe inntil landbruksarealet og en avlang teig vest for eiendommen med adkomst fra Aulisætervegen. Tomten rundt bolighuset er istandsatt med hagebelysning, plen og varierende beplantning frukt- og prydrær. Det er anlagt drivhus med liten kjøkkenhage. Gruset innkjøring på eiendommen. Det ligger en bygdesag i noe avstand fra tunet, inntil Aulistervegen på eiendommen, vest for tunet.

Utdrag fra verditakst:

Eiendommens areal etter NIBIO-kartverk:

Landbruksareal 19 daa.

Produktivt skogareal. 289 daa.

Annet areal, veger, annet markslag og bebygget 25 daa.

Samlet areal på eiendommen. 333 daa.

Dyrket mark:

Arealet ligger ved bebyggelsen, omkranser tunet, benyttes til grasproduksjon av Tom Sundby uten at det foreligger noen avtale. Jordsmonn vurderes som moldjord, lite stein, egnet for gras- eller kornproduksjon, arealene er svakt skrånende. Behov for drenering er ikke vurdert av takstmann.

Skogen:

Skogen ligger delvis inntil landbruksarealet og en teig ligger adskilt vest for eiendommen. Ligger i flatt eller svakt skrånende terreng, vises på vedlagt kartverk.

Skogen ligger slik til at det er lettdreven skog med grei adkomst for drift. Denne takst må sees i sammenheng med hovedtallsrapport som er vedlagt taksten.

Skogen i begge teiger er samlet vurdert her. Produktivt areal på ca. 280 daa. Det er noe mindre arealavvik mellom Gårdskart og opplysninger fra Alma hovedtallsrapport, dette er så små avvik slik at jeg kommenterer ikke dette videre. All skogen ligger slik til at det er lettdreven skog med grei adkomst for drift og uttak av tømmer.

Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 76 % høy bonitet, ca. 22 % middels bonitet og ca. 2 % med lav bonitet. Nøkkelbiotoper er ikke registrert i arealet.

Skogen er vurdert etter fremskrevet hovedtallsrapport og aktivitets- og avvirkningsoversikt.

Hogstmoden skog, beregnet til ca. 1000 m³ i hogstklasse 4 og 5, denne skog blir hugget før omsetning og det er hensyntatt, men det blir ikke utført noe kulturarbeide forut for salg.

Dette er opplyst etter befaring og derfor er taksten endret ved verdsettelsen av skogarealet.

Total kubikkmasse etter hogst blir ca. 3200 m³ u.b.

Årlig tilvekst ca. 6,0 %. Totalt anslått til ca. 190 m³

Skogen består av ca. 75 % gran, ca. 14 % furu og ca. 11 % lauvtre.

Innestående skogavgift er kr. 21.278, - før hogst, blir øket etter hogst.

Produktivt skogareal fordelt på bonitet ca. 2 % i hogstklasse 1, ca. 13 % i hogstklasse 2, ca. 70 % i hogstklasse 3, ca. 12 % i hogstklasse 4 og ca. 3 % i hogstklasse 5.

Skogen kan bidra med uttak av tømmer etter noe tid og med jevne mellomrom, stor andel av skog i klasse 3 i god vekst. Det er behov for kulturarbeider, utført nyplanting med 2604 planter, utover dette er ingen kulturarbeider utført.

Det er beregnet en fordeling på 70/30 på skurlast og massevirke på grantømmer.

Det er beregnet en fordeling på 70/20/10 på skurlast/massevirke og spesial for furu.

Det er beregnet 15 % i andel topp, avfall og annet.

Det er beregnet kostnader for kjøring og hugging med 190,- gjennomsnittlig flate- og tynningshogst. Dagens høye priser er lite hensyntatt, men priser er beregnet i ett lengre tidsperspektiv.

Tilvekstverdien under er redusert da det vil ta mange år før skogen kan hugges og inntekter bli hentet ut, all hoveddel av tilvekst i er i hogstklasse 3.

Beliggenhet

Eiendommen Ihler, ligger blant spredt boligbebyggelse og skogarealer cirka 12 km sør for Sand som er kommunesentrum. Eiendommen ligger rett ved kommunegrensen til Sør-Odal, og det er cirka 8 km Skarnes med forretninger, spiseseder, togstasjon mm. Med naturen like utenfor døra finnes mange fine turområder og muligheter for hyggelige gå- og sykkelturner, langrenn, kano, og jakt og fiske. Nærhet til Storsjøen med mulighet for fiske- og båtliv! Det kort avstand til båthavnen ved Ringås.

Nord-Odal kommune har godt med aktivitetstilbud for liten og stor. Sand har en koselig handlegate med café og flere forretninger. På Milepelen vertshus serveres god mat, og her er det jevnlig fine arrangementer og konserter. Her er også kino og bibliotek!

Skarnes er kommunesenter i Sør-Odal og her finnes det meste man trenger. Her finnes en koselig gågate og et lite kjøpesenter med flere forretninger, restauranter, bibliotek og rådhus. Fra Skarnes til Oslo bruker man 1t med bil. Til Gardermoen 45 minutter. Skarnes har også gode togforbindelser til bla. Oslo slik at man også kan benytte seg av kollektivtransport.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus, 118 m², byggeår 1985, tilbygget 2010, senere oppgradert.

Anneks/bolig 2, 65 m², byggeår 1870, oppgradert 2009.

Isolert verksted, 148 m², byggeår eldre låve, mye oppgradert etter 2017.

Uisolert uthus, 15 m², byggeår eldre ukjent.

Delvis isolert garasje, 72 m², byggeår 2012.

Uisolert garasje m/sidebygg 23+18 m², byggeår ca. 1950.

Tidligere fjøs/uthus, 29 m², byggeår eldre ukjent.

Stabbur, 13 m², byggeår eldre ukjent.

Bygdesag, ca. 60 m², eldre, byggeår ukjent.

Lekestue, ca 3m²

På eiendommen er også en gaapahuk. Den ligger 1 km opp forbi gården og det er bilvei helt frem.

Barnehage/Skole/Fritid

Nord-Odal kommune har flere barnehager. Nærmeste barnehage ligger på Sand.

Kommunen har to barneskoler og en ungdomsskole. Eiendommen sokner til Sand sentralskole (1.-7.trinn). Avstand dit er ca 10,9 km. Ungdomsskole (8.-10.trinn) ligger på Mo, og dit er det ca 20,9 km.

Videregående skoler ligger på Kongsvinger. Avstand dit er ca 30km.

Offentlig kommunikasjon

Til nærmeste bussholdeplass, Veili, er det ca 600 m. Det går busser i retning Sand og Skarnes.

Skarnes har gode togforbindelser til bla. Oslo slik at man også kan benytte seg av kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Jan Martin Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1985:

Boligen har takkonstruksjon av sperretak med takteking av rød, ru betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning. Boligen har malte trevinduer

med 2- og 3-lags isolerglass. Det er to malte ytterdører med glassrute og fire malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt, der to er to-fløyet. Boligen har en sør og vestvendt delvis innglasset treterrasse og en sørvendt treterrasse med adkomst fra stue, og en østvendt treterrasse med adkomst fra kjøkken. Det er flere tretrapper til inngangspartiet og terrassearealer, og en tretrapp i utvendig kjellernedgang. Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og drenering fra byggeår med synlig fuktsperre på grunnmur. Eiendommen har en slakt skrånende tomt og en natursteinsmur. Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskillere med overløp til terreng og avløpsledning av plast.

Utleiebolig - Byggeår: 1870:

Boligen har takkonstruksjon av sperretak lagt på takåser med taktekking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av tømmerkonstruksjon utvendig kledd med liggende bordkledning. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og en malt hovedytterdør med glassrute. Boligen har ringmur av betong. Eiendommen rundt boligen har en noe skrånende tomt. Boligen deler mest sannsynlig brønn og slamavskillere med hovedhuset.

Isolert verksted:

Bygget er reist på betongringmurer og støpte betonggulv på flere nivåer. Yttervegger dels i bindingsverk med enkel utvendig kledning og deler i gammelt tømmerlaft. Tidligere landbruksbygg som har blitt ombygget til verksted med store kjøreporter og gangdør til bygget, stor takhøyde innvendig, flere nivåer, liten del er innredet med ett lagerrom i annen etasje med adkomst fra stedsbygget tretrapp innvendig. Ukjent om avløp fra bygget. Det er innlagt elektrisk kraft til innvendig sikringsskap med automatsikringer. Flere innvendige vegg og himlingskledninger, metallplater i hovedsak. Stedsbygget sperretak med snøfangere på adkomstsider og monterte takrenner med nedløp. Det er montert løftebukk, løftearm og kompressoranlegg med uttak, håndverktøy er ikke hensyntatt i taksten, kun fastmontert. Bygget har nå funksjon kun som gårdsverksted og lite tilpasset skog og landbruksdrift utover dette. Bygget fremstår som godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Uisolert uthus:

Enkelt bindingsverksbygg på enkle fundament med grusgulv. Bindingsverksvegger med utvendig stående kledning, stedsbygde doble labankdører til bygget. Stedsbygget sperretak som er tekket med profilerte metallplater, uten undertak, mangler takrenner. Ingen innvendig oppdeling. Det er ikke innlagt elektrisk kraft. Enkelt vedlikehold, skjevheter. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget.

Delvis isolert garasje:

Nyere garasjebygg oppsatt på støpt plate på mark, ett skifte Lecamur under bindingsverksvegger, deler som har innvendig kledning, i den del opplyses at det er isolert. Gipsplatekledning. Det er tre leddporter og en gangdør til bygget som har

elektrisk innlegg fra jordkabel til sikringsskap med automatsikringer. Himling over garasje opp mot isolert loftsrom som har utvendig adkomst fra stedsbygget impregnertrapp. Isolert loft med BRA på 27 m².

Uisolert garasje m/ sidebygg:

Enkelt bindingsverksbygg på enkle fundament med grusgulv. Bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Doble labankdører til bygget og stedsbygget sperretak som er tekket med bølgeblikkplater uten undertak, mangler takrenner. Ingen innvendig oppdeling. Sidebygget takoverbygg for materiallagring. Det er ikke innlagt elektrisk kraft. Enkelt vedlikehold, skjevheter.

Tidligere fjøs:

Eldre tidligere fjøs, nå lagerbygg, grovstøpte betong gulv og noe betongvegger, utvendig stående panelkledning utvendig på flere veggkonstruksjoner, enkle fundamenter. Labankdører til bygget. Stedsbygget sperretak som er tekket med profilerte metallplater, metalltakrenner med nedløp. Ingen innvendig oppdeling. Det er innlagt elektrisk kraft. Godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Stabbur:

Laftestabbur er oppsatt i hagen. Tretufter på treramme på terreng, laftekasse og oppbygg for annen etasje i bindingsverk og enkel utvendig kledning. Bygg i en og en halv etasje, innvendig trappeadkomst. Stedsbygget sperretak som er tekket med profilerte metallplater. Trapp ved inngang, stedsbygget labankdør, ingen innvendig oppdeling grove trebjelkelag i begge etasjer, stedsbygget trapp til annen etasje med lave knevegger. Det er ikke innlagt elektrisk kraft. Bra vedlikehold alder tatt i betraktning.

Bygdesag.

Typisk overbygg for eldre sagbenk med åpning for inntak av tømmer og uttak av ferdig skåret trelast. Bindingsverkbygg med enkel utvendig kledning og stedsbygget sperretak tekket med bølgeblikk. Bygget på enkel fundamentering. Dette bygg ligger ca. 100 meter fra tunet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport og verditakst for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Enebolig:

Kjeller: Gang, bod, vaskerom, kjellerstue med «hems»

1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, soverom. Innglasset balkong.

2. etasje: Gang, 2 soverom

Utleiebolig:

1. etasje: Stue, soverom, kjøkken, bad, toalettrom

Standard

ENEBOLIG:

Enebolig fra 1985 i en og en halv etasje med kjeller under del av bygget. Huset er tilbygget inngangsparti i 2010, og huset er oppgradert en del i senere år.

Innvendige overflater består av flislagt gulv, gulvbelegg og laminatgulv, og vegger og himlinger er kledd med malt trepanel og malte plater. Boligen har betonggulv mot grunnen i kjeller og etasjeskillere av trebjelkelag. Det er en elementpipe med tilknyttede ildsteder i kjeller og første etasje.

Kjelleren er innredet med flislagt gulv, gulvbelegg og laminatgulv.

Vegger er kledd med MDF-plater og enkelte vegger er av pusset og malt mur.

Boligen har malte tretrapper mellom etasjer med tette opptrinn.

Det er malte, profilerte dører.

Kjøkken og stue:

Stort og flott kjøkken med plass til spisestue. Kjøkkeninnredning i to vinkler med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er flislagte arealer over benkeplate på to vegger. Løsning med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avsatt plass til kjøleskap i hjørneskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak i luftehatt. Det åpen løsning mellom kjøkken og stue. I stuen er det peisovn, varmepumpe og utgang til terrassen og til vinterhagen.

Bad:

Lekkert og romslig bad fra 2006. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt slukene, flislagte vegger og malt panel i himling med profilert bord. Det er servantinnredning med to nedfelte servanter og speilskap, dusjhjørne med glassdører, toalett, innfliset badekar og ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Dekorativt tak med downlights.

Vaskerom:

Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte murvegger og malt trepanel i himling. Det er innredning i vinkel med nedfelt rustfri servant med sidefelt, opplegg for vaskemaskin, avsatt plass til tørketrommel og naturlig ventilasjon via veggventil.

Toalettrom:

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og malt trepanel i himling. Det har servant og toalett.

Soverom:

Det er ett soverom på hovedplan. Rommet har garderobeskap. I 2. etasje er det to soverom. Begge rommene har plassbygde senger og oppbevaringsplass i knevegger.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har en trykktank, et vannfilter og et plastsluk i teknisk kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i teknisk kjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er delvis skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nyere jordfeilautomater, automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern i gang i første etasje.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendige trapper - Det er ikke montert rekkverk. Trapp fra balkongdør i stue til sørvendt treterrasse mangler rekkverk, og iht. gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles mer enn 20 mm høydeavvik på 2 m målelengde i kjellerstue, og avviket skyldes grov utførelse av betonggulv. Det måles 15 mm høydeavvik i stue i første etasje. 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.

Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kjellertrapp mangler rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom har ingen ventiler fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Tilluft bør etableres ved spalte under dør.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avviket gjelder sluk under badekar. Det er en inspeksjonsluke på enden av innflisingen, men sluket er plassert cirka 60 cm innenfor denne. Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at

levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Dette kan gjøres ved å etablere inspeksjonsmulighet i front av innflisingen.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Vaskerommet utsettes ikke for vannpåkjenning, og det vil fortsatt fungere som i dag, uten vannpåkjenning. Hvis vaskerommet skal utsettes for vannpåkjenning må rommet renoveres. Kostnadsestimat gjelder lokale tiltak for å etablere tettesjikt i våtsoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist nedløpsrør med klemskader. Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann bør ledes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng. Klemskadede nedløpsrør bør skiftes ut da skadene kan føre til lekkasjer.

Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Deler av bordkledning er værslitt. Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Noe vedlikehold av bordkledning.

Vinduer - Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Flere sprossefester er defekte. Konsekvens/tiltak: I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Enkelte sprossefester bør skiftes ut.

Dører - Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist værslitt dør. Kodelås på hovedytterdør er defekt. Konsekvens/tiltak: Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Enkelte dører bør vedlikeholdes. Kodelås må skiftes ut/repareres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist sprukket glass i glassvegg på innglasst terrasse. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Sprukket glass må skiftes ut.

Andre utvendige forhold - Kjellernedgangen utgjør en usikret kant med mer enn 0,5 m høydeforskjell til underliggende terreng. Iht. gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Rekkverk må monteres for å fjerne avviket.

Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel. Enkelte dører har slitasje. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Enkelte dører bør vedlikeholdes.

Andre innvendige forhold - Det er påvist musekadaver på kneloft. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

Vannledninger - Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg - Deler av det elektriske anlegget er fra byggeår, og forrige el-tilsyn var i 2008, ifølge samsvarserklæring. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Fuktsikring og drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Klima og forhold i kjelleren bør følges med på gjennom et år. Det kan vise seg at etablering av ny drenering rundt kjeller kan være hensiktsmessig.

Grunnmur og fundamenter - Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger - Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Foreta kontroll av brønnvann.

Bad > Overflater Gulv - Det er påvist sprekker i fliser. Konsekvens/tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Sprukne fliser bør skiftes ut med forsiktighet av fagperson for å unngå skader på tettesjikt.

Vaskerom > Overflater vegger og himling - Deler av veggarealet har en grov overflate. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Puss bør påføres vegger.

Vaskerom > Overflater Gulv - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Gulv ved servant er cirka 5 mm lavere enn gulv ved sluk. Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Vaskerommet utsettes ikke for vannpåkjenning, og fallforholdet bør heller utbedres i forbindelse med renovering av rommet. Sprukne fliser bør skiftes ut.

Vaskerom > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Takkonstruksjon/Loft - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon i skråtak er montert helt opptil undertaket, og dette fører til at det ikke er luftespalte i skråtak. Det er påvist fuktskjolder i undertak inntil gradrenne over inngangspartiet. Konsekvens/tiltak: Det ble ikke påvist tegn til skader, men følg med på loftene ved forskjellige klimatiske forhold. Det bør enten etableres luftespalte eller benyttes diffusjonsåpent undertak da taktekkingen skiftes.

Rom Under Terreng - Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy

luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Indikasjoner er i form av saltutslag. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Andre VVS-installasjoner - Boligen har en trykktank fra 2002, et vannfilter og et plastsluk i teknisk kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Andre installasjoner - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Septiktank - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning. Konsekvens/tiltak: Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Bad > Overflater vegger og himling - Dør og vindu er plassert i de definerte våtsonene ved dusjhjørnet og badekar uten at materialer er dokumentert egnet. Konsekvens/tiltak: Dørens- og vinduets plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringsdagen.

Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - Det er påvist skader på innredning. Det er påvist sveilskadet skapdør. Innredningen er av eldre dato, og den er ikke tilpasset rommet da skapdør må åpnes for å få opp skufferekke. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TGIU - Ikke undersøkt:

Tilliggende konstruksjoner våtrom - 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.

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

(Ingen avvik)

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

UTLEIEBOLIG:

Eldre bolig som i 2009 ble renoveret, og endret til utleiebolig. Huset er innredet i lun og koselig stil.

Innvendige overflater består av gulvbelegg, og vegger og himlinger er kledd med malte plater og malt trepanel. Boligen har gulv mot grunnen av trebjelkelag. Det er en mursteinspipe med nyere røykrør og tilknyttet ildsted i stue. Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er malte, profilerte tredører.

Kjøkken:

Romslig og koselig kjøkken. Kjøkkeninnredning på to vegger med malte, profilerte fronter med laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er overskap over innredning og vannavvisende plater mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Boligen har kjøkkenventilator.

Bad:

Badet har vinylbelegg på gulv med lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malt trepanel i himling. Det er servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

Toalettrom:

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt trepanel i himling. Det har servant, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannrør av forniklede kobberør og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Det er en lekkasjesikring på badet med føler på toalettrom og i benkeskap på kjøkken.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på badet.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er åpent elektrisk anlegg med jodede stikkontakter og

sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater plassert bak kjøleskap på kjøkken.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles 60 mm høydeavvik på 2m målelengde i stue. 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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag - Det er påvist frostsprengt nedløpsrør. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det er utett overgang mellom vannbrett og vinduskarm på enkelte vinduer. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres. Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett. Overgang mellom vindu og vannbrett bør tettes ved å senke vannbrettet slik at dette føres inn under vinduets dryppkant, eller ved å slisse et beslag inn i karm.

Takkonstruksjon/Loft - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke ventiler i gavlspisser eller luftespalter i gesimser. Konsekvens/tiltak: Det bør undersøkes om det er benyttet diffusjonsåpent undertak, for da skal ikke loftet ventileres. Hvis undertaket ikke er diffusjonsåpent bør det monteres ventiler i gavlspisser.

Vinduer - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Enkelte vinduer er værslitte. Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vedlikehold av vinduer. I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Radon - Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge, og det er et krav ved utleie. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Andre innvendige forhold - Det er museavføring på loft, og det tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

Andre VVS-installasjoner - Det er ikke sensor under oppvaskmaskinen. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Sensor fra benkeskap bør flyttes ned på gulv under benkeskapet slik at også lekkasje fra oppvaskmaskinen oppdages.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg - Det foreligger ikke kursfortegnelse, og det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Grunnmur og fundamenter - Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger - Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Konsekvens/tiltak: Foreta kontroll av brønnvann.

Kjøkken > Avtrekk - Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator, men denne er beregnet på å føre avtrekksluft ut i det fri. Avtrekksluften blåser kun rett gjennom viften. Konsekvens/tiltak: Avtrekksluft må føres ut.

Bad > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon - 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.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Andre installasjoner - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bad > Overflater vegger og himling - Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke påført fugemasse mellom platebunn og sokkellist, og dette tyder på at produsentens monteringsanvisning ikke er fulgt. Dør er plassert i den definerte våtsonen ved servant uten at materialer er dokumentert egnet. Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Badromsplatene kan trekke opp fukt fra platebunn hvis de utsettes for vannpåkjenning. Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes. Servant må benyttes med forsiktighet.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt -Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet, og monteringsanvisningen for badromsplatene er ikke fulgt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak så lenge badet ikke utsettes for vannpåkjenning, og tett dusjkabinett benyttes.

TGIU - Ikke undersøkt:

Krypkjeller - Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperatursforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres inspeksjonsmulighet.

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Nyere garasjebygg med 3 porter.
Enkel, eldre garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Selger har foretatt radonmåling og målinger i 1. etasje i eneboligen (Iler) viser verdi på 72 Bq/m³. I utleiehuset (gamlehuset) er verdien målt til 20 Bq/m³. For verdier under 100 Bq/m³, kreves det ikke noen tiltak. Viser til rapport fra Eurofins datert 08.05.25

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Det foreligger en avtale mellom Eidsiva Fiberinvest AS og grunneier om rettighetsserverv for fiberkabelanlegg på eiendommen. Dersom eiendommen overdras til andre, skal avtalen følge eiendommen og grunneier plikter å informere overtageren om denne avtalen. Avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Begge husene er vasket ned både ute og innvendig. Eiendommen leveres som forevist, og det vil kun bli enkel husvask/gulvvask og eventuelt plenklipp før overtagelse.

Verksted og uthus leveres ryddet, men det er noe som er tenkt at kan medfølge;

- Det som står igjen av skap og hyller i uthusene blir stående.
- Noe verktøy, skap, løftebukk, noe materialkapp og småting vil medfølge.

Det kan gjøres avtale om kjøp av ved (ca 21 kubikksekker)

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

Energikarakteren er på eneboligen.

Eneboligen varmes opp med luft til luft varmepumpe med innedel i stue, varmekabler og vedfyring i peisovn i stue og vedovn i kjellestue.

I utleiboligen er det en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 08.03.22

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 14 433

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordeling:

Eiendomsskatt kr 3 595,-

Feiing/Tilsyn, boliger kr 585,-
Renovasjon kr 4 376,25
Slam kr 5 688,75
Kontr.Geb. avløp kr 187,50

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

Info formuesverdi

Eiendommen er registrert med to formuesverdier for 2023:

kr 279 963,-
kr 137 958,-

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2 i Nord-Odal kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 10 i Nord-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3414/1/2:

20.05.1961 - Dokumentnr: 1322 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:1 Bnr:28

21.04.1994 - Dokumentnr: 1932 - Jordskifte
Vedlikeholdsskjønn.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1995 - Dokumentnr: 4387 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1997 - Dokumentnr: 1493 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2022 - Dokumentnr: 804952 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:1 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2023 - Dokumentnr: 1224631 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:1 Bnr:49

06.11.2023 - Dokumentnr: 1236577 - Bruksrett
Rettighetshaver: Trøftmoen Bente - Fnr: 100854
Rettighetshaver: Trøftmoen Thorleif Fnr: 191046
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommens rettigheter:

20.05.1961 - Dokumentnr: 1322 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:1 Bnr:28

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1962/720-1/13

NB! Tinglyst bruksrett (Dokumentnr: 1236577): Det er mottatt skriftlig bekreftelse fra rettighetshavere på bortfall av bruksretter.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk 15.06.1985
Tilbygg - Meldingssak tiltak fullført (MF) 10.08.2010
Våningshus (113) Tatt i bruk (TB)

Garasjeuthus anneks til bolig (181) Tatt i bruk (TB) 01.01.2017

Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) Tatt i bruk (TB)

Annen landbruksbygning (249) Tatt i bruk (TB)

Annen landbruksbygning (249) Tatt i bruk (TB)

Annen landbruksbygning (249) Tatt i bruk (TB)

Annen landbruksbygning (249) Tatt i bruk (TB)

Annen landbruksbygning (249) Tatt i bruk (TB)

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. 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 skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette

Byggetegninger enebolig:

- Det foreligger ikke byggetegninger av eneboligen fra 1985. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
- Det foreligger tegning av tilbygg enebolig (inngangsparti) datert 16.06.2010, som samstemmer med dagens bruk.

Byggetegning garasjer:

Det foreligger tegning av den nyeste garasjen, men denne samstemmer ikke med dagens bruk. Det er tre garasjeporter, ikke to. Det er også innredet rom i 2. etasje med adkomst via trapp som ikke er tegnet inn. 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.

Enkel garasje, 1991. Tegning samstemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra fylkesveg til cirka 600 m langs en gruset skogsveg der veivedlikeholdet deles mellom grunneiere og naboer. Det er ingen årlig fast avgift, betales etter andelsbrøk.

Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskillere med overløp til terreng og avløpsledning av plast.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF område.

Delareal 147 828 m

Retningslinjer LNF-område hvor naturvern dominerer

Delareal 282 897 m

Arealbruk LNF-område, Nåværende

Delareal 20 m

Arealbruk LNF-område m/spredt boligbygging, Framtidig

Delareal 49 883 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse, Framtidig

Området er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 12.06.25
Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Hele/deler av eiendommen kan leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 (1) nr. 1-4 eller § 9 (2) - (4) - forhold som ligger på kjøpers hånd.

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 (1) nr. 1-4 eller § 9 (2) - (4) - forhold som ligger på kjøpers hånd, annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger, når konsesjon er innvilget.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 682 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

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 finansinstitusjo

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.000,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. 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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.08.2025



Velkommen til Aulisætervegen 56!



Koselig småbruk på ca 333 daa i naturskjønne omgivelser.



Hovedhuset er fra 1985, er bygget i en stil som passer godt inn på gården.



Her har man et koselig tun, som omkranses av godt vedlikeholdte bygninger.



Inngangspartiet ble tilbygget i 2010, og her har man god plass til lagring av klær og sko.



Entreen og en del av hallen er flislagt.



Romslig, avlang stue med gode møbleringsmuligheter.



I stuen er det en luft til luft varmepumpe, som gir god varme i 1. etasje.



Det er også en moderne peisovn, sentralt plassert i stuen.



Det er også en vinterhage, som er gull verdt når kveldene blir kjøligere.





Stort og flott kjøkken med plass til spisestue.



Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avsatt plass til kjøleskap i hjørneskap.



Lekkert, flislagt bad fra 2006 med god plass.



Her er en svært innholdsrik innredning med to nedfelte servanter og speilskap, dusjhjørne, toalett og badekar .



Dekorativt tak med downlights.



Hovedsoverom ligger i 1. etg, og har garderobereskap.



Oppe i 2. etasje er det to fine soverom med plassbygde senger.



Det er godt med oppebevaringsplass i kneveggene.



I kjelleren er det en kjellestue med vedovn og "hems".



Vaskerom med utgang ut.



Bod i kjeller



Fine uteplasser!



Tomten rundt bolighuset er pent opparbeidet med plen og varierende beplantning frukt- og prydrær.

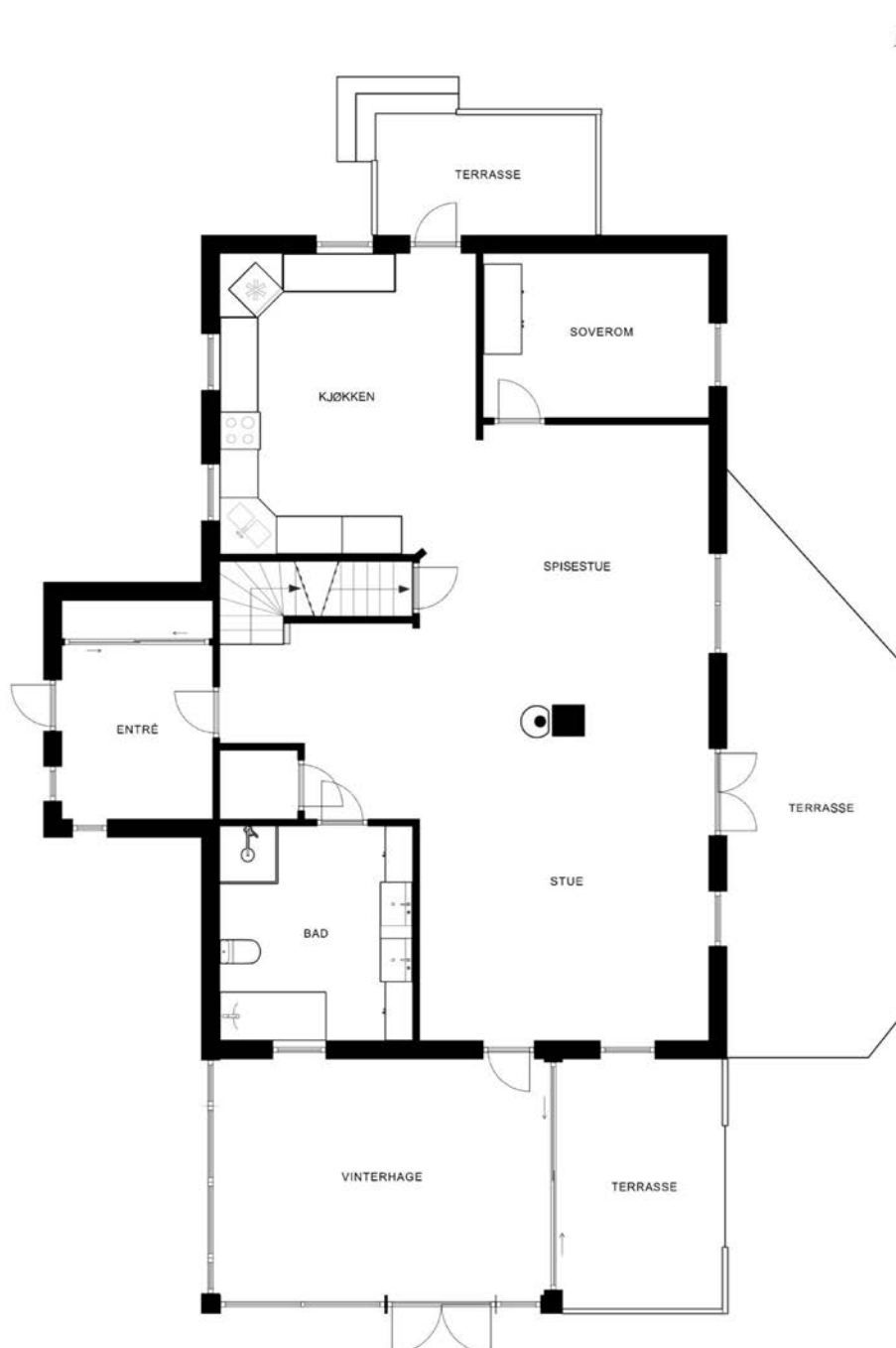


I hagen er det er anlagt drivhus med liten kjøkkenhage.



Arealet som omkranser gården benyttes til grasproduksjon.

Plantegning

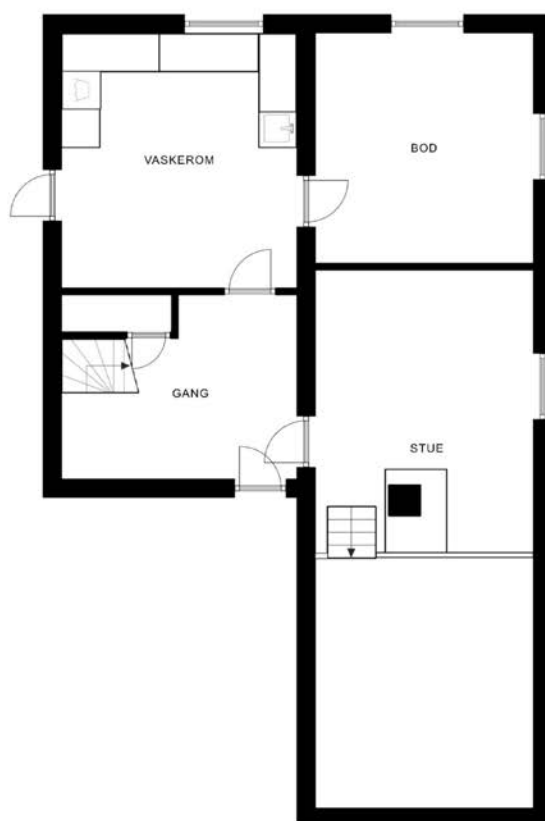


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

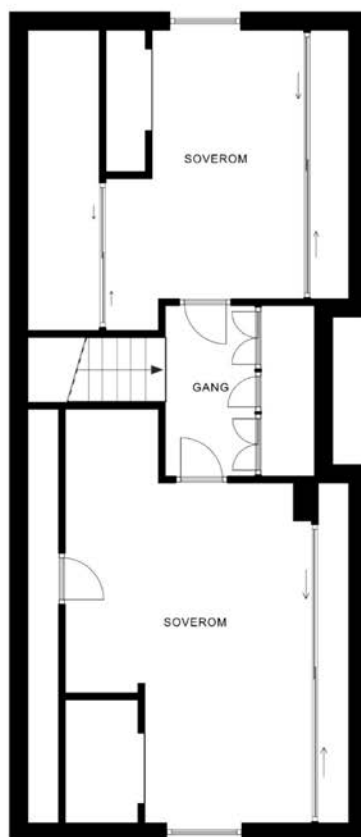


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.



Utleiehuset (kårboligen) er opprinnelig fra 1870, men renoverert i 2009.



I dette huset finner man kjøkken, stue, soverom, bad og toalettrom.



Huset er innredet i lun og koselig stil. Det er peisovn i stuen, og varmepumpe på kjøkkenet.



Badet inneholder servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er separat wc.



Soverom i utleiehus



På eiendommen er det flere godt vedlikeholdte bygninger.



Isolert verksted med stor takhøyde innvendig. Det er montert løftebukk.



Verksted



2. etasje i verkstedbygg



2. etasje i verkstedbygg



Delvis isolert garasje på ca 72 m² med med 3 porter, bygget i 2012.



Innredet rom på loft i garasjen, med adkomst via utvendig trapp.

Stabbur

Flott gårdstun, med flaggstang,
hagebelysning og fine blomsterbed.





Småbruket Nordre Ihler ligger i Nord-Odal kommune, tett på grensen til Sør-Odal. Det er cirka 8 km Skarnes og 12 km til Sand.



Stor, gruset gårdsplass.



Skogen ligger delvis inntil landbruksarealet, samt en teig som ligger adskilt vest for eiendommen.



Flyfoto av gården



Det gamle sagbruket tilhører småbruket.



På eiendommen er også en gaapahuk. Den ligger 1 km opp forbi gården og det er bilvei helt frem.

Vedlegg

**VERDITAKST
OVER
SMÅBRUKET.**

**Nordre Ihler, Aulisætervegen 54 og 56, 2120 Sagstua
Gnr. 1 Bnr.2**

i

Nord-Odal Kommune.



Befaringsdato: 16.05.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Verditakst.



På oppdrag fra foreldreverge, Elin Trøftmoen Torshaug, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Ihler, Aulisætervegen 54 og 56, 2120 Sagstua. Besiktigelsen fant sted 16. mai 2025 sammen med leietagere Linda og Gøran Lien som gav meg tilgang til utleid bolig. Rekvirent Elin Trøftmoen Torshaug gav meg nøkler for adkomst til andre bygg på tunet. Historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning for verdsettelsen da bygninger er vurdert etter besiktigelse og dets tilstand ved befaring. Det blir utarbeidet tilstandsrapport for begge boligene for ytterligere opplysninger.

Hjemmelshavere er:

Benjamin og Joachim Torshaug Trøftmoen, Nedre Halmhaugveg 192, 2120 Sagstua

Taksten sendt elektronisk til. Elin.tthorshaug@gmail.com

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over eiendommen.
- Forsikringspolise fra Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 81222237, fullverdi dekning på alle bygg utenom uisolert uthus med 1.riskodekning.
- Grunnboks utskrift.
- Utleiekontrakter for våningshus og anneks.
- ALLMA Hovedtallsrapport fremskrevet til 2022.
- Aktivitets oversikt fra skogkontoret i Nord Odal kommune.
- Samtale med Tom Sundby som bruker landbruksareal uten godtgjørelse.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, men grunnet størrelse uten boplikt og priskontroll, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert etter konsesjonslovens bestemmelser. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Ihler, med sin bebyggelse ligger i svakt skrånende terreng hellende mot sør, privat gruset adkomst. Det er ca. 10 km til Sand som er kommunesentrum og ca. 9 km til nærmeste forretninger på Skarnes. Småbruket består av små landbruksareal, skogareal ligger noe inntil landbruksarealet og en avlang teig vest for eiendommen med adkomst fra Aulisætervegen. Tomten rundt bolighuset er istandsatt med hagebelysning, plen og varierende beplantning frukt- og prydrær. Det er anlagt drivhus med liten kjøkkenhage. Gruset innkjøring på eiendommen. Det ligger en bygdesag i noe avstand fra tunet, inntil Aulistervegen på eiendommen, vest for tunet.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens areal etter NIBIO-kartverk

Landbruksareal	19 daa.
Produktivt skogareal.	289 daa.
<u>Annet areal, veger, annet markslag og bebygget</u>	<u>25 daa.</u>
<u>Samlet areal på eiendommen.</u>	<u>333 daa.</u>

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus, 118 m², byggeår 1985, tilbygget 2010, senere oppgradert.
Anneks/bolig 2, 65 m², byggeår 1870, oppgradert 2009.
Isolert verksted, 148 m², byggeår eldre låve, mye oppgradert etter 2017.
Uisolert uthus, 15 m², byggeår eldre ukjent.
Delvis isolert garasje, 72 m², byggeår 2012.
Uisolert garasje m/sidebygg 23+18 m², byggeår ca. 1950.
Tidligere fjøs/uthus, 29 m², byggeår eldre ukjent.
Stabbur, 13 m², byggeår eldre ukjent.
Bygdesag, ca. 60 m², eldre, byggeår ukjent.



Våningshus.

Våningshus i en og en halv etasje med kjeller under del av bygget. Huset er bygget på murte ring- og grunnmurer, deler med innvendige pussede overflater. Kjeller har utvendig og innvendig adkomst, utvendig adkomst med murte vanger for overbygget inngang. Betonggulv i kjeller med flere overflater, del med fliser. Del av kjeller med ikke måleverdig takhøyder under 190 cm. Tre-bjelkelag mellom etasjer, med mineralull isolasjon fra byggeår. Yttervegger i bindingsverk, alt med enhetlig liggende kledning, antatt 15 cm isolasjons tykkelse. Stedsbygget sperretak med oppløft og sidebygg med mønetak ut over inngang og sidebygget overbygg for inn-glasset hagestue, tekket med undertak og steintekking, innvendig

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

himling isolert med mineralull isolasjon antatt 20 cm tykkelse, skråhimling i annen etasje. Metalltakrenner med nedløp på huset.

Stigetrinn opp til pipe. Innvendige overflater med laminat, belegg eller fliser på gulv, panel eller plater i forskjellige utførelse på vegger og himlinger. Annen løsning på våtrom.

Trevinduer med isolerglass, noen vinduer med solavskjerming. Malte panelte ytterdører.

Innvendig glatte finerte dører, eller malte trespeildører, enkelte med glass kassetter.

Hoved inntak av elektrisk kraft til dette hus med sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern og elektrisk måler. Opplegg fra dette bygg til andre bygg på eiendommen.

Kjeller med innvendig og utvendig adkomst til våtrom, bod, stue og trapperom, samt ikke måleverdige areal. BRA på 57 m².

Første etasje er innredet med vindfang, kjellernedgang, kjøkken, bad/wc, soverom, stue med utgang til balkong og inn glasset hagestue. BRA på 127 m².

Annen etasje er innredet med trappegang og to soverom. BRA på 39 m². det er montert brannstige i gavl fra annen etasje.

Kjøkken er innredet med tre innredning, med malte speildører, det er montert kjølehjørne, integrerte elektriske komponenter, åpen løsning mot stuen, romslig spiseplass.

Kombinert oppvarming med vedovner og elektrisk kraft, varmepumpe, panelovner og noe gulvvarme.

Plassbygde garderober på enkelte soverom og plassbygde hyller i enkelte rom, garderober og plassbygde senger i annen etasje.

Bad/wc på hovedplan i oppgradert utførelse med dusjhjørne, dobbel servant, badekar og klosett. Innredet med dekor himling og innfelte spotter.

Vaskerom innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin i kjeller og med mye treinnredning. Kun naturlig ventilasjon.

Stedstilpasset tett tretrapp med rekkverk en side mellom de to boplan.

Det er en murt pipe i huset som vedovn er tilknyttet, pipen er pusset over yttertak.

Byggeårets standard på bygget.

For ytterligere opplysninger vises til utarbeidet tilstandsrapport.

Teknisk verdi settes til kr. 5.500.000, - nedskrevet med 50 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 2.750.000, -



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Anneks/utleiebolig.

Eldre bygg med ringmurer, trebjelkelag, antatt isolert med mineralull isolasjon ved oppgradering 2009. Opplyses om yttervegger i laft med utvendig og innvendig kledning, utvendig liggende kledning og innvendig malte panelplater, isolerglass i trevinduer, i hovedsak to-fags med sprosser, noen med innvendig solskjerming. Bjelkelag over kryperom, antatt isolert med mineralull isolasjon, gulvoverflater med beleg. Sperretak antatt isolert i innvendig himling med mineralull isolasjon og yttertak er tekket med Decra-pater, helbeslått pipe over yttertak. Innvendig oppdeling med stue, soverom, kjøkken, våtrom og toalettrom. BRA på 55 m². Kjøkken er innredet med malte speilfronter. Våtrom er innredet med opplegg fro vaskemaskin, servant og dusjkabinett, her er også bereder plassert, durgoventil montert på avløpsrør. Toalettrom er innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon. Det er innlagt elektrisk kraft, oppvarming med varmepumpe og vedovn. Bra vedlikehold på overflater.

For ytterligere opplysninger vises til utarbeidet tilstandsrapport.

Huset har vært bortleid for 7.500,- pr. mnd. og dette er lagt til grunn i senere verdsettelse.

Elektrisk kraft betales i tillegg til månedsleie.

Årslie på 90.000,- fratrasket 15 % i driftskostnader og kapitalisert med 9 % forrentning gir det en verdi på 90.000,- x 0,85/9% = 850.000,-

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Isolert verksted.

Bygget er reist på betongringmurer og støpte betonggulv på flere nivåer. Yttervegger dels i bindingsverk med enkel utvendig kledning og deler i gammelt tømmerlaft. Tidligere landbruksbygg som har blitt ombygget til verksted med store kjøreporter og gangdør til bygget, stor takhøyde innvendig, flere nivåer, liten del er innredet med ett lagerrom i annen etasje med adkomst fra stedsbygget tretrapp innvendig. Ukjent om avløp fra bygget. Det er innlagt elektrisk kraft til innvendig sikringsskap med automatsikringer. Flere innvendige vegg og himlingskledninger, metallplater i hovedsak. Stedsbygget sperretak med snøfangere på adkomstsiden og monterte takrenner med nedløp. Det er montert løftebukk, løftearm og kompressoranlegg med uttak, håndverktøy er ikke hensyntatt i taksten., kun fastmontert.

Bygget har nå funksjon kun som gårdsverksted og lite tilpasset skog og landbruksdrift utover dette. Bygget fremstår som godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Teknisk verdi settes til kr. 2.500.000, - nedskrevet med 75 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 625.000, -

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Uisolert uthus.

Enkelt bindingsverksbygg på enkle fundament med grusgolv. Bindingsverksvegger med utvendig stående kledning, stedsbygde doble labankdører til bygget. Stedsbygget sperretak som er tekket med profilerte metallplater, uten undertak, mangler takrenner. Ingen innvendig oppdeling. Det er ikke innlagt elektrisk kraft. Enkelt vedlikehold, skjevheter. Det er ikke innlagt elektrisk kraft til bygget.



Delvis isolert garasje.

Nyere garasjebygg oppsatt på støpt plate på mark, ett skifte Lecamur under bindingsverksvegger, deler som har innvendig kledning, i den del opplyses at det er isolert. Gipsplatekledning. Det er tre leddporter og en gangdør til bygget som har elektrisk innlegg fra jordkabel til sikringsskap med automatsikringer. Himling over garasje opp mot isolert loftsrom som har utvendig adkomst fra stedsbygget impregnert trapp. Isolert loft med BRA på 27 m². Teknisk verdi settes til kr.1.100.000, - nedskrevet med 50 % etter alder, brukbarhet for landbruk/ beboelse og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 550.000, -

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Uisolert garasje m/ sidebygg.

Enkelt bindingsverksbygg på enkle fundament med grusgolv. Bindingsverksvegger med utvendig stående kledning. Doble labankdører til bygget og stedsbygget sperretak som er tekket med bølgeblikkplater uten undertak, mangler takrenner. Ingen innvendig oppdeling. Sidebygget takoverbygg for materiallagring. Det er ikke innlagt elektrisk kraft. Enkelt vedlikehold, skjevheter.



Tidligere fjøs.

Eldre tidligere fjøs, nå lagerbygg, grovstøpte betong gulv og noe betongvegger, utvendig stående panelkledning utvendig på flere veggkonstruksjoner, enkle fundamenter. Labankdører til bygget. Stedsbygget sperretak som er tekket med profilerte metallplater, metalltakrenner med nedløp. Ingen innvendig oppdeling. Det er innlagt elektrisk kraft. Godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Teknisk verdi settes til kr. 350.000, - nedskrevet med 80 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 70.000, -

- *Taksering*
- *Skjønn*
- *Teknisk rådgivning*



Lafstestabbur er oppsatt i hagen. Tretufter på treramme på terreng, laftekasse og oppbygg for annen etasje i bindingsverk og enkel utvendig kledning. Bygg i en og en halv etasje, innvendig trappeadkomst. Stedsbygget sperretek som er tekket med profilerte metallplater. Trapp ved inngang, stedsbygget labankdør, ingen innvendig oppdeling grove trebjelkelag i begge etasjer, stedsbygget trapp til annen etasje med lave knevegger. Det er ikke innlagt elektrisk kraft. Bra vedlikehold alder tatt i betraktning.



Typisk overbygg for eldre sagbenk med åpning for inntak av tømmer og uttak av ferdig skåret trelast. Bindingsverkbygg med enkel utvendig kledning og stedsbygget sperretak dekket med bølgeblekk. Bygget på enkel fundamentering. Dette bygg ligger ca. 100 meter fra tunet.

Dyrket mark.

Arealet ligger ved bebyggelsen, omkranser tunet, benyttes til grasproduksjon av Tom Sundby uten at det foreligger noen avtale. Jordsmonn vurderes som moldjordjord, lite stein, egnet for gras- eller kornproduksjon, arealene er svakt skrånende. Behov for drenering er ikke vurdert av takstmann.

Skogen.

Etter befaring ble det bestemt fra eierrepresentant etter samtale med Tor Harald Bunes i SB-skog at det skal hugges 1000 m³. Skogen ligger delvis inntil landbruksarealet og en teig ligger adskilt vest for eiendommen. Ligger i flatt eller svakt skrånende terreng, vises på vedlagt kartverk.

Skogen ligger slik til at det er lettdreven skog med grei adkomst for drift,

Denne takst må sees i sammenheng med hovedtallsrapport som er vedlagt taksten.

Skogen i begge teiger er samlet vurdert her. Produktivt areal på ca. 280 daa. Det er noe mindre arealavvik mellom Gårdskart og opplysninger fra Alma hovedtallsrapport, dette er så små avvik slik at jeg kommenterer ikke dette videre.

All skogen ligger slik til at det er lettdreven skog med grei adkomst for drift og uttak av tømmer.

Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 76 % høy bonitet, ca. 22 % middels bonitet og ca. 2 % med lav bonitet. Nøkkelbiotoper er ikke registrert i arealet.

Skogen er vurdert etter fremskrevet hovedtallsrapport og aktivitets- og avvirkningsoversikt.

Hogstmoden skog, beregnet til ca. 1000 m³ i hogstklasse 4 og 5, denne skog blir hugget før omsetning og det er hensyntatt, men det blir ikke utført noe kulturarbeide forut for salg.

Dette er opplyst etter befaring og derfor er taksten endret ved verdsettelsen av skogarealet.

Total kubikkmasse etter hogst blir ca. 3200 m³ u.b.

Årlig tilvekst ca. 6,0 %. Totalt anslått til ca. 190 m³

Skogen består av ca. 75 % gran, ca. 14 % furu og ca. 11 % lauvtre.

Innestående skogavgift er kr. 21.278,- før hogst, blir øket etter hogst.

Produktivt skogareal fordelt på bonitet ca. 2 % i hogstklasse 1, ca. 13 % i hogstklasse 2, ca. 70 % i hogstklasse 3, ca. 12 % i hogstklasse 4 og ca. 3 % i hogstklasse 5.

Skogen kan bidra med uttak av tømmer etter noe tid og med jevne mellomrom, stor andel av skog i klasse 3 i god vekst. Det er behov for kulturarbeider, utført nyplanting med 2604 planter, utover dette er ingen kulturarbeider utført.

Det er beregnet en fordeling på 70/30 på skurlast og massevirke på grantømmer.

Det er beregnet en fordeling på 70/20/10 på skurlast/massevirke og spesial for furu.

Det er beregnet 15 % i andel topp, avfall og annet.

Det er beregnet kostnader for kjøring og hugging med 190,- gjennomsnittlig flate- og tynningshogst. Dagens høye priser er lite hensyntatt, men priser er beregnet i ett lengre tidsperspektiv.

Tilvekstverdien under er redusert da det vil ta mange år før skogen kan hugges og inntekter bli hentet ut, all hoveddel av tilvekst i er i hogstklasse 3.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Rotnetto								
Tømmerpriser og treslagsfordeling								
	%-andel	Tømmerpris		%-andel	Tømmerpris		%-andel	Tømmerpris
Gran	75 %		Furu	14 %		Lauv	11 %	
Sagtømmer	70 %	800	Sagtømmer	70 %	800	Ved	100 %	450
Massevirke	30 %	450	Massevirke	20 %	450	Massevirke	0 %	0
Spesial	0 %	0	Spesial	10 %	1000			
	100 %	695		100 %	750		100 %	450
Gjennomsnittlig tillegg pr m3 for storleveranse etc.					0			
Brutto tømmerpris					676	kr/m3		
Hogst og kjøring					190	kr/m3		
Administrasjon			5	kr/kbm				
Måleavgift			6	kr/kbm				
Andre kostnader			1	kr/kbm				
Skogkultur			50	kr/kbm				
Øvrige kostnader			62		62	kr/m3		
Rotnetto					424	kr/m3		
Verdi av tilvekst 190 m3 x 0,85 x 424 x 25 = 1.711.900,-								

Samlet oversikt over eiendommen.

Foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter, takstvurdering må bygge på en totalvurdering, slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling.

Bygninger er vurdert etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris med hensyn tatt til brukbarhet for landbruk- og skogsdrift.

Våningshus.	2.750.000,-
Anneks/utleiebygg.	850.000,-
Verkstedbygg.	625.000,-
Garasjebygg.	550.000,-
Øvrige bygninger.	250.000,-
Landbruksareal. 19 daa a 6.000,- avrundet.	120.000,-
Skog verdsatt til redusert tilvekstverdi, se forklaring foran.	1.400.000,-
<u>Totalt.</u>	<u>6.545.000,-</u>

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Småbruket Nordre Ihler Gnr.1 Bnr.2 i Nord-Odal kommune er et småbruk med noe skogareal med en solrik og usjenert beliggenhet som har en flott bygningsmasse som omkranser tunet flere bygninger etter tidligere dyrehold er ombygget til beboelse og bilhold.

For landbruksdrift med begrenset verdi. Bra vedlikehold når man tar alder i betraktning.

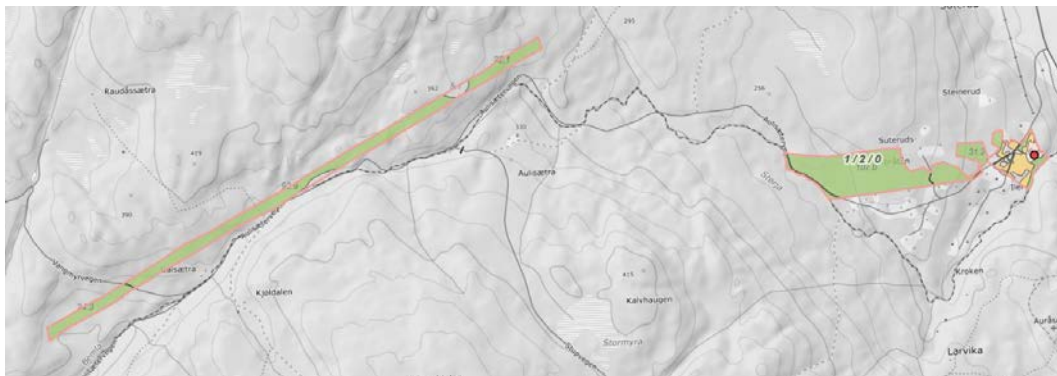
Det er forholdsvis flatt tun mellom bygningene. Bolighuset er tilknyttet privat borevann- og eldre privat kloakk med infiltrasjon hvor det er påregnelig med oppgradering, tett tank for kloakk og infiltrasjon for gråvann. Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og verdsetting er gjort etter hva eiendommen samlet kan gi ved et eventuelt salg pr. dato. Eiendommen skogareal bør av kjøper gjennomgå sammen med skogkyndig før budgivning, for eventuelle avvik fra Hovedtallsrapport som er lagt til grunn for taksten. Taksten er gjennomlest av rekvirent og feil er korrigert.

Eiendommens salgssum settes etter at det er bestemt hogst av 100 m³ før salg til avrundet kr.6.500.000,-

Kirkenær 11.08.2025



Øystein Opås
Takstingeniør.



Eiendommens arealer vises her.

Tilstandsrapport



Enebolig



Utleiebolig



Aulisætervegen 56, 2120 SAGSTUA



NORD-ODAL kommune



gnr. 1, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 21034-1345

Referansenummer: TQ8043

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Utleiebolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av sperretak lagt på takåser med takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av tømmerkonstruksjon utvendig kledd med liggende bordkledning. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og en malt hovedytterdør med glassrute.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg, og vegger og himlinger er kledd med malte plater og malt trepanel. Boligen har gulv mot grunnen av trebjelkelag. Det er en mursteinspipe med nyere røykrør og tilknyttet ildsted i stue. Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er malte, profilerte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vinylbelegg på gulv med lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malt trepanel i himling. Det har servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning på to vegger med malte, profilerte fronter med laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er overskap over innredning og vannavvisende plater mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Boligen har kjøkkenventilator.

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt trepanel i himling. Det har servant, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av forniklede kobberør og avløpsrør av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler. Det er en lekkasjesikring på badet med føler på toalettrom og i benkeskap på kjøkken. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på badet. Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue. Det er åpent elektrisk anlegg med jodede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater plassert bak kjøleskap på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har ringmur av betong. Eiendommen rundt boligen har en noe skrånende tomt. Boligen deler mest sannsynlig brønn og slamavskillere med hovedhuset.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av sperretak med takteking av rød, ru betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning. Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Det er to malte ytterdører med glassrute og fire malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt, der to er to-fløyet. Boligen har en sør og vestvendt delvis innglasset treterrasse og en sørvendt treterrasse med adkomst fra stue, og en østvendt treterrasse med adkomst fra kjøkken. Det er flere tretrapper til inngangspartiet og terrassearealer, og en tretrapp i utvendig kjellernedgang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av flislagt gulv, gulvbelegg og laminatgulv, og vegger og himlinger er kledd med malt trepanel og malte plater. Boligen har betonggulv mot grunnen i kjeller og etasjeskillere av trebjelkelag. Det er en elementpipe med tilknyttede ildsteder i kjeller og første etasje. Kjelleren er innredet med flislagt gulv, gulvbelegg og laminatgulv. Vegger er kledd med MDF-plater og enkelte vegger er av pusset og malt mur. Boligen har malte tretrapper mellom etasjer med tette opptrinn. Det er malte, profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt slukene, flislagte vegger og malt panel i himling med profilert bord. Det har servantinnredning med to nedfelte servanter og speilskap, dusjhjørne med glassdører, toalett, innfliset badekar og ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte murvegger og malt trepanel i himling. Det har innredning i vinkel med nedfelt rustfri servant med sidefelt, opplegg for vaskemaskin, avsatt plass til tørketrommel og naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i to vinkler med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er flislagte arealer over benkeplate på to vegger. Løsning med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avsatt plass til kjøleskap i hjørneskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak i luftehatt.

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og malt trepanel i himling. Det har servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en trykktank, et vannfilter og et plastsluk i teknisk kjeller. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i teknisk kjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er delvis skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nyere jordfeilautomater, automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern i gang i første etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og drenering fra byggeår med synlig fuktsperre på grunnmur.

Eiendommen har en slakt skrånende tomt og en natursteinsmur.

Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskillere med overløp til terreng og avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

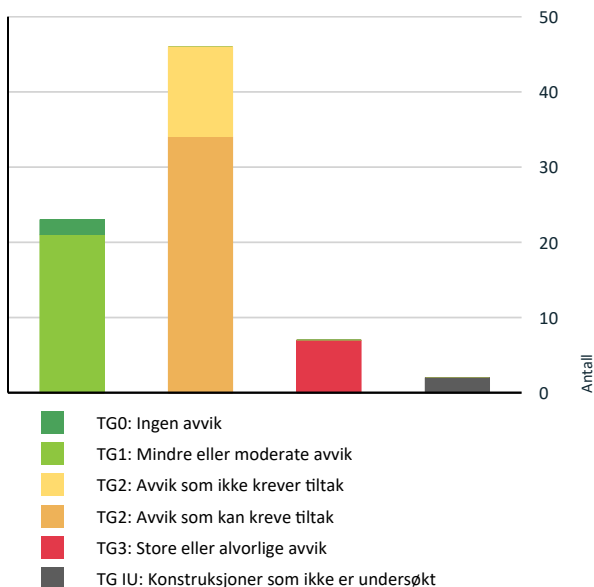
- Det foreligger ikke tegninger

Utleiebolig

- Det foreligger ikke tegninger

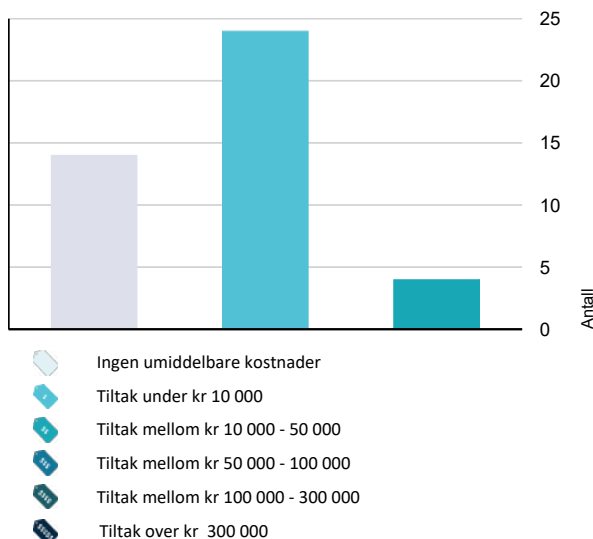
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen selges som et dødsbo, og eiendommen selges med fullmakt til hjelpeverge. Bolighuset og utleieboligen ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Utleiebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



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



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



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



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1985

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2006	Renovert bad
------	--------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av rød, ru betongtakstein, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er undertak av trefiberbaserte plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.
Det er en luftehatt over tak, overgangsbeslag rundt pipe og stigetrinn til pipe for feier.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist nedløpsrør med klemskader.

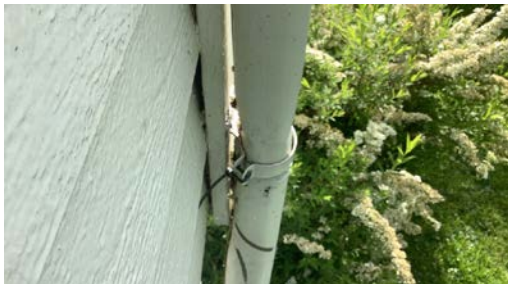
Konsekvens/tiltak

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

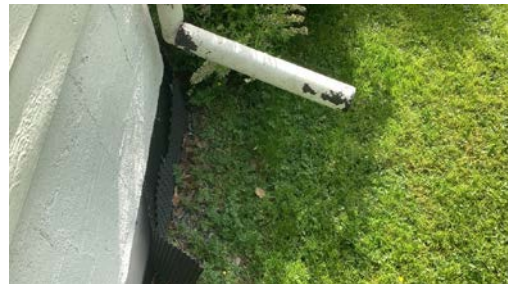
Takvann bør ledes vekk fra bolig i rør over- eller under terreng.
Klemskadede nedløpsrør bør skiftes ut da skadene kan føre til lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Klemskadet nedløpsrør.



Mangelfull bortledning av takvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning. Det er musebånd bak bordkledning i undersøkte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av bordkledning er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Noe vedlikehold av bordkledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på råteskadet kledning.



Eksempel på råteskadet kledning.



Eksempel på værslitt kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av sperretak med innvendig skråhimling. Loftet er innredet til boligrom, og det er både skyvedørsløsning og stedsbygde senger på knevegger. Det er adkomst til kneloft via kottdører. Det er luftespalter i gesimser med raftepapp i takfot.

Tilstandsrapport

Det er ikke gangbart gulv på kneloftene, så disse ble undersøkt fra luker.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon i skråtak er montert helt opptil undertaket, og dette fører til at det ikke er luftespalte i skråtak.

Det er påvist fuktskjolder i undertak inntil gradrenne over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke påvist tegn til skader, men følg med på loftene ved forskjellige klimatiske forhold.

Det bør enten etableres luftespalte eller benyttes diffusjonsåpent undertak da taktekingen skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktskjolder i undertak inntil gradrenne.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Flere sprossefester er defekte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer.

Enkelte sprossefester bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, en malt ytterdør til vaskerom i kjeller, og fire malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt, der to er to-fløyet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist værslitt dør.

Kodelås på hovedytterdør er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Enkelte dører bør vedlikeholdes.

Kodelås må skiftes ut/repareres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprukket glass i balkongdør.



Værslitt dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sør og vestvendt delvis innglasset treterrasse og en sørvendt treterrasse. Begge har adkomst fra stue. Delvis innglasset terrasse er opplagret på vegg og på støpte rør i terreng. Den innglassede delen er på 20 m² og har trebrystning med glass over. Det er en glassvegg med skyvedører. Utenfor innglasset terrasse er en treterrasse på 10 m² med rekkverk kledd med stående spiler med rekkverkshøyde på 88 cm. Den sørvendte terrassen er på 20 m² og den er opplagret på grusfylling på terreng. Boligen har også en østvendt treterrasse på 7 m² med adkomst fra kjøkken. Terrassen er opplagret på vegg og på trestolper i terreng. Den har rekkverk kledd med stående spiler med rekkverkshøyde på 83 cm.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist sprukket glass i glassvegg på innglasset terrasse.

Konsekvens/tiltak

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

Sprukket glass må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprukket glass.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har tre tretrapper med trinn på tre sider, en til inngangspartiet, en til innglasset terrasse og en til treterrassen. Det er brosteinsbelagte arealer mot vest og foran to av trappene.

Det er en enkel tretrapp fra sørvendt treterrasse til balkongdør, og det er en hjørnetrapp til terrasse ved kjøkken.

Det er en tretrapp til kjeller i overbygget kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fra balkongdør i stue til sørvendt treterrasse mangler rekkverk, og iht. gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp mangler rekkeverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Eiendommen har en utvendig kjellernedgang med vanger av blokker av betongstein. Deler av nedgangen er overbygget, og det er et plastsluk i bunnen av kjellernedgangen, foran dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellernedgangen utgjør en usikret kant med mer enn 0,5 m høydeforskjell til underliggende terreng. Iht. gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkeverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkeverk må monteres for å fjerne avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Usikret kant.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av flislagt gulv, gulvbelegg og laminatgulv, og vegger og himlinger er kledd med malt trepanel og malte plater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunnen i kjeller og etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles mer enn 20 mm høydeavvik på 2 m målelengde i kjellerstue, og avviket skyldes grov utførelse av betonggulv.

Det måles 15 mm høydeavvik i stue i første etasje.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med tilknyttede ildsteder i kjeller og første etasje. Sotluke er plassert i kjellerstue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med flislagt gulv, gulvbelegg og laminatgulv. Vegger er kledd med MDF-plater og enkelte vegger er av pusset og malt mur. Det er en teknisk kjeller som ikke er målbart areal grunnet lav takhøyde med fjell i dagen. Fjellet er delvis påført maling / tettesjikt, og det er synlig fuktstperre mot grunnen. Det er utført sporadiske fuktmålinger i himling og det måles tørt på befaringsdagen. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Indikasjoner er i form av saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking, og det måles skadelig fuktinnhold i treverk.



Eksempel på saltutslag på åpen murvegg.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper mellom etasjer med tette opptrinn. Trapp til andre etasje har spilerekkverk og håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kjellertrapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellertrapp mangler rekkverk.

Innvendige dører

Boligen har malte, profilerte dører. Det er glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel.

Enkelte dører har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på slitasje.

Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist musekadaver på kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget mens byggeteknisk forskrift fra 1997, utgave 2003 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt panel i himling med profilert bord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør og vindu er plassert i de definerte våtsonene ved dusjhjørnet og badekar uten at materialer er dokumentert egnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørens- og vinduets plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør er plassert i den definerte våtsonen ved dusj.



Vindu er plassert i den definerte våtsonen over badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt slukene.

Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk i dusjhjørnet er 17 mm.

Det er ukjent høyde på sluket under badekar, men det er fall på gulv inntil badekaret.

Det er en oppkant på cirka 5 mm foran dør, men det er ukjent om denne er vanntett (om membran er ført opp på terskelen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Sprukne fliser bør skiftes ut med forsiktighet av fagperson for å unngå skader på tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprukket flis.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Avviket gjelder sluk under badekar. Det er en inspeksjonsluke på enden av innflisingen, men sluket er plassert cirka 60 cm innenfor denne. Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Dette kan gjøres ved å etablere inspeksjonsmulighet i front av innflisingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plastsluk, uten synlig tettesjikt.



Innfliset badekar uten tilgang til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med to nedfelte servanter og speilskap, dusjhjørne med glassdører, toalett og innfliset badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via vindusventil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har sannsynligvis blitt pusset opp mens byggt teknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte murvegger og malt trepanel i himling. Det er ukjent om vegger tåler vannpåkjenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av veggarealet har en grov overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Puss bør påføres vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på grov utførelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk er cirka 15 mm, og høydeforskjell fra gulv ved ytterdør til gulv ved sluk er cirka 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulv ved servant er cirka 5 mm lavere enn gulv ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Vaskerommet utsettes ikke for vannpåkjenning, og fallforholdet bør heller utbedres i forbindelse med renovering av rommet.

Sprukne fliser bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprukket flis.



Sprukket flis.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har et plastsluk og mest sannsynlig ikke noe form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Vaskerommet utsettes ikke for vannpåkjenning, og det vil fortsatt fungere som i dag, uten vannpåkjenning. Hvis vaskerommet skal utsettes for vannpåkjenning må rommet renoveres. Kostnadsestimat gjelder lokale tiltak for å etablere tettesjikt i våtsoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plastsluk uten synlig tettesjikt.



Det er ikke synlig tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning i vinkel med nedfelt rustfri servant med sidefelt, opplegg for vaskemaskin og avsatt plass til tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svellskadet skapdør.

Innredningen er av eldre dato, og den er ikke tilpasset rommet da skapdør må åpnes for å få opp skufferekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Svellskadet skapdør.



Skuffer stopper mot skapdør.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

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.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i to vinkler med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er flislagte arealer over benkeplate på to vegger. Løsning med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avsatt plass til kjøleskap i hjørneskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak i luftehatt.
Knapper på ventilatoren har løsnet og bør festes.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og malt trepanel i himling. Det har servant og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilluft bør etableres ved spalte under dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i teknisk kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

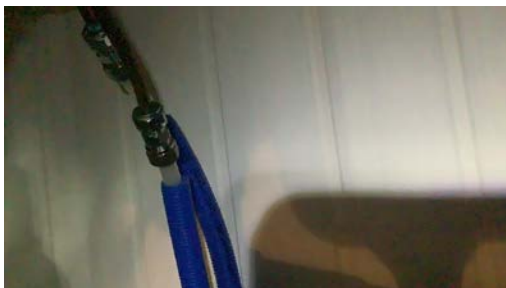
Kostnadsestimat: Under 10 000



Eventuelt lekkasjevann fra varerør ledes ikke til sluk.



Eventuelt lekkasjevann fra varerør ledes ikke til sluk.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Det er flere stakeluker i kjeller, og avløpslufting ledes mest sannsynlig over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en trykktank fra 2002, et vannfilter og et plastsluk i teknisk kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i teknisk kjeller.

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

1 TG 2 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.
Det er ukjent servicehistorikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nyere jordfeilautomater, automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern i gang i første etasje.

Det er elektriske varmekabler på bad, gang og vindfang i første etasje, og vaskerom, kjellerstue og gang i kjeller.

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.

1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er ukjent om samsvarserklæringer omfatter alle arbeider.

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?

Ja Det står på samsvarserklæring at avvik etter el-tilsyn ble utbedret i 2008.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Deler av det elektriske anlegget er fra byggeår, og forrige el-tilsyn var i 2008, ifølge samsvarserklæring. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men det er fjell i dagen i teknisk kjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering fra byggeår med synlig fuktsperre på grunnmur.
Det er ukjent hva slags masser det ble tilbakefylt med.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Klima og forhold i kjelleren bør følges med på gjennom et år. Det kan vise seg at etablering av ny drenering rundt kjeller kan være hensiktsmessig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.
Vindfang er punktfundamentert på støpte rør i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utvendig skråriss.



Utvendig skråriss.



Innvendig horisontalriss.

TG 1 Forstøtningsmurer

Eiendommen har en natursteinsmur i hage for å oppta høydeforskjeller.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann fra brønn med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller med overløp til terreng og avløpsledning av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

1 TG 2 Septiktank

Boligen har to slamavskillere av betong, der den ene har to kammer og den andre har ett kammer. Det er overløp til terreng fra den to-kamrede kummen.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UTLEIEBOLIG



Byggeår
1870

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2009 Renovert og endret til utleiebolig

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av taksteinsimiterte metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ukjent undertak.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en pipehatt over tak, og stigetrinn til pipe for feier.
Takkvann ledes vekk fra bolig i rør på terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drensør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Frostsprengt nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er av tømmerkonstruksjon utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Omranning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omranning kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det er utett overgang mellom vannbrett og vinduskarm på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Det bør etableres spalte mellom omranning og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Overgang mellom vindu og vannbrett bør tettes ved å senke vannbrettet slik at dette føres inn under vinduets dryppkant, eller ved å slisse et beslag inn i karm.



Utett overgang mellom vindu og vannbrett.



Omranning er ført helt ned til vannbrett.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av sperretak lagt på takåser. Loftet er isolert med mineralull på himling mot første etasje, og det er adkomst til loft via luke i gavlspiss. Det er ikke gangbart gulv på loft, så dette ble besiktiget fra stige ved luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke ventiler i gavlspisser eller luftespalter i gesimser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det er benyttet diffusjonsåpent undertak, for da skal ikke loftet ventileres.
Hvis undertaket ikke er diffusjonsåpent bør det monteres ventiler i gavlspisser.

1 TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.
Enkelte vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på værslitt vindu.



Vindu med sprukket glass.

1 TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbelegg, og vegger og himlinger er kledd med malte plater og malt trepanel.
Det er helhetlige overflater, men stedvis noe grov utførelse.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv mot grunnen av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles 60 mm høydeavvik på 2m målelengde i stue.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge, og det er et krav ved utleie.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med nyere røykrør og tilknyttet ildsted i stue. Det er flislagt gulv foran ildsted og sotluke.

TG IU Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er observert enkelte lufteventiler i ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmulighet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte, profilerte tredører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er museavføring på loft, og det tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2009 mens byggeteknisk forskrift fra 1997, utgave 2007 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for arbeidene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Badet har baderomsplater på vegger og malt trepanel i himling.
Det er et vindu plassert bak dusjkabinettet, så det er naturlig å benytte dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

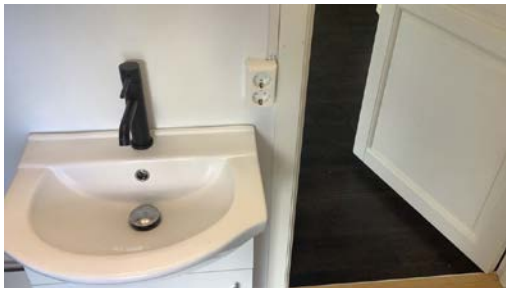
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke påført fugemasse mellom platebunn og sokkellist, og dette tyder på at produsentens monteringsanvisning ikke er fulgt.
Dør er plassert i den definerte våtsonen ved servant uten at materialer er dokumentert egnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Baderomsplatene kan trekke opp fukt fra platebunn hvis de utsettes for vannpåkjenning. Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes.
Servant må benyttes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør er plassert i den definerte våtsonen ved servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med cirka 1:50 lokalt fall rundt sluk. Gulvet er ellers flatt, men det er en vanntett oppkant på 30 mm foran dør. Total høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til gulv ved sluk er 40 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet, og monteringsanvisningen for baderomsplatene er ikke fulgt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge badet ikke utsettes for vannpåkjenning, og tett dusjkabinett benyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servanttinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning på to vegger med malte, profilerte fronter med laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er overskap over innredning og vannavvisende plater mellom benkeplate og overskap. Løsning med avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Boligen har kjøkkenventilator beregnet for å føre avtrekksluft ut.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kjøkkenventilator, men denne er beregnet på å føre avtrekksluft ut i det fri. Avtrekksluften blåser kun rett gjennom viften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksluft må føres ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt trepanel i himling. Det har servant, toalett, panelovn og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

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 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør av forniklede kobberør og disse er montert åpent på vegg. Stoppekran er plassert på badet.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Lufteventil er plassert på badet, og det er stakemulighet herfra.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

Det er en lekkasjesikring på badet med føler på toalettrom og i benkeskap på kjøkken. Denne stenger vannet på badet ved lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sensor under oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sensor fra benkeskap bør flyttes ned på gulv under benkeskapet slik at også lekkasje fra oppvaskmaskinen oppdages.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

TG 2 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.
Det er ukjent servicehistorikk.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater plassert bak kjøleskap på kjøkken.

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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det foreligger ikke kursfortegnelse, og det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og utarbeidelse av kursfortegnelse.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen har røykvarsler i himling og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

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

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Boligen har ringmur av betong.
Toppen av ringmur er beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på skråriss.



Eksempel på skråriss.

Terangforhold

Eiendommen rundt boligen har en noe skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terang inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terangjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen fikk vann og avløp i 2009 og deler mest sannsynlig brønn og slamavskillere med hovedhuset.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

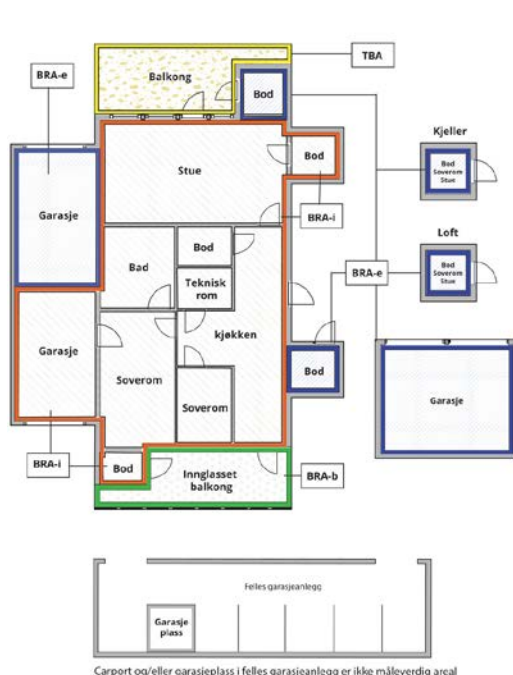
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	39			39	
1. Etasje	107		20	127	37
Kjeller	57			57	
SUM	203		20		37
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom		Innlasset balkong
Kjeller	Gang, Bod, Vaskerom, Kjellerstue med «hems»		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Teknisk kjeller og lav del i kjellerstue er ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde.

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

Kommentar:

Utleiebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55			55	
SUM	55				
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Soverom, Kjøkken, Bad, Toalettrom		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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

Kommentar:

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	190	33
Utleiebolig	55	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	1	2		0	147828.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aulisætervegen 56

Hjemmelshaver

Trøftmoen Benjamin Torshaug, Trøftmoen
Joachim Torshaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og skogarealer cirka 12 km sør for Sand som er kommunesentrum, og cirka 8 km nord for Skarnes som er kommunesentrum i nabokommunen.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesveg til cirka 600 m langs en gruset skogsveg der veivedlikeholdet deles mellom grunneiere og naboer.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområder) i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt pent opparbeidet med plen, gruset tun, bed, trær og diverse beplantning. Det er et flettverksgjerde rundt deler av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 7 tinglyfte heftelser på eiendommen:

3 bestemmelser om veg fra 1961, 2022 og 2023.

3 jordskiftesaker fra 1994, 1995 og 1997.

1 bruksrett fra 2023 der rettighetshavere er født i 1954 og 1946.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.08.2006		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.01.2006		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.08.2008		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.10.2008		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 slitasjegrad:** 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/TQ8043>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250082	

Selger 1 navn
Elin Trøftmoen Torshaug

Gateadresse	
Aulisætervegen 56	

Poststed	Postnr
SAGSTUA	2120

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ETT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250082

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke sikkert

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lån på 1.9mill

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feb 2025

21.1 Radonmåling

Ar

2025

Verdi

fine verdier. er sendt til Øystein opås

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250082

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Trøftmoen Torshaug	b2cfb957f694aab8d6ae4 63ad83a73bd537f1921	14.08.2025 11:13:26 UTC	Signer authenticated by One time code

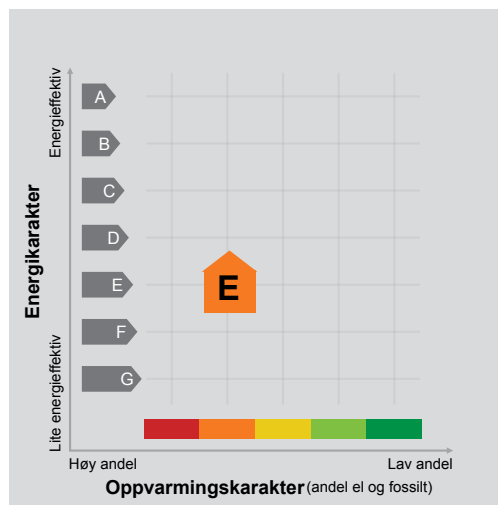
Document reference: 1202250082

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

ENERGIATTEST



Adresse	Aulisætervegen 56
Postnummer	2120
Sted	SAGSTUA
Kommunenavn	Nord-Odal
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7268726
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155189
Dato	14.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

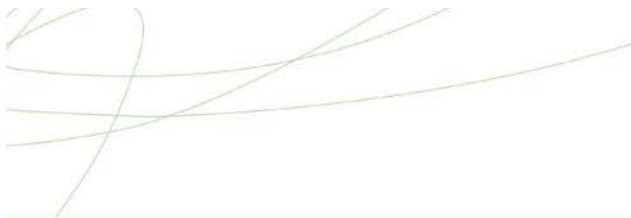
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1985
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 223
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen [Energimerking](#) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Nabolagsprofil

Aulisætervegen 56

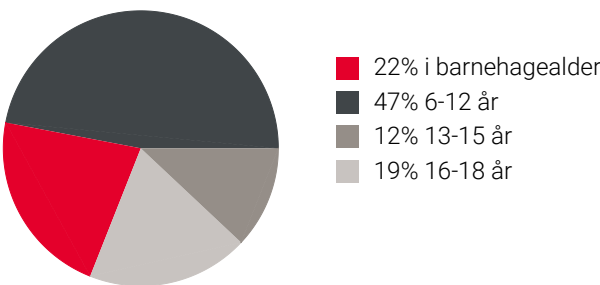
Offentlig transport

🚶 Veili Linje 700, 702	7 min 🚶 0.6 km
🚆 Skarnes stasjon Linje F1, R14	11 min 🚆 8.6 km
✈ Oslo Gardermoen	53 min 🚆

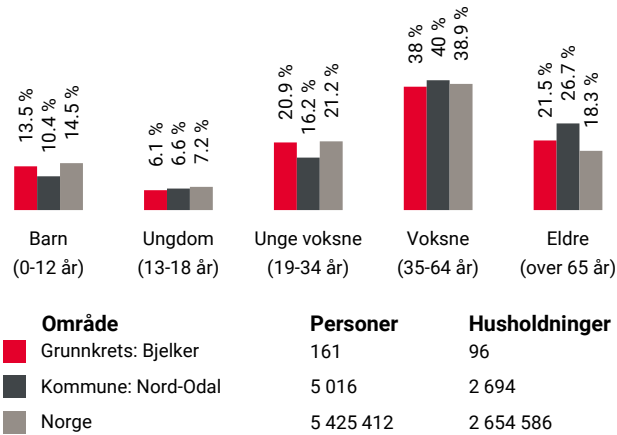
Skoler

Sand sentralskole (1-7 kl.) 180 elever, 11 klasser	10 min 🚶 10.9 km
Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	19 min 🚶 20.9 km
Skarnes vgs (nedlegges 2025) 350 elever, 23 klasser	8 min 🚶 7.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	26 min 🚶 30.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

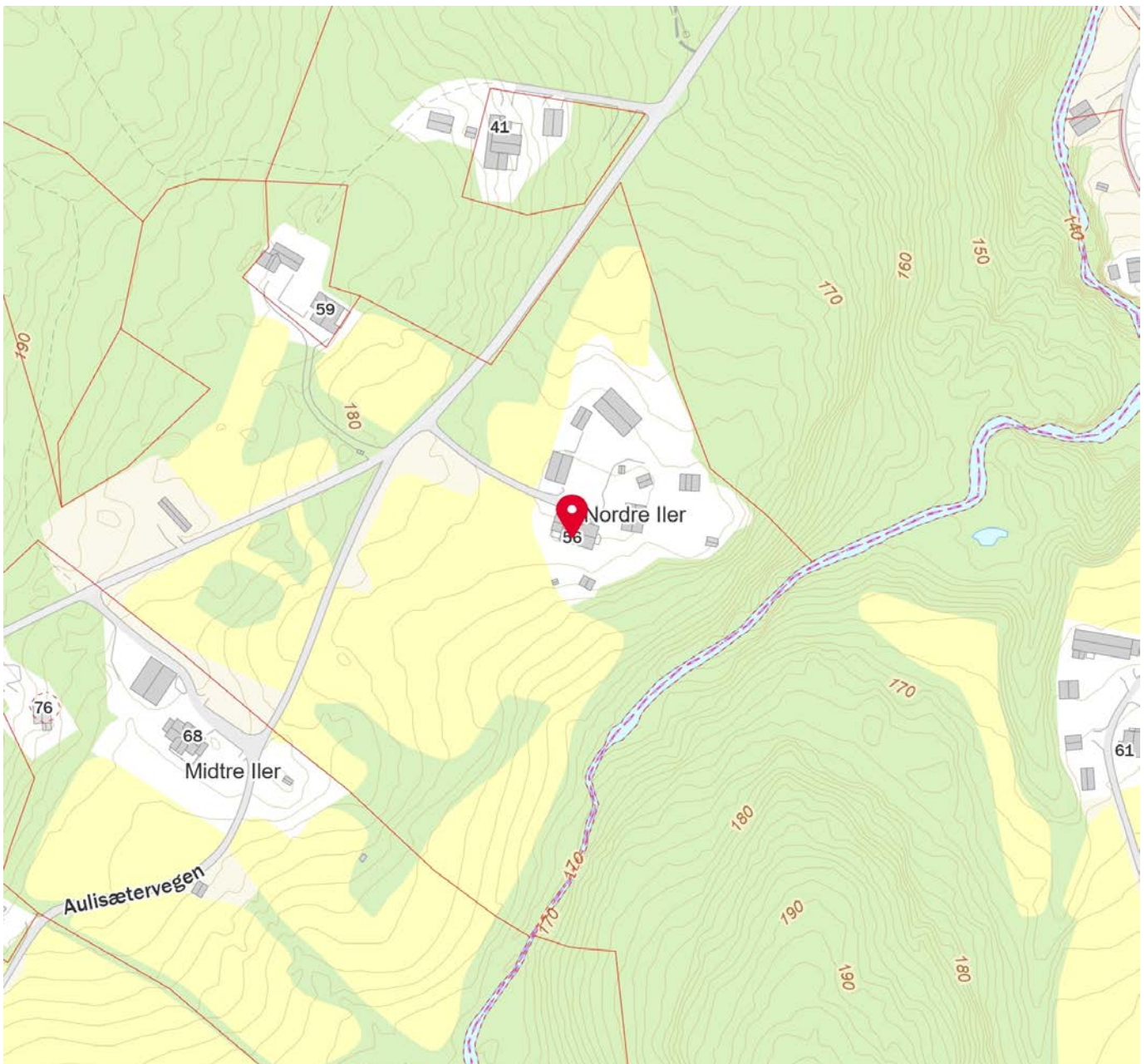
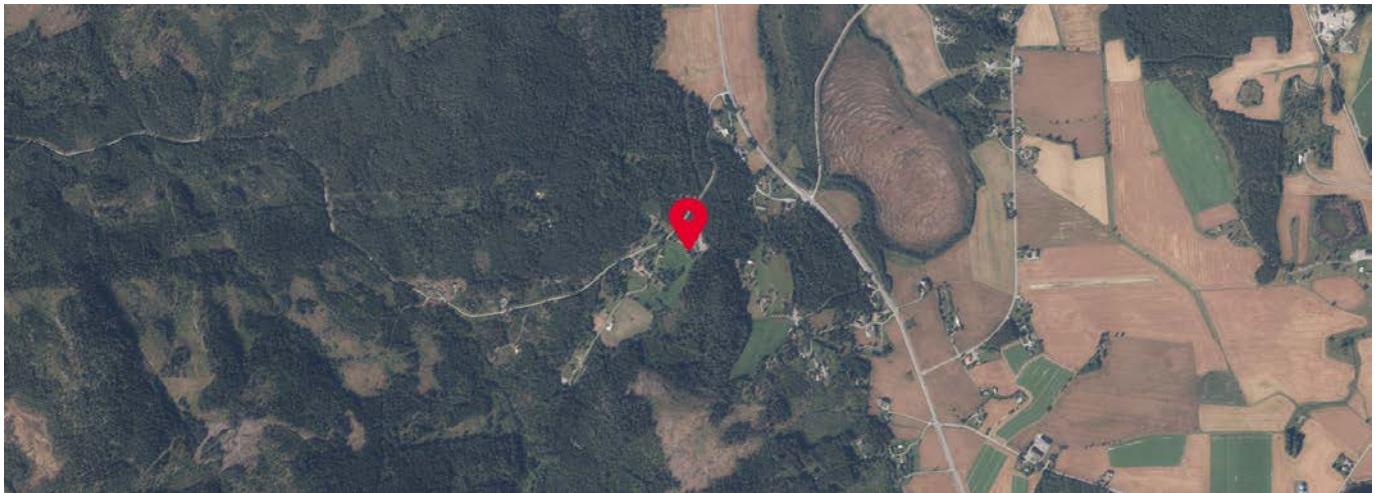
Oppstad Gårds- og naturbarnehage (1-5... 33 barn	5 min 🚶 4.4 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	11 min 🚶 9 km
Tronbøl barnehage (1-5 år) 59 barn	14 min 🚶 10 km

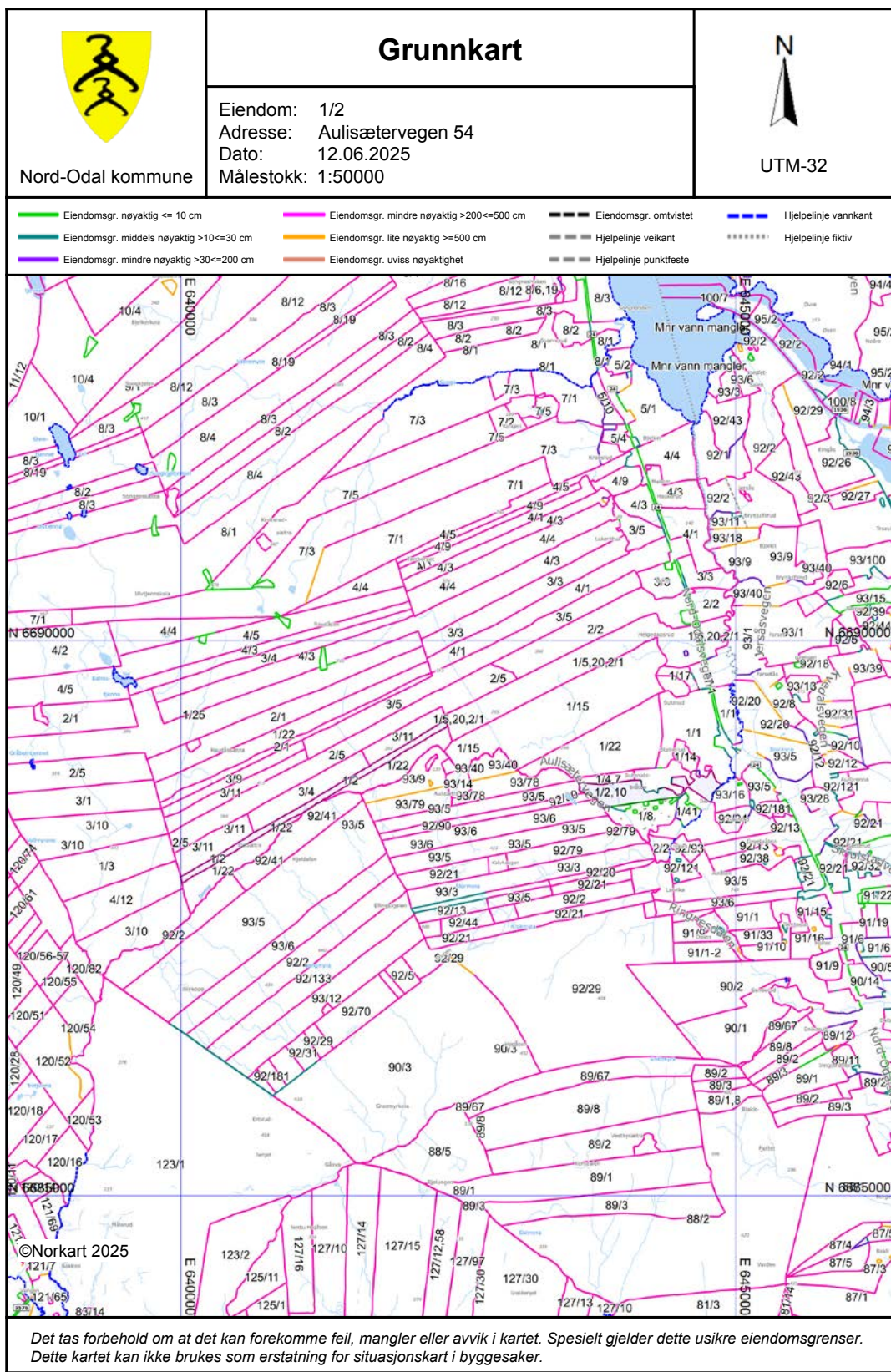
Dagligvare

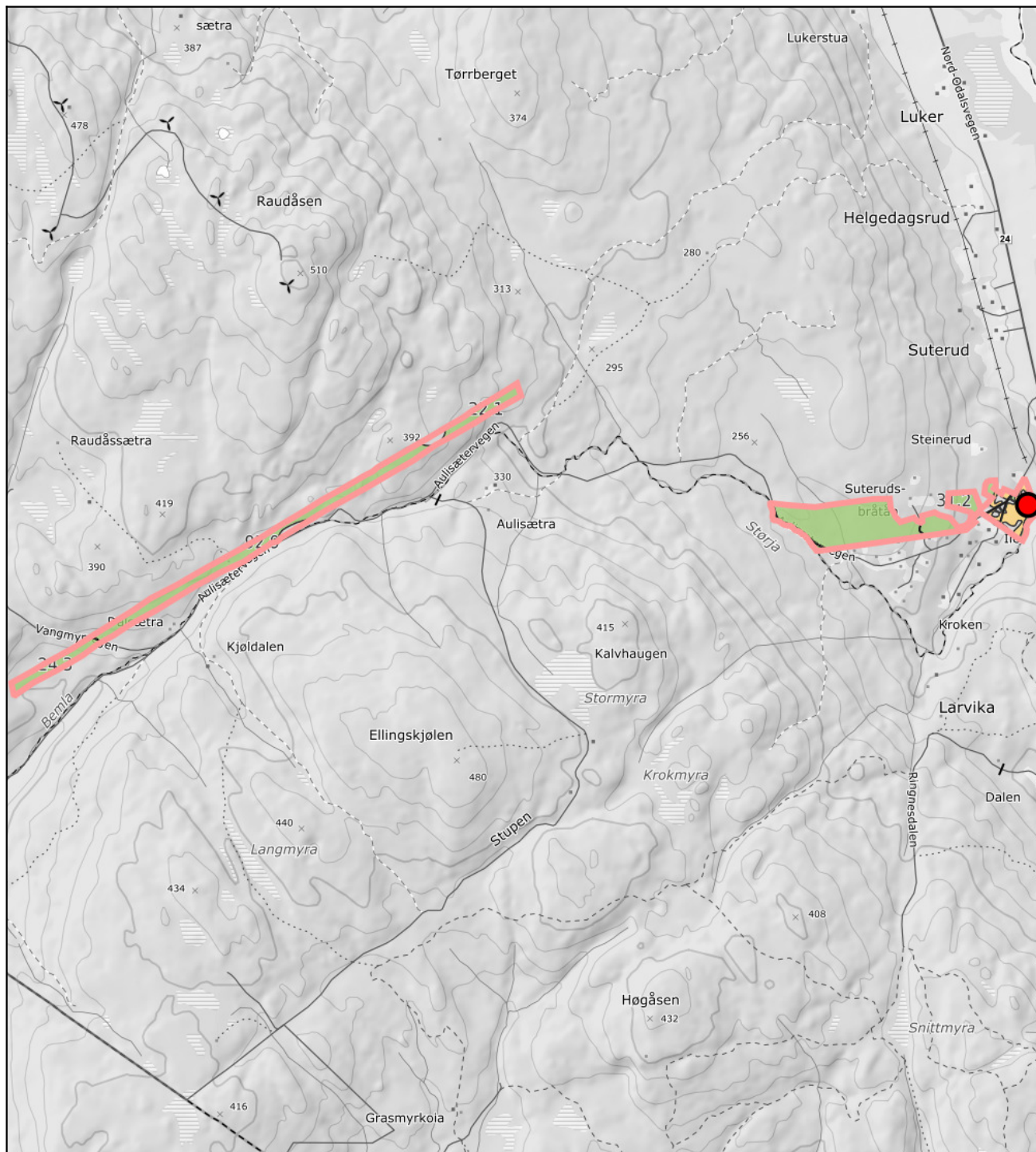
Joker Skarnes Søndagsåpent	9 min 🚶 8.1 km
Eurospar Skarnes PostNord	10 min 🚶 8.4 km

Sport

⚽ Oppstad Idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	3 min 🚶 2.4 km
⚽ Skarnes treningsbane Fotball	7 min 🚶 7.3 km
🏊 Sportica Skarnes	9 min 🚶
🏊 Family Sports Club Skarnes	12 min 🚶







0 200 400 600m

Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 14.05.2025 09:51

Eiendomsdata verifisert: 14.05.2025 09:49

GÅRDSKART 3414-1/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:

1/2/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslog (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslog

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

19.1

0.0

0.0 19.1

288.3 288.3

17.0

8.5 25.5

0.0 0.0

332.9 332.9

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

AVTALE OM ETABLERING AV FIBERKABELANLEGG

Mellom Eidsiva Fiberinvest AS (nedenfor kalt EFAS) og Jonas trøftmoen (nedenfor kalt Grunneier), er det inngått slik avtale om rettighetserverv for fiberkabelanlegg på følgende eiendom:

Gnr 1 og Bnr 10 i 3414 Nord-Odal.

Gjenpart av avtalen returneres til:

Navn: Jonas trøftmoen

Adresse: Aulisætervegen 56, postnr: 2120 Sted: Sagstua

Adresse og epost vil kun benyttes til å returnere avtaledokument til Grunneier og ikke i kommersielle øyemed.

Fiberkabelanlegget er spesifisert i Bilag 1.

1. Avtalen gir EFAS og deres entreprenører vederlagsfri og stedsvarig rett til å etablere, drifte, vedlikeholde og fornye anlegget som omfattes av denne avtalen. Rettigheten omfatter nødvendig tilkomst på/til eiendommen.
2. Grunneier skal varsles før arbeid på anlegget igangsettes.
3. EFAS plikter å rydde opp etter seg på anleggsstedet ved avsluttet arbeid, slik at det berørte området settes tilbake i samme stand som det var, da anleggsarbeidet ble påbegynt.
4. Skader EFAS måtte forårsake under anleggsarbeidet og som medfører økonomisk tap for Grunneier, erstattes etter særskilt avtale.
5. Dersom Grunneier skal utføre arbeid i umiddelbar nærhet til anlegget, skal EFAS varsles om dette i god tid før arbeidet igangsettes.
6. Dersom Grunneier under utførelsen av normalt arbeid på eiendommen skader anlegget, skal EFAS ikke kreve erstatning for slike skader, med mindre skadene skyldes grov uaktsomhet fra Grunneiers side.
7. Dersom EFAS sitt behov for fiberkabelanlegget faller bort, plikter EFAS å fjerne de deler av anlegget som er til vesentlig ulempe for Grunneier.
8. Grunneier kan kreve at anlegget flyttes eller fjernes når dette er nødvendig for en hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen. Grunneier skal tilstrebe å gjennomføre sine tiltak på en slik måte at EFAS ikke påføres urimelige krav eller kostnader, ved reetablering av anlegget. Ved uenighet skal kravet avgjøres ved skjønn. Dersom Grunneiers tiltak ikke er utført innen 3 år, kan EFAS kreve sine anleggskostnader dekket av Grunneier.
9. EFAS kan overdra sine rettigheter og plikter etter denne avtalen til andre selskaper.
10. Dersom eiendommen overdras til andre, skal avtalen følge eiendommen og Grunneier plikter å informere overtageren om denne avtalen.
11. Grunneier samtykker i at avtalen kan tinglyses. EFAS betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.
12. Særskilte avtalebestemmelser eller tilleggsinformasjon:

Denne avtalen er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted, dato: _____

Lillehammer, dato: _____

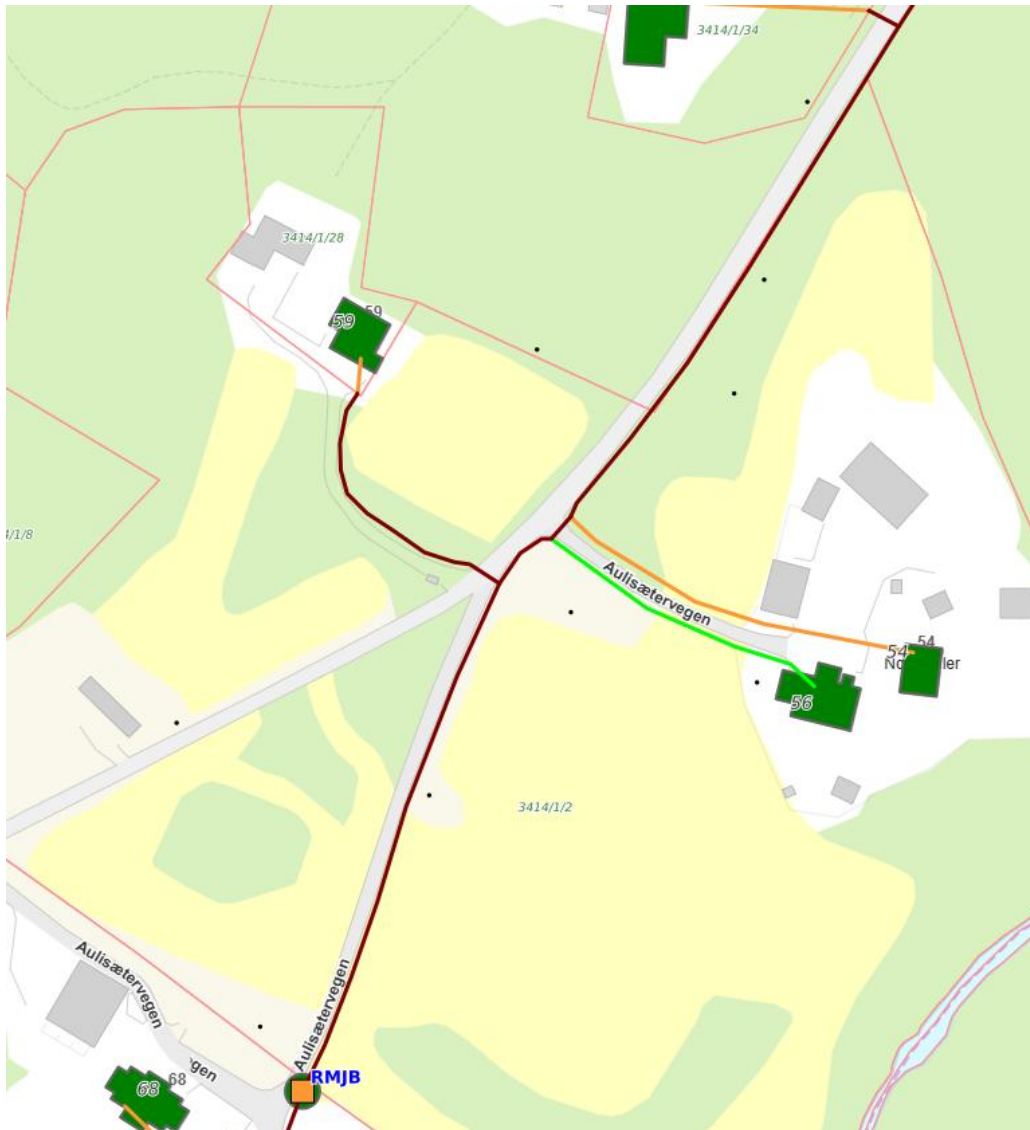
Jonas trøftmoen
Fødselsnummer (11 siffer):

Eidsiva Fiberinvest AS
Org.nr. 918 596 437

Bilag 1: Spesifikasjon av fiberanlegg

Gnr 1 og Bnr 10 i 3414 Nord-Odal.

Skissen viser fiberkabelanlegget på nevnte eiendom. Brun linje er ønsket gravetrase, oransje og grønn linje er egeninnsats.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Aulisætervegen 56
2120 SAGSTUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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