

aktiv.

Odalsvegen 1555, 2330 VALLSET

Odalsvegen 1555



Eiendomsmeglerfullmektig

Mats Arntzen Berg

Mobil 474 54 542

E-post mats.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 390,-
Total ink omk.: Kr 3 691 390,-
Selger: Marit Østlie Fredriksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 225/456 kvm
Tomtstr.: 4738 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 392, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1213260044

Ditt nye hjem?

Velkommen til Odalsvegen 1555!

En romslig, sjarmerende bolig over to etasjer med kjeller. Eiendommen har en svært idyllisk beliggenhet. Eiendommen strekker seg over 4,7 mål og ligger flott til like ved Malungtjernet, hvor det er fine bade og fiskemuligheter. Eiendommen består av en flott hage med en dam. Du har også en stor låve som byr på mange bruksmuligheter. Her er det blant annet laget til en garasje plass. Eneboligen er antatt oppført på 1930-tallet i sjarmerende stil. Dette er originalt en tømmerbolig, men har etter 2018 blitt kledd om i en mer moderne stil. se punkt: "Moderniseringer og påkostninger" for mer informasjon om hva som har blitt gjort de siste årene.

Boligen består av tre koselige stuer, et romslig kjøkken, et svært lekkert bad og tre soverom.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 69 |
| Nabolagsprofil | 109 |
| Andre vedlegg | 111 |
| Budskjema | 118 |

Om eiendommen

Om boligen

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ved Malungen i Stange kommune, ca. 26 km fra Stange sentrum, og ca. 37 km fra Hamar sentrum. Det er ca. 16 km til Vallset, hvor man finner barnehage, barneskole, Joker-butikk og bensinstasjon. Ungdomsskole og videregående skole i Stange sentrum. Jønsberg landbrukshøyskole ligger i underkant av 29 km fra eiendommen. Det er ca. 21 km til nærmeste togstasjon (Tangen). Vinmonopolet og et ekstra utvalg av butikker ligger i Stange sentrum. Reiser du til Hamar finner du et trivelig sentrum med gode servicetilbud, der både CC Stadion og Maxi Storsenter byr på et variert utvalg fra kjente leverandører. Eiendommen ligger rett ved Malungtjernet, hvor det er fine bade og fiskemuligheter. Det er ellers nærhet til unike naturopplevelser gjennom året. Eiendommen ligger inntil FV24.

Videre er det i overkant av 1 mil til Dammen gress. Stange har eget idrettslag med et tilbud innen fotball og skøyter, samt en egen idrettsskole for de aller minste. For golfentusiaster kan Nes golfbane anbefales, og for alpine utfordringer har Hurdal Alpinsenter et godt tilbud for både små og store.

Areal

BRA - i: 225 kvm

BRA - e: 231 kvm

BRA totalt: 456 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 kvm 3 uinnredede kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré, kjøkken og 3 stuer.

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Gang, bad, bod og 3 soverom.

Driftsbygning/låve

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 18 kvm Uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-e: 153 kvm Garasje/verksted, hundegård og vedskjul.

2. etasje

BRA-e: 54 kvm Låve.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Uthus.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vedskjul - Areal i vedskjul er ikke målbart da konstruksjonen ikke er lukket. Åpent areal er oppmålt til 20 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4738 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 4 736 m² (beregnet areal i matrikkelrapport). Tomten er opparbeidet av gressplen, diverse beplantning, gruset gårdsplass, dam i hagen og skogvekst.

Det er nylig gjennomført grensefastsettelse for flere eiendommer i området. Dette har medført noen små justeringer for salgsobjektets grenser. Oppdatert grensekart er vedlagt. Tinglyst jordskiftedom innehar ikke noe arealregnskap, noe som medfører at man ikke vet om tomtearealet har blitt større eller mindre enn i tinglyst målebrev (viser et areal på ca. 4 738 m²). Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan ikke påberopes.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Jonas Eikeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med metallplater. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Jonas Eikeland v/ E&K Takst AS, datert 04.05.2026.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Det er registrert enkelte mindre bulker i takplatene. Taktekkingen er utført med metallplater på lekter og underlagspapp, og alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre platetekking og underlagspapp har usikker restlevetid, og mindre skader i platene gir økt risiko for svekket tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ikke montert musesperre bak trekledningen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i kledningen, og dette gir små fordypninger der vann lettere blir stående. Deler av kledningen har også uferdig avslutning mot takutstikk. Forholdene medfører økt risiko for at gnagere kommer inn bak kledningen, samt økt risiko for fuktbelastning, lokal skadeutvikling og redusert levetid på ytterkledningen.

- Takkonstruksjon/loft

Avvik: Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Dette vurderes å ha sammenheng med alder, tidligere belastninger og/eller begrenset dimensjonering etter dagens referansenivå. Det er også registrert fuktmerker rundt takgjennomføring ved pipe, samt spor etter gnagere på loft. Forholdene medfører økt risiko for videre skadeutvikling i takkonstruksjonen, fuktinntrengning ved pipegjennomføring og skader etter gnagere. Omfanget av eventuell skade i lukkede eller utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke avklart.

- Vinduer

Avvik: Vinduskarmer er værslitte, og det er registrert søl fra byggskum på én karm. Kittfalsler på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet, og enkelte varevinduer er skrudd fast i karm slik at de ikke lar seg åpne. Det er også påvist knust og manglende vindusglass på ett kjellervindu. Vinduer er montert i flukt med utvendig panel, uten vannbrett over og under vinduene. To vinduer er i tillegg ikke flyttet ut i ytterveggen etter montering av ny utvendig kledning, slik at vinduene er kledd inn av ny panel. Forholdene medfører redusert funksjon, økt fuktbelastning rundt vinduer og økt risiko

for videre skadeutvikling i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

- Pipe og ildsted

Avvik: Det er fremlagt rapport fra branntilsyn utført 24.10.2024. Det ble ikke avdekket avvik, men det er gitt anmerkninger knyttet til skorstein og ildsteder. Anmerkningene gjelder at sotluke i skorstein skal være et typegodkjent produkt, at ildfast stein og/eller sideplater i ildsteder må skiftes eller repareres, og at røykrør i kjeller må utbedres. Det er blant annet opplyst at ett røykrør må fjernes og mures igjen, at røykrør til vedovn i kjeller må festes tilfredsstillende, og at Rockwool rundt røykrør ikke er godkjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert brann- og brukssikkerhet dersom anmerkningene ikke følges opp.

- Rom under terreng

Avvik: Det er registrert mineralutslag på murflater, noe som er et tegn på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er også registrert fuktopptrekk på panel til delevegg. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater ble det registrert utslag ved overgang mellom vegg og gulv. Hulltaking er ikke utført, da vegger mot terreng er av mur. Selger opplyser at drenering nylig er oppgradert, men registrerte forhold viser fortsatt fuktpåvirkning i rom under terreng. Forholdene medfører økt risiko for fuktbelastning i kjeller, skadeutvikling i organiske materialer og redusert egnethet for innvendig kledning/oppbygging mot mur- og gulvflater.

- Vannledninger

Avvik: Rørstrekk i kjeller er uisolerte og vurderes å være utsatt for frost. Enkelte vannrør har i tillegg en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdene medfører økt risiko for frostsprengning, lekkasjer og behov for utskiftninger over tid.

- Avløpsrør

Avvik: Deler av avløpsanlegget er ikke skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Disse avløpsrørene har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdet medfører usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer, skader og behov for utskiftninger over tid.

- Ventilasjon

Avvik: Boligen har begrenset tilluftsventilering utover åpning av vinduer. Det er etablert periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, men ventilasjonen vurderes samlet som begrenset. Det er ukjent om luftutskiftingen er tilstrekkelig ved normal bruk av boligen. Forholdet medfører økt risiko for redusert inneklime, kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Drenering er nedgravd og skjult, og tilstand må derfor vurderes ut fra alder, opplysninger og registrerte tegn til fuktpåvirkning. Drenering er ifølge opplysninger

oppgradert rundt deler av boligen, men ikke rundt hele bygningen. Terrenget rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er registrert salt-/ kalkutslag på innvendige grunnmursflater, og fuktindikator viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Forholdene viser at grunnmuren fortsatt har fuktbelastning, og medfører økt risiko for fuktvandring, mineralutslag og redusert bruksmulighet i kjeller over tid.

- Terrengforhold

Avvik: Terrenget rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng bort fra bygningen, slik at vann fra nedbør og taknedløp i større grad blir liggende eller ledes mot grunnmur. Forholdet medfører økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, med økt risiko for fuktvandring og fuktpåvirkning i kjeller.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Brønn og utvendige vannledninger er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, da vurdering av brønn, vannkvalitet og utvendige vannledninger krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstand på brønn/vannforsyning. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt vannkvalitet, funksjon og teknisk tilstand. Forholdet medfører risiko for forurenset drikkevann, funksjonssvikt og behov for utbedringer.

- Septiktank

Avvik: Septikksystemet er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, da vurdering av septikksystem krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon på septikksystemets funksjon, kapasitet eller tekniske tilstand. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt anleggets videre bruk og restlevetid. Forholdet medfører risiko for avløpsproblemer, lukt, lekkasjer, forurensning og behov for utbedringer. Dersom septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, vil dette også kunne medføre krav om tiltak fra kommunen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er registrert nedbøy, skjevheter og skader i takrenner. Det er også registrert lekkasje fra takrenneskjøt, og det er ikke etablert nedløpsrør for kontrollert bortledning av takvann. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Boligen er ikke oppført med krav til snøfangere ut fra byggeår, men takflaten vender mot langsiden av bygningen hvor det er tilrettelagt for terrasse og opphold. Forholdene medfører mangelfull håndtering av takvann og økt fuktbelastning på fasade, grunnmur og terreng inntil bygningen, samt økt risiko for nedfall av snø og is mot område beregnet for opphold.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er registrert knirk i gulv. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger og skyldes erfaringsmessig bevegelse mellom undergulv, bjelkelag og innfesting. Det er registrert skjevheter i to stuer, hvor det med nivelleringslaser ble målt totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. I gang i 2. etasje er det registrert større skjevheter, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 77 mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, byggemåte og/eller setninger i konstruksjonen. Skjevheter er ikke uvanlig i eldre boliger, men målt avvik i gang i 2. etasje er vesentlig og gir redusert brukskvalitet. TG3 settes på bakgrunn av målt avvik iht. NS 3600. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i etasjeskiller og tilstøtende konstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Firmanavn: Martin Monné, Rør & Oljefyringservice AS, Gravhaugen AS, og Minel, 2023
Beskrivelse: Full restaurering/riving og nyoppbygget bad. Her ble det gamle rivd helt ned, og isolert på nytt. Rør og fliser ble lagt, og møbler fra Drivved.no ble montert.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Sluk, membran og belegg passer sammen. Minst mulige fysiske hindringer for vannet.

Høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og topp slukrist er min. 25mm. Membran

som er smurt på undergulvet skal trekkes opp på vegger og andre bygningsdeler.

Hjørner og overganger er forsterket med glassfibernet. Strykemembran er

forskriftsmessig påført og har riktig tykkelse. Tettheten til membran og

gjennomføringer er kontrollert før støping. Mansjetten til sluk og membran passer

sammen. Skjøter i membran er sveiset eller limt dersom de ikke har egen klebeffekt.

Skjøter ligger ikke nærmere sluk enn 100mm. Membran/vegg: Veggen har vanntett

membran i våte soner. Veggmembran overlapper gulvmembran med minst 25mm. Der

våte soner ligger mot mur/betongvegger mot terreng, er veggen sikret mot

fukttinntrengning. Membran/påstøp: Armeringen ligger ca. 20mm under overkanten av

påstøp. Rør har minimum 30mm overdekning. Påstøp er min. 50mm tykk og jevntykk.

Betongen er godt komprimert. Overflaten på påstøp er tilpasset overflatematerialet

som skal legges.

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

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

Beskrivelse: Fra tidligere, før min tid, har det vært taklekkasje i låve, over fjøs. Der ble

det lagt nytt tak, av tidligere eiere. I fjøset kan du se skadene. Det er også dårlig

kledning med betydelig tegn til fuktskade ved inngang av låven nede, pga dårlige

takrenner. Ikke gjort noe med det, men bør gjøres om man skal bevare låven over tid. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Ringsaker Bygg.
Beskrivelse av arbeidet: Byttet takteking på halve taket med nytt undertak, nye lekter & sløyfer gjort i 2014. Taket på huset ble byttet i 2005, av informasjon ble taket på huset gjort delvis faglært/egeninnsats.

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

Firmanavn: Ufaglært, 2022.

Beskrivelse: Fasadeendring er gjort på dugnad med familie og tidligere samboer. Panelert hele huset utvendig med sveitserpanel, samt malt. Det er også blitt føret ut alle vinduer på dugnad, samt satt inn to nye vinduer og en dobbel verandadør. Det er også malt å listet i huset på dugnad. Ordnet kledning på huset, for å bevare tømmeret. Lektet og sløyfet, med vindsperre. Har ikke fått kasset inn dragere eller under ved vindskier og oppunder møne.

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

Beskrivelse: Det er en eldre bolig fra 1930-tallet, det vil være skjevheter i gulv/vegger. Noen av de eldre dørene til soverommene går litt trangt, alt ettersom temperaturen er i løpet av 4 årstider. Noen mindre sprekker i mur, men ingenting alvorlig.

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

Beskrivelse: Drenering ble gjort på 3 sider av huset av firma Hagen Landbruk & Anlegg. Men mye tyder på at dreneringen ikke holder mål, og bør gjøres på nytt. Det er synlig i kjeller på murvegg, der er det fuktmerker. Den delen som ikke er drenert, bærer ikke preg av fuktmerker. Kan kun vise til kvittering for dreneringsjobben. Har ikke bilder. Vet det ble laget drengsbasseng noen meter fra husets hjørne.

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

Beskrivelse: Det er tildels saltutslag på vegger i kjeller, men ingen tegn til vanninntrengning eller sopp, kondens eller dugg på vinduene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Firmanavn: Hagen Landbruk & Anlegg, 2019

Beskrivelse: Drenering ble gjort på 3 sider av huset av firma Hagen Landbruk & Anlegg. Men mye tyder på at dreneringen ikke holder mål, og bør gjøres på nytt. Det er synlig i kjeller på murvegg, der er det fuktmerker. Den delen som ikke er drenert, bærer ikke preg av fuktmerker.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Framside(ut mot veg), kort

side(bak huset ved rognebærtreet) og halve mot inngangsdøren).

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

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

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Satt inn en ny Aduro vedovn, som er rentbrennende. Støpt opp en sokkel som den står på.

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

Firmanavn: Brødrene Melby AS, 2019.

Beskrivelse: Nytt sikringsskap i kjeller, med nye sikringer både i gammelt og nytt skap.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Minel AS.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lys, å koblet opp stikk og montert boks for 3-FAS ute på hjørnet på huset.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Utebelysning på låve, og inne på låve.

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

Boligen har privat avløp til septiktank med synkekum og spredegrøfter. Tømmes årlig etter kommunal regi. Alder på anlegget er ukjent. Pålegg om å skifte til renseanlegg grunnet dens alder.

Merknader fra Hedmark Brannvesen :

- 05.08.2020: Sotluke i bunn av skorstein skal være et typegodkjent produkt.

- 24.10.2024: Slukkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt ihht. intervall. Skum service/bytte hvert 5 år. Pulver service/bytte hvert 10 år.

- 24.10.2024: Ildfast stein og/eller sideplater i ildstedet må skiftes eller repareres.

Dette gjelder for ovn på soverom å i kjeller. Disse er IKKE vært brukt i mitt eie.

- 24.10.2024: Røykrør i kjeller må fjernes og mures igjen. Røykrør til vedovn i kjeller må festes på en tilfredstillende måte.

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

Beskrivelse: Det er trafikkert veg forbi, og utkjøringen kunne vært utbedret/flyttet i samråd med fylkeskommunen. Jeg har ikke undersøkt dette. Men har aldri vært plaget eller hemmet av dette de 8 årene jeg har bodd her.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Beskrivelse: Låve og resterende tilleggsbygninger har sine skjevheter grunnet alder. Det er noe råte/fuktskader ved låve. (inngangen under låvebru, nevnt tidligere i erklæringen).

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

Firmanavn: Ufaglært, 2025.

Beskrivelse: Det er høgd ned en del trær på eiendommen, for å få mer lys, samt fjernet røtter etter trærne.

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

Beskrivelse: Tilliggende rettighet ifb. Vanntilførsel fra brønn i Romedal Allmenning.

Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig antatt oppført i 1934 (ca. 225 m²), låve (ca. 225 m²), uthus (ca. 6 m²) og vedkjul (ikke målbart areal). Oppføringsår for låve, uthus og vedskjul er ukjent.

Totale areal for alle bygg og rom:

BRA-i: 225 m²

BRA-e: 231 m²

BRA totalt: 456 m²

Boligens bruksareal og romfordeling fordelt på etasje:

Kjeller - BRA-i: 65 m². 3 uinnredede kjellerrom.

1. etasje - BRA-i: 80 m². Entré, kjøkken og 3 stuer.

2. etasje - BRA-i: 80 m². Gang, bad, 3 soverom og bod.

Tilleggsbygningers areal:

BRA-e: 231 m². Låve og utebod.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

Standard

Boligen har siden 2018 fått et nytt inntrykk. Boligen har fått nytt bad, nytt kjøkken, ny kledning, byttet flere vinduer og ellers fått et mer moderne preg med gjennomtenkte løsninger som passer boligtypen godt. For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer gjort i nyere tid:

- Tak på enebolig byttet i 2005.
- Nytt sikringsskap i 2019.
- Nytt pumpesystem til brønn i 2019.
- Fasadeenring på enebolig gjort i 2022.
- Ny Aduro vedovn satt inn i 2023.
- Nytt bad i 2023.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass. Ellers er det en plass i låven. Her følger det med en ny, umontert garasjeport.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2022. Ved kontroll ble det gitt følgende pålegg om utbedringer: Jordelektroden var ikke tilfredsstillende utført. Jf. fel § 19. Kommentar: Overgangsmotstand til jord må kontrolleres og verifiseres.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2025. Ved tilsyn, ble det anmerket følgende:

- Sotluke i bunn av skorstein sal være et typegodkjent produkt.
- Slukkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt ihht. intervall. Skum service/bytte hvert 5 år. Pulver service/bytte hvert 10 år.
- Ildfast stein og/eller sideplater i ildstedet må skiftes eller repareres.
- Røykrør i kjeller må fjernes eller mures igjen.
- Røykrør til vedovn i kjeller må festes på en tilfredsstillende måte. Rockwool rundt

røykrør er ikke godkjent.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita.
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen FINN.
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter.
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning.

Energi

Oppvarming

Boligen har en vedovn og en peis i første etasje. Det er også en vedovn i andre etasje. Det ble montert varmpumpe i første etasje i 2023. Varmekabler i gulv på bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 600 000

Omkostninger kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

91 390 (Omkostninger totalt)
108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 708 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 711 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 778 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 12 778,- i 2025. I disse inngikk eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt slamavgift. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Renovasjon: Kr 4 993,- (middels beholder - 140 liter).
- Slamtømming: Kr 3 225,- (tillegg for evt. ekstra tømming).
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 893,- (feieing 1 pipeløp hvert 2. år).
- Eiendomsskatt: Kr 5 579,-.

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 738 202 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 952 807 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 392, bruksnummer 4 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Dagboknr. 643, tinglyst den 17.01.1994. Gjelder forkjøpsrett. Romedal Almenning har forkjøpsrett etter takst ved videresalg av eiendommen ut av nærmeste familie.
- Dagboknr. 967930, tinglyst den 26.11.2007. Gjelder forkjøpsrett. Romedal Almenning har forkjøpsrett etter takst ved videresalg av eiendommen ut av nærmeste familie.
- Dagboknr. 228419, tinglyst den 27.02.2026. Gjelder jordskiftedom i forbindelse med grensefastsetting. Se også punktet «Beskrivelse av tomt».

I de tinglyste dokumentene vedrørende forkjøpsrett er det under «Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)» skrevet følgende: «Kjøper har rett til: Adkomst fra RV24, vanntilførsel fra brønn i Romedal Almenning, enkel brygge/båtplass ved Malungstjern (det må i denne forbindelse ikke settes opp hindringer eller på annen måte skape problemer for den frie ferdsel langs Malungstjernet), sjølvhogst i almenningen etter utvisning av almenningen. Gjerdehold er selger uvedkommende». Rettighetene er da ikke anmerket i grunnboken.

Meglerforetaket har forespurt Romedal Almenning om disse rettighetene også gjelder/ skal gjelde for fremtidige eier av eiendommen og Almenningen svarer: "Vi forholder oss til andre avtaler slik de foreligger, men anmerker at brygge/båtplass ved Malungstjern ikke vil være en mulighet iht. kommunale regler og retningslinjer, samt at sjølvhogst i Almenningen ikke praktiseres lengre". Det vil derfor IKKE være mulig lenger å sette opp egen brygge/båtplass og heller ikke sjølvhogst.

Kopi av ovennevnte dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Romedal Almenning har bekreftet at de ikke ønsker å benytte forkjøpsretten ved dette

salget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke 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 rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere om hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra den nærliggende FV24 via grunn eid av Romedal Almenning (se også punktet «Tinglyste heftelser og rettigheter»).

Eiendommen har vannforsyning fra brønn som ligger på Romedal Almenning sin grunn (se også punktet «Tinglyste heftelser og rettigheter»). Vannpumpe (fra 2019) og trykktank (ukjent alder).

Privat avløpsanlegg. Ifølge opplysninger fra Stange kommune ledes svartvann til løsning med 2 kummer (slamavskiller), mens gråvann ledes til separatgråvannskum. I 2008 utstedte Stange kommune varsel om pålegg – utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Slamavskiller er underdimensjonert, og det mangler dykker på utløpet i kum 2. Anlegget mangler i tillegg en tilfredsstillende rensedel (som infiltrasjon i stede egne løsmasser). I varselet fra 2008 konkluderer Stange kommune med at utslippstillatelsen oppheves, men dette har ikke blitt fulgt opp siden. Kjøper må uansett påregne kostnader i forbindelse med utbedring av avløpsanlegget. Hvis en selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegg som ikke fungerer som det skal, må en forvente at en vil få pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis en ikke utbedrer avløpsanlegget

innen fristen kan kommunen ilegge tvangsmulkt. Varsel om pålegg og infoskriv vedrørende avløpsanlegg fra kommunen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for 2023-2035, og hvor området er avsatt/ utnyttet til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Eiendommen ligger i rød sone for støy (H210), flomfare (H320_2) og gul sone for støy (H220). Eiendommen omfattes også av hensynssone 560-3 (særlige hensyn til bevaring av myr. Det foreligger også en eldre reguleringsplan for RV 24 Brattskjærvika - Støa. Reguleringsplanens formål er veigrunn og 24 m² av eiendommens areal er innlemmet i denne planen.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annen bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende boliger og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger (og tiltak generelt) i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglerforetaket 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/kr 5 600,-/kr 5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 55 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19 900,-), søk i eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2 190,-), innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 16 045,-) samt gebyr for

betalingsutsettelse (kr 4 750,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Fredrik Lien
Eiendomsmegler/Salgsleder/Partner
fredrik.lien@aktiv.no
Tlf: 472 54 889

Ansvarlig megler bistås av

Mats Arntzen Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
mats.berg@aktiv.no
Tlf: 474 54 542

Oppdragstaker

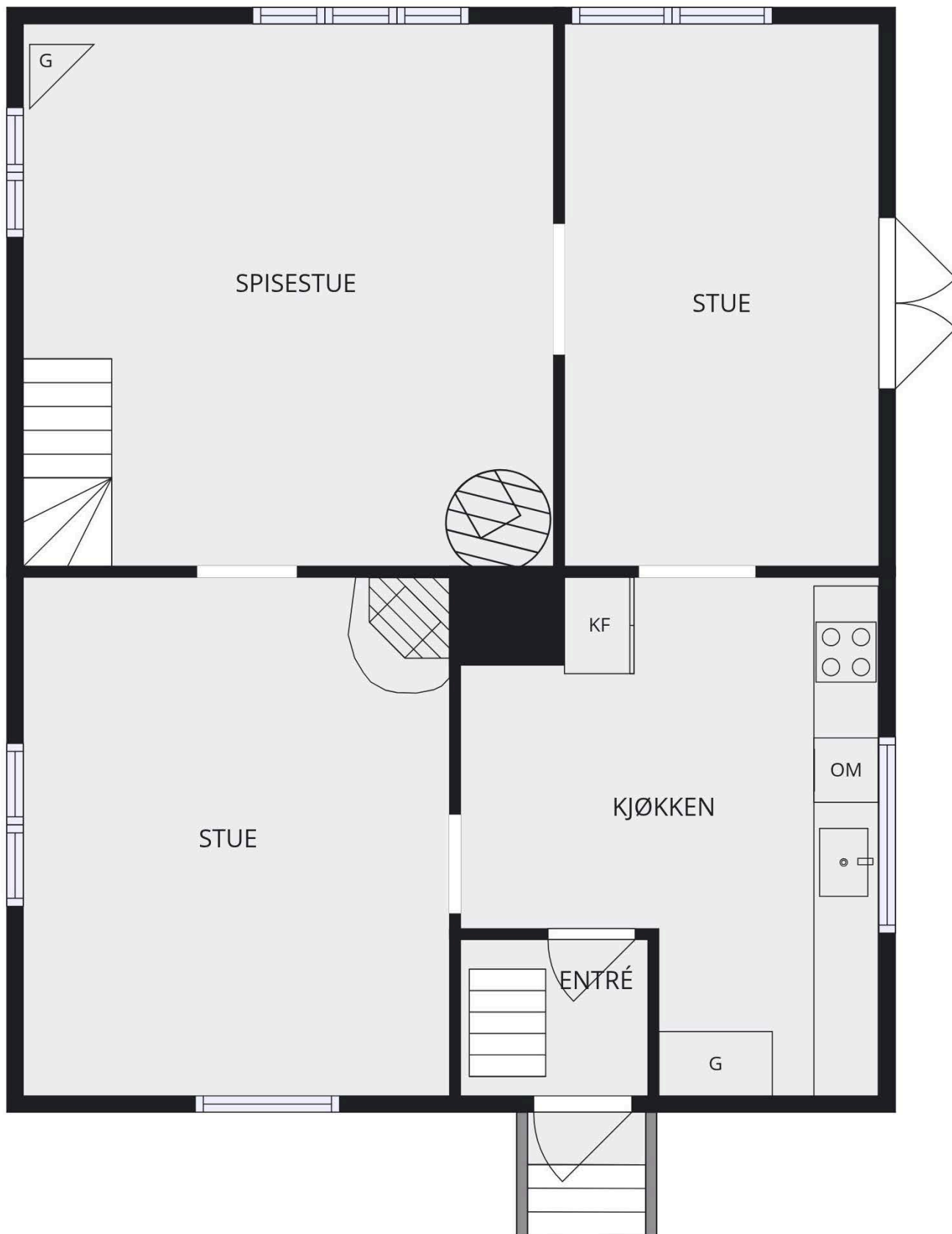
Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647
Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

19.05.2026







Plantegning 1. etasje.























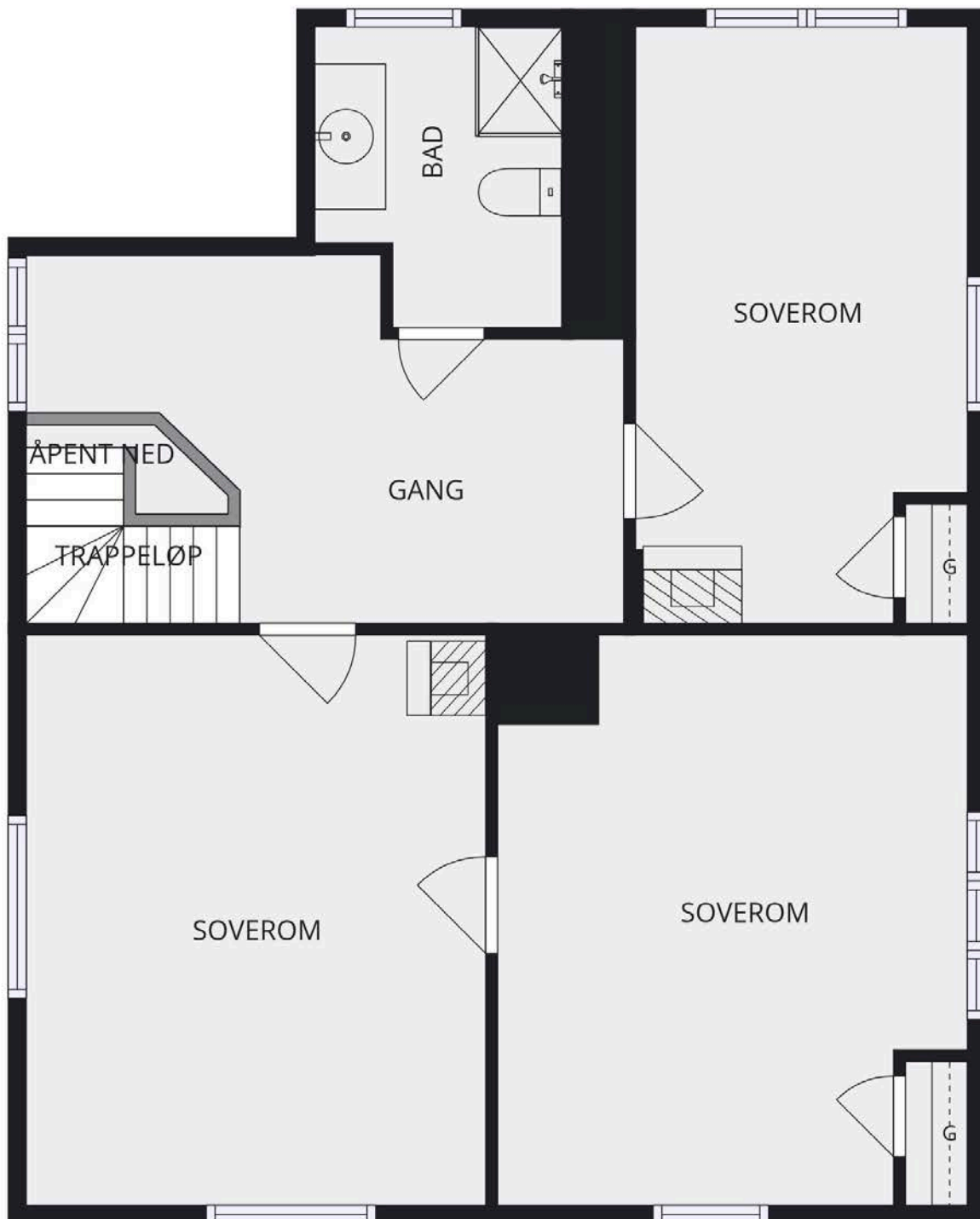












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 2. etasje.













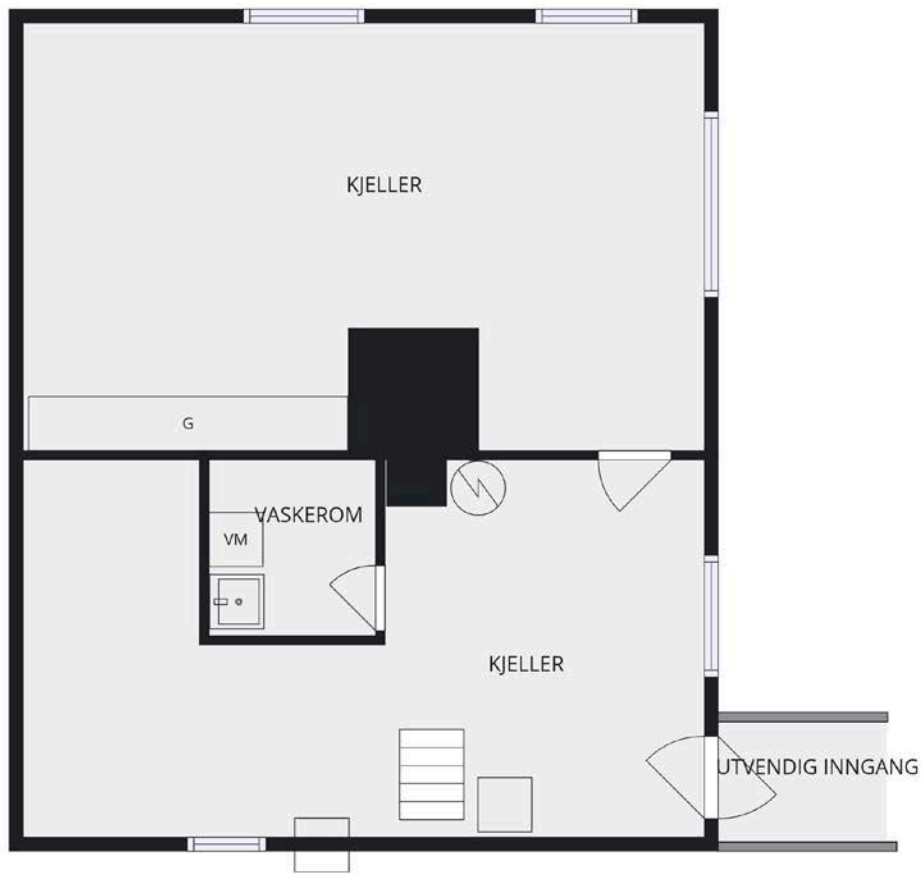







































Vedlegg

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Odalsvegen 1555, 2330 VALLSET

 STANGE kommune

gnr. 392, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 456 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22651-1056

Referansenummer: ZK1447

Foretak: E&K TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig



Jonas Eikeland
Uavhengig Takstingeniør
jonas@ek-takst.no
924 82 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført med grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av gulv belagt med fliser, laminat og malt heltregulv. Vegger med synlig laftet tømmer, panel og fliser. Og himlinger av panel og malte flater. Skorstein fra byggeår. Det er montert fem forskjellige ildsteder i boligen. Grovkjeller med tre rom. Eget rom med delevegger av tre kledd med panel. Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, vannpumpe og varmtvannsbereder er plassert i kjelleren. Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje. Innvendige dører i forskjellig utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra ukjent eksakt årstall, renovert i 2023. Badet har flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt speil og stikkontakter over servant. Dusjnise med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er fra 2019. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, platetopp. Komfyrvakt. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktensor. Synlige avløpsrør av plast. Vegg- og himlingsflater i malt panel og synlig tømmer. Vegghengt ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Ingen tilluftventilering utover åpning av vindu, periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luft til luft varmpumpe fra 2023 plassert i stue. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2013) plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i andre etasje og i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. To mindre støttemurer ved kjellerdør oppført i betong. Boligen har private stikkledninger tilknyttet vannbrønn med vannpumpe og privat septiktank. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Driftsbygning / Låve

- Det foreligger ikke tegninger

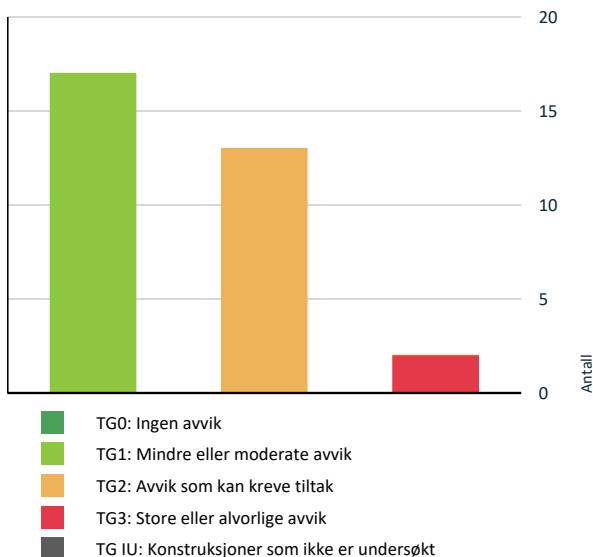
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

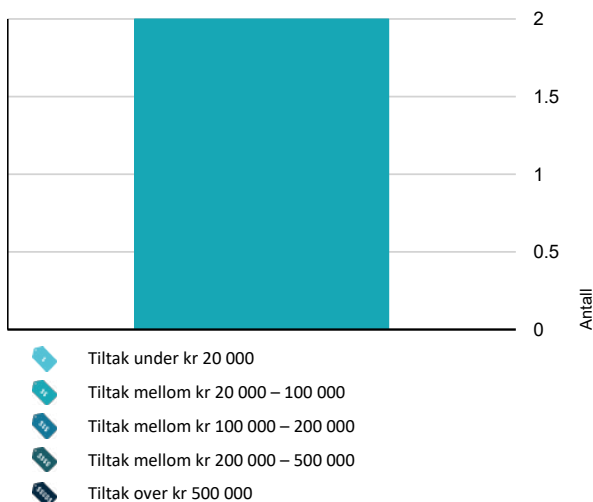
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert nedbøy, skjevheter og skader i takrenner. Det er også registrert lekkasje fra takrenneskjøt, og det er ikke etablert nedløpsrør for kontrollert bortledning av takvann. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Boligen er ikke oppført med krav til snøfangere ut fra byggeår, men takflaten vender mot langsiden av bygningen hvor det er tilrettelagt for terrasse og opphold. Forholdene medfører mangelfull håndtering av takvann og økt fuktbelastning på fasade, grunnmur og terreng inntil bygningen, samt økt risiko for nedfall av snø og is mot område beregnet for opphold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger og skyldes erfaringsmessig bevegelse mellom undergulv, bjelkelag og innfesting. Det er registrert skjevheter i to stuer, hvor det med nivelleringslaser ble målt totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. I gang i 2. etasje er det registrert større skjevheter, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 77 mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, byggemåte og/eller setninger i konstruksjonen. Skjevheter er ikke uvanlig i eldre boliger, men målt avvik i gang i 2. etasje er vesentlig og gir redusert brukskvalitet. TG3 settes på bakgrunn av målt avvik iht. NS 3600. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i etasjeskiller og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre bulker i takplatene. Taktekingen er utført med metallplater på lekter og underlagspapp, og alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre platetekking og underlagspapp har usikker restlevetid, og mindre skader i platene gir økt risiko for svekket tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre bak trekledningen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i kledningen, og dette gir små fordypninger der vann lettere blir stående. Deler av kledningen har også uferdig avslutning mot takutstikk. Forholdene medfører økt risiko for at gnagere kommer inn bak kledningen, samt økt risiko for fuktbelastning, lokal skadeutvikling og redusert levetid på ytterkledningen.

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

Det er avvik:

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Dette vurderes å ha sammenheng med alder, tidligere belastninger og/eller begrenset dimensjonering etter dagens referansenivå. Det er også registrert fuktmerker rundt takgjennomføring ved pipe, samt spor etter gnagere på loft. Forholdene medfører økt risiko for videre skadeutvikling i takkonstruksjonen, fuktinntrengning ved pipegjennomføring og skader etter gnagere. Omfanget av eventuell skade i lukkede eller utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke avklart.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduskarmer er værslette, og det er registrert søl fra byggsaum på én karm. Kittfalsler på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet, og enkelte varevinduer er skrudd fast i karm slik at de ikke lar seg åpne. Det er også påvist knust og manglende vindusglass på ett kjellervindu. Vinduer er montert i flukt med utvendig panel, uten vannbrett over og under vinduene. To vinduer er i tillegg ikke flyttet ut i ytterveggen etter montering av ny utvendig kledning, slik at vinduene er kledd inn av ny panel. Forholdene medfører redusert funksjon, økt fuktbelastning rundt vinduer og økt risiko for videre skadeutvikling i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

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

Det er avvik:

Det er fremlagt rapport fra branntilsyn utført 24.10.2024. Det ble ikke avdekket avvik, men det er gitt anmerkninger knyttet til skorstein og ildsteder. Anmerkningene gjelder at sotluke i skorstein skal være et typegodkjent produkt, at ildfast stein og/eller sideplater i ildsteder må skiftes eller repareres, og at røykrør i kjeller må utbedres. Det er blant annet opplyst at ett røykrør må fjernes og mures igjen, at røykrør til vedovn i kjeller må festes tilfredsstillende, og at Rockwool rundt røykrør ikke er godkjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert brann- og brukssikkerhet dersom anmerkningene ikke følges opp.

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

Det er avvik:

Det er registrert mineralutslag på murflater, noe som er et tegn på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er også registrert fuktopptrekk på panel til delevegg. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater ble det registrert utslag ved overgang mellom vegg og gulv. Hulltaking er ikke utført, da vegger mot terreng er av mur. Selger opplyser at drenering nylig er oppgradert, men registrerte forhold viser fortsatt fuktpåvirkning i rom under terreng. Forholdene medfører økt risiko for fuktbelastning i kjeller, skadeutvikling i organiske materialer og redusert egnethet for innvendig kledning/oppbygging mot mur- og gulvflater.

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

Det er avvik:

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og vurderes å være utsatt for frost. Enkelte vannrør har i tillegg en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdene medfører økt risiko for frostsprengning, lekkasjer og behov for utskiftings over tid.

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

Det er avvik:

Deler av avløpsanlegget er ikke skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Disse avløpsrørene har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdet medfører usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer, skader og behov for utskiftings over tid.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen har begrenset tilluftsventilering utover åpning av vinduer. Det er etablert periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, men ventilasjonen vurderes samlet som begrenset. Det er ukjent om luftutskiftingen er tilstrekkelig ved normal bruk av boligen. Forholdet medfører økt risiko for redusert inneklima, kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Drenering er nedgravd og skjult, og tilstand må derfor vurderes ut fra alder, opplysninger og registrerte tegn til fuktpåvirkning. Drenering er ifølge opplysninger oppgradert rundt deler av boligen, men ikke rundt hele bygningen. Terrenget rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er registrert salt-/kalkutslag på innvendige grunnmursflater, og fuktindikator viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Forholdene viser at grunnmuren fortsatt har fuktbelastning, og medfører økt risiko for fuktvandring, mineralutslag og redusert bruksmulighet i kjeller over tid.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng bort fra bygningen, slik at vann fra nedbør og taknedløp i større grad blir liggende eller ledes mot grunnmur. Forholdet medfører økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, med økt risiko for fuktvandring og fuktpåvirkning i kjeller.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Brønn og utvendige vannledninger er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befarings, da vurdering av brønn, vannkvalitet og utvendige vannledninger krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstand på brønn/vannforsyning. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt vannkvalitet, funksjon og teknisk tilstand. Forholdet medfører risiko for forurenset drikkevann, funksjonssvikt og behov for utbedringer.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Septikksystemet er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befarings, da vurdering av septikksystem krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon på septikksystemets funksjon, kapasitet eller tekniske tilstand. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt anleggets videre bruk og restlevetid. Forholdet medfører risiko for avløpsproblemer, lukt, lekkasjer, forurensning og behov for utbedringer. Dersom septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, vil dette også kunne medføre krav om tiltak fra kommunen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Rekkverk i innvendig trapp er målt til ca. 80 cm, som er lavere enn dagens referansenivå på 90 cm. Det er også registrert åpninger i rekkverket over 10 cm, og trappen mangler håndløper langs vegg. Kjellertrappen er bratt, og har åpninger mellom trinn og i rekkverk over 10 cm. Forholdene medfører redusert personsikkerhet, særlig for små barn og dyr, og økt risiko for fall eller klemskader.

Rekkverk bør forhøyes eller sikres slik at åpninger reduseres. Det bør monteres håndløper langs vegg i innvendig trapp. Kjellertrappen bør sikres med tiltak som reduserer risiko for fall og gjennomtråkk/gjennomfall i åpninger.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon fra NGU radonkart. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen, og radonverdier er derfor ukjent. Manglende måling gir usikkerhet rundt radonnivået i inneluften.

Radonmåling bør gjennomføres over minst to måneder i vinterhalvåret for å avklare årsmiddelverdi og behov for eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1934

Kommentar

Eksakt byggeår er ikke kjent, selger har avdekket panel som har vært datert i 1934.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2026 | Modernisering | Bygd om entré. |
| 2023 | Modernisering | Renovert bad og montert ny varmepumpe (luft-til-luft). |
| 2021 | Modernisering | Montert varmekabel i vannledning. Revet omkringliggende terrasse og gammel inngangsparti med dør. Lektet ut yttervegger og montert ny kledning. |
| 2019 | Modernisering | Montert nytt sikringsskap i kjeller. |
| 2018 | Modernisering | Oppgradert kjøkken. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av metallplater.

Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen av taktekingen av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomført med drone. Metoden gjør det mulig å dokumentere forhold som ellers ville vært vanskelig tilgjengelige, men den gir ikke samme detaljeringsgrad som en fysisk, nærgående inspeksjon. Det kan derfor forekomme forhold som ikke lar seg avdekke via dronebasert undersøkelse, og videre undersøkelser kan være nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre bulker i takplatene. Taktekkingen er utført med metallplater på lekter og underlagspapp, og alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre platetekking og underlagspapp har usikker restlevetid, og mindre skader i platene gir økt risiko for svekket tetthet og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking bør holdes under jevnlig ettersyn, særlig etter perioder med mye snø, is eller kraftig vind. Skadde/bulkede takplater bør utbedres eller skiftes lokalt, og full utskifting av takteking bør påregnes når videre vedlikehold ikke lenger gir tilfredsstillende tetthet.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nedbøy, skjevheter og skader i takrenner. Det er også registrert lekkasje fra takrenneskjøt, og det er ikke etablert nedløpsrør for kontrollert bortledning av takvann. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Boligen er ikke oppført med krav til snøfangere ut fra byggeår, men takflaten vender mot langsiden av bygningen hvor det er tilrettelagt for terrasse og opphold. Forholdene medfører mangelfull håndtering av takvann og økt fuktbelastning på fasade, grunnmur og terreng inntil bygningen, samt økt risiko for nedfall av snø og is mot område beregnet for opphold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner med skader og lekkasjer bør utbedres eller skiftes. Det bør etableres nedløpsrør med kontrollert bortledning av takvann bort fra bygningen. Ved etablering av terrasse/oppholdsareal langs bygningen bør det gjøres en helhetlig vurdering av behov for snøfangere på aktuelle takflater, slik at personsikkerhet og riktig belastning på takkonstruksjonen ivaretas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre bak trekledningen. Festemidler er stedvis ført for langt inn i kledningen, og dette gir små fordypninger der vann lettere blir stående. Deler av kledningen har også uferdig avslutning mot takutstikk. Forholdene medfører økt risiko for at gnagere kommer inn bak kledningen, samt økt risiko for fuktbelastning, lokal skadeutvikling og redusert levetid på ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musesperre der dette mangler. Vindsperrerud bør klemmes og avsluttes tett mot eksisterende veggkonstruksjon, og punkteringer i vindsperrer bør utbedres. Kledning med uheldig innfesting og uferdige avslutninger bør utbedres lokalt.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke. Synlige taksperrer. Lufting i åpent raft.

Vurdering av avvik:

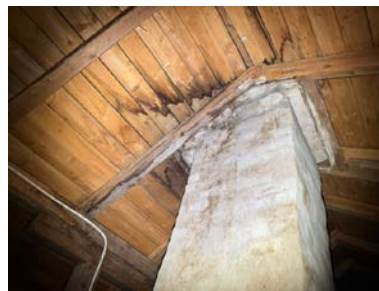
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Dette vurderes å ha sammenheng med alder, tidligere belastninger og/eller begrenset dimensjonering etter dagens referansenivå. Det er også registrert fuktmerker rundt takgjennomføring ved pipe, samt spor etter gnagere på loft. Forholdene medfører økt risiko for videre skadeutvikling i takkonstruksjonen, fuktinntrengning ved pipegjennomføring og skader etter gnagere. Omfanget av eventuell skade i lukkede eller utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting og beslag rundt pipegjennomføring bør utbedres dersom fuktmerkene har sammenheng med lekkasje. Spor etter gnagere bør følges opp med skadedyrtiltak, tetting av mulige adkomstveier og fjerning av forurenset materiale der dette er aktuelt. Takkonstruksjonen bør utbedres eller forsterkes dersom skjevheter og svanker utvikler seg videre eller påvirker bæreevne/funksjon.



Vinduer

Beskrivelse

Varevinduer fra byggeår, vinduer med karmen av tre og koblet glass, enkelte vinduer med karmen av tre og to-lags glass.

Basert datostempling i glass så er vinduer med koblede glass fra 1999, vinduer med to-lags glass er fra 2022. Varevinduer er i hovedsak flyttet utover i forbindelse med utlekting og montering av ny utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduskarmen er værslitte, og det er registrert søl fra byggskum på én karm. Kittfalsen på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet, og enkelte varevinduer er skrudd fast i karm slik at de ikke lar seg åpne. Det er også påvist knust og manglende vindusglass på ett kjellervindu. Vinduer er montert i flukt med utvendig panel, uten vannbrett over og under vinduene. To vinduer er i tillegg ikke flyttet ut i ytterveggen etter montering av ny utvendig kledning, slik at vinduene er kledd inn av ny panel. Forholdene medfører redusert funksjon, økt fuktbelastning rundt vinduer og økt risiko for videre skadeutvikling i vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knust/manglende vindusglass bør skiftes. Værslitte karmen og uttørkede/løse kittfalsen bør utbedres med vedlikehold, ny kitting og overflatebehandling. Fastskrudde varevinduer bør utbedres slik at de kan åpnes og vedlikeholdes. Vinduer uten tilfredsstillende utvendig vannavrenning bør utbedres med fagmessig avslutning, beslag og vannbrett over og under vinduene.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. To-fløyet balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel trapp av tre ved entrédør.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet andre steder. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat og malt heltregulv.

Vegg: Synlig laftet tømmer, panel og fliser.

Tilstandsrapport

Himling: Panel og malte flater.

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal brukslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger og skyldes erfaringsmessig bevegelse mellom undergulv, bjelkelag og innfesting. Det er registrert skjevheter i to stuer, hvor det med nivelleringslaser ble målt totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. I gang i 2. etasje er det registrert større skjevheter, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 77 mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder, byggemåte og/eller setninger i konstruksjonen. Skjevheter er ikke uvanlig i eldre boliger, men målt avvik i gang i 2. etasje er vesentlig og gir redusert brukskvalitet. TG3 settes på bakgrunn av målt avvik iht. NS 3600. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling i etasjeskiller og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for akutte tiltak, men årsak til de største skjevhetene bør undersøkes nærmere før det utføres eventuelle opprettingstiltak. Ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet i underlaget, bør avretting eller annen oppretting påregnes. Etasjeskiller bør forsterkes eller rettes opp dersom skjevhetene påvirker bruk, videre skadeutvikling eller planlagt oppgradering av gulv/overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein fra byggeår. Det er montert fem forskjellige ildsteder i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fremlagt rapport fra branntilsyn utført 24.10.2024. Det ble ikke avdekket avvik, men det er gitt anmerkninger knyttet til skorstein og ildsteder. Anmerkningene gjelder at sotluke i skorstein skal være et typegodkjent produkt, at ildfast stein og/eller sideplater i ildsteder må skiftes eller repareres, og at røykrør i kjeller må utbedres. Det er blant annet opplyst at ett røykrør må fjernes og mures igjen, at røykrør til vedovn i kjeller må festes tilfredsstillende, og at Rockwool rundt røykrør ikke er godkjent. Forholdene medfører økt risiko for redusert brann- og brukssikkerhet dersom anmerkningene ikke følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anmerkninger fra branntilsyn bør utbedres. Sotluke bør skiftes til typegodkjent produkt der dette mangler, ildfast stein og/eller sideplater bør repareres eller skiftes, og røykrør i kjeller bør utbedres i tråd med anmerkningene i branntilsynsrapporten.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grovkjeller med tre rom. Eget rom med delevegger av tre kledd med panel. Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, vannpumpe og varmtvannsbereder er

Tilstandsrapport

plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mineralutslag på murflater, noe som er et tegn på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er også registrert fuktopptrekk på panel til delevegg. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater ble det registrert utslag ved overgang mellom vegg og gulv. Hulltaking er ikke utført, da vegger mot terreng er av mur. Selger opplyser at drenering nylig er oppgradert, men registrerte forhold viser fortsatt fuktpåvirkning i rom under terreng. Forholdene medfører økt risiko for fuktbelastning i kjeller, skadeutvikling i organiske materialer og redusert egnethet for innvendig kledning/oppbygging mot mur- og gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Organiske materialer mot mur- og gulvflater bør fjernes. Kjelleren bør beholdes med synlige murflater og god luftsirkulasjon, slik at eventuell fukt lettere kan tørke ut og kontrolleres over tid. Dersom det fortsatt registreres fuktpåvirkning etter en uttøringsperiode, bør årsak avklares nærmere.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje. Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i forskjellig utførelse.

Innvendige dører er visuelt kontrollert for synlige avvik og det er gjennomført funksjonstest (stikkprøver) av åpne/lukke funksjon.

Innvendige dører er vurdert å ha bruksslitasje som er normal ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert skader, funksjonssvikt eller andre forhold av betydning ved befaring. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad fra ukjent eksakt årstall, renoveret i 2023. Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer og kontrollskjemaer fra involverte fag.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Himlingsflater av malte flater.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt speil og stikkontakter over servant. Dusjnisse med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk fra baderomsvifte. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i nedre del av vegg fra tilstøtende soverom. Det er gjennomført fuktmåling i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er fra 2019. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integriert stekeovn, platetopp. Komfyrvakt. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Vegg- og himlingsflater i malt panel og synlig tømmer.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vurdering av avvik:

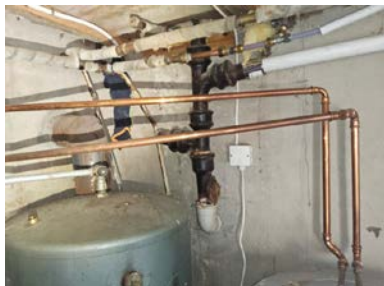
- Det er avvik:

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og vurderes å være utsatt for frost. Enkelte vannrør har i tillegg en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdene medfører økt risiko for frostsprengning, lekkasjer og behov for utskiftinger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uisolerte vannrør i frostsatte områder bør isoleres og frostsikres. Eldre vannrør bør skiftes ved tegn til svekkelser, lekkasjer eller i forbindelse med øvrige oppgraderinger av røranlegget.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Deler av avløpsanlegget er ikke skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Disse avløpsrørene har en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forholdet medfører usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer, skader og behov for utskiftinger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør bør skiftes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom, kjøkken eller øvrige deler av røropplegget. Ved tegn til lekkasje, dårlig avrenning eller andre funksjonsavvik bør utbedring fremskyndes.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen tilluftventilering utover åpning av vindu, periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har begrenset tilluftsventilering utover åpning av vinduer. Det er etablert periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, men ventilasjonen vurderes samlet som begrenset. Det er ukjent om luftutskiftingen er tilstrekkelig ved normal bruk av boligen. Forholdet medfører økt risiko for redusert inneklima, kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre tilluftsventilering i boligen, for eksempel med ventiler i yttervegger eller vinduer. Inntil ventilasjonen er forbedret, bør regelmessig lufting ved åpning av vinduer påregnes.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue.

Det har ikke vært utført service på varmepumpe siden den ble montert i 2023. Service på varmepumpe anbefales utført med 2-3 års intervaller og det bør påregnes en service i løpet av 2026.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200L (fra 2013) plassert i kjeller.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i andre etasje og i kjeller. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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.

Store deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert i boligen i perioden 2018-2025.

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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?

Ja

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

Ja

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

Ja Det er registrert hull/innføringer i sikringsskap i 2. etasje som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Forholdet kan gi mangelfull kapsling av sikringsskapet og økt risiko for at støv, fremmedlegemer eller fukt kommer inn i skapet. Dette kan påvirke elsikkerheten og bør følges opp av fagkyndig.

Det bør gjennomføres utvidet el-kontroll av registrert elektroinstallatør. Forhold ved sikringsskap bør utbedres som del av kontrollen, med korrekt tetting/nippelinnføring tilpasset formålet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selger opplyser at det har blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering på øst, nord og vestsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering er nedgravd og skjult, og tilstand må derfor vurderes ut fra alder, opplysninger og registrerte tegn til fuktpåvirkning. Drenering er ifølge opplysninger oppgradert rundt deler av boligen, men ikke rundt hele bygningen. Terreng rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er registrert salt-/kalkutslag på innvendige grunnmursflater, og fuktindikator viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Forholdene viser at grunnmuren fortsatt har fuktbelastning, og medfører økt risiko for fuktvandring, mineralutslag og redusert bruksmulighet i kjeller over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Terrengfall bør forbedres der det er flatt eller har fall mot grunnmur. Kjeller bør beholdes med synlige murflater og god luftsirkulasjon, og organiske materialer mot mur- og gulvflater bør unngås. Dersom det fortsatt registreres fuktpåvirkning etter en uttøringsperiode, bør årsaken avklares nærmere.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

To mindre støttemurer ved kjellerdør oppført i betong.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengnet rundt boligen er stedvis flatt, og taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng bort fra bygningen, slik at vann fra nedbør og taknedløp i større grad blir liggende eller ledes mot grunnmur. Forholdet medfører økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, med økt risiko for fuktvandring og fuktpåvirkning i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Terrengfall bør forbedres der det er flatt eller har fall mot grunnmur, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet vannbrønn med vannpumpe og privat septiktank. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall. Det er fremlagt dokumentasjon på at det er montert varmekabel i vannledning i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Brønn og utvendige vannledninger er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befarings, da vurdering av brønn, vannkvalitet og utvendige vannledninger krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstand på brønn/vannforsyning. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt vannkvalitet, funksjon og teknisk tilstand. Forholdet medfører risiko for forurenset drikkevann, funksjonssvikt og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannkvalitet bør dokumenteres ved vannprøve. Brønn og utvendige vannledninger bør kontrolleres av fagspesialist, slik at funksjon, alder og tilstand blir nærmere avklart.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Septikksystemet er nedgravd og skjult, og alder er ukjent. Anlegget er ikke kontrollert ved befarings, da vurdering av septikksystem krever særskilt fagkompetanse og ligger utenfor den visuelle bygningskontrollen. Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon på septikksystemets funksjon, kapasitet eller tekniske tilstand. Manglende dokumentasjon og ukjent alder gir usikkerhet rundt anleggets videre bruk og restlevetid. Forholdet medfører risiko for avløpsproblemer, lukt, lekkasjer, forurensning og behov for utbedringer. Dersom septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, vil dette også kunne medføre krav om tiltak fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Septikksystemet bør kontrolleres av fagspesialist, slik at funksjon, kapasitet, alder og tilstand blir nærmere avklart.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverk i innvendig trapp er målt til ca. 80 cm, som er lavere enn dagens referansenivå på 90 cm. Det er også registrert åpninger i rekkverket over 10 cm, og trappen mangler håndløper langs vegg. Kjellertrappen er bratt, og har åpninger mellom trinn og i rekkverk over 10 cm. Forholdene medfører redusert personsikkerhet, særlig for små barn og dyr, og økt risiko for fall eller klemskader.

Rekkverk bør forhøyes eller sikres slik at åpninger reduseres. Det bør monteres håndløper langs vegg i innvendig trapp. Kjellertrappen bør sikres med tiltak som reduserer risiko for fall og gjennomtråkk/gjennomfall i åpninger.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på informasjon fra NGU radonkart. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen, og radonverdier er derfor ukjent. Manglende måling gir usikkerhet rundt radonnivået i inneluften.

Radonmåling bør gjennomføres over minst to måneder i vinterhalvåret for å avklare årsmiddelverdi og behov for eventuelle tiltak.

Bygninger på eiendommen

Vedskjul

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette.

Beskrivelse

Frittstående vedskjul med utedo. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak og pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert.

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

Driftsbygning / Låve

**Anvendelse**

Driftsbygning.

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette.

Beskrivelse

Driftsbygningens tilstand, sikkerhetsmessige forhold og bruksfunksjon er ikke vurdert i denne rapporten. Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygningen kan være utsatt for slitasje, skader, feil utførelse og redusert bruksfunksjon som ikke er avdekket. For å få klarhet i bygningens tilstand og funksjon bør ytterligere undersøkelser utføres av landbrukstakstmann. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er eldre og bærer preg av dette.

Beskrivelse

Frittstående uthus med tilknyttet hundegård. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak og pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Konstruksjonen er uisolert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

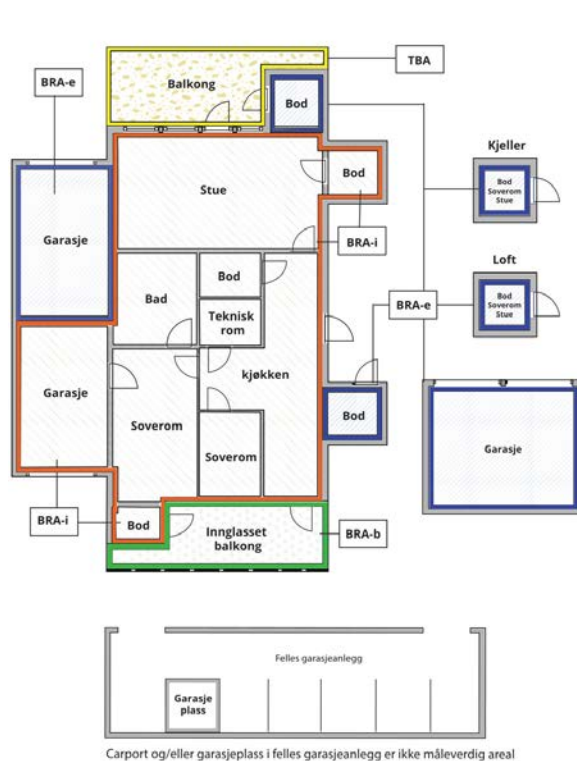
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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 boder |
| 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | 65 | | | 65 | |
| 1. Etasje | 80 | | | 80 | |
| 2. Etasje | 80 | | | 80 | |
| SUM | 225 | | | | |
| SUM BRA | 225 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3 | | |
| 1. Etasje | Entré, kjøkken, stue, stue 2, stue 3 | | |
| 2. Etasje | Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Vedskjul

Romfordeling

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

Kommentar

Areal i vedskjul er ikke målbart da konstruksjonen ikke er lukket, åpent areal er oppmålt til 20m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Driftsbygning / Låve

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | | 18 | | 18 | |
| 1. Etasje | | 153 | | 153 | |
| 2. Etasje | | 54 | | 54 | |
| SUM | | 225 | | | |
| SUM BRA | 225 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|---|----------------------------|
| Kjeller | | Uinnredet kjellerrom | |
| 1. Etasje | | Garasje / verksted, hundegård, vedskjul | |
| 2. Etasje | | Låve | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 6 | | 6 | |
| SUM | | 6 | | | |
| SUM BRA | 6 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | | Uthus | |



Kommentar

Areal i vedskjul er ikke målbart da konstruksjonen ikke er lukket, åpent areal er oppmålt til 20m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 04.5.2026 | Jonas Eikeland | Takstingeniør |
| | Marit Østlie Fredriksen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3413 STANGE | 392 | 4 | | 0 | 4736.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Odalsvegen 1555

Hjemmelshaver

Fredriksen Marit Østlie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Odalsvegen 1555 i Stange kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Eiet tomt (4 736 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grus, plenarealer og diverse beplantninger.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 12.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertaket er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

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

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

PERSONVERN

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marit Østlie Fredriksen

Boligen

Odalsvegen 1555

2330 Vallset

3413-392/4/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Martin Monné, Rør & Oljefyringservice AS, Gravhaugen AS, og Minel

Beskrivelse av arbeidet: Full Restaurering/riving og nyoppbygget bad. Her ble det gamle rivd helt ned, og isolert på nytt. Rør & fliser blei lagt, og møbler fra Drivved.no ble montert. Nærmere beskrivelse står i prosjektpermen.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk, membran og belegg passer sammen.

Minst mulige fysiske hindringer for vannet.

Høydeforskjellen mellom gulv ved terskel og topp slukrist er min. 25mm.

Membran som er smurt på undergulvet skal trekkes opp på vegger og andre bygningsdeler.

Hjørner og overganger er forsterket med glassfibernet.

Strykmembran er forskriftsmessig påført og har riktig tykkelse.

Tettheten til membran og gjennomføringer er kontrollert før støping.

Mansjetten til sluk og membran passer sammen.

Skjøter i membran er sveiset eller limt dersom de ikke har egen klebeffekt.

Skjøter ligger ikke nærmere sluk enn 100mm.

Membran/vegg

Veggen har vanntett membran i våte soner.

Veggmembran overlapper gulvmembran med minst 25mm.

Der våte soner ligger mot mur/betongvegger mot terreng, er veggen sikret mot fuktinntrengning.

Membran/påstøp

Armeringen ligger ca. 20mm under overkanten av påstøp.

Rør har minimum 30mm overdekning.

Påstøp er min. 50mm tykk og



jevntykk.
Betongen er godt komprimert.
Overflaten på påstøp er tilpasset
overflatematerialet som skal legges.

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Fra tidligere, før min tid, har det vært taklekkasje i låve, over fjøs. Der ble det lagt nytt tak, av tidligere eiere. I fjøset kan du se skadene, jeg har ikke gjort noe med det, da det kun har hemmet meg synsmessig. Det har i mine 8 år vært tette tak, både bolig og låve.
Det er også dårlig kledning med betydelig tegn til fuktskade ved inngang av låven nede, pga dårlige takrenner. Ikke gjort noe med det, men bør gjøres om man skal bevare låven over tid.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Ringsaker Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taktekking på halve taket med nytt undertak, nye lekter & sløyfer gjort i 2014. Taket på huset ble byttet i 2005, av informasjon ble taket på huset gjort delvis faglært/egeninnsats.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fasadeendring er gjort på dugnad med familie. Panelert hele huset utvendig med sveitser- panel, samt malt. Det er også blitt føret ut alle vinduer på dugnad, samt satt inn to nye vinduer og en dobbel veranda-dør. Det er også malt å listet i huset på dugnad. Ordnet kledning på huset, for å bevare tømmeret. Lektet og sløyfet, med vindspærre. Har ikke fått kasset inn dragere eller under ved vindskier og oppunder møne.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Det er en eldre bolig fra 1930-tallet, det vil være skjevheter i gulv/vegger. Noen av de eldre dørene til soverommene går litt trangt, alt ettersom temperaturen er i løpet av 4 årstider. Noen mindre sprekker i mur, men ingenting alvorlig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Drenering blei gjort på 3 sider av huset av firma Hagen Landbruk & Anlegg. Men mye tyder på at dreneringen ikke holder mål, og bør gjøres på nytt. Det er synlig i kjeller på murvegg, der er det fuktmerker. Den delen som ikke er drenert, bærer ikke preg av fuktmerker. Kan kun vise til kvittering for dreneringsjobben. Har ikke bilder. Vet det ble laget dreneringsbasseng noen meter fra husets hjørne.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er tildels saltutslag på vegger i kjeller, men ingen tegn til vanninntrengning eller sopp, kondens eller dugg på vinduene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hagen Landbruk & Anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Drenering blei gjort på 3 sider av huset av firma Hagen Landbruk & Anlegg. Men mye tyder på at dreneringen ikke holder mål, og bør gjøres på nytt. Det er synlig i kjeller på murvegg, der er det fuktmerker. Den delen som ikke er drenert, bærer ikke preg av fuktmerker.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Framsida(ut mot veg), kort side(bak huset ved rognebærtreet) og halve mot inngangsdøren)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn en ny Aduro vedovn, som er rentbrennende. Støpt opp en sokkel som den står på.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Brødrene Melby AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap i kjeller, med nye sikringer både i gammelt å nytt skap.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Minel AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lys, å koblet opp stikk og montert boks for 3-FAS ute på hjørnet på huset.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utebelysning på låve, og inne på låve.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen har privat avløp til septikktank med synkekum og spredegrøfter. Tømmes årlig etter kommunal regi. Alder på anlegget er ukjent. Pålegg om å skifte til renseanlegg grunnet dens alder.

Merknader fra Hedmark Brannvesen

05.08.2020

Sotluke i bunn av skorstein skal være et typegodkjent produkt.

24.10.2024

Slukkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt ihht. intervall. Skum service/bytte hvert 5 år. Pulver service/bytte hvert 10 år.

24.10.2024

Ildfast stein og/eller sideplater i ildstedet må skiftes eller repareres. Dette gjelder for ovn på soverom å i kjeller. Disse er IKKE vært brukt i mitt eie.

24.10.2024

1. Røykrør i kjeller må fjernes og mures igjen. 2. Røykrør til vedovn i kjeller må festes på en tilfredstillende måte.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er trafikkert veg forbi, og utkjøringen kunne vært utbedret/flyttet i samråd med fylkeskommunen. Jeg har ikke undersøkt dette. Men har aldri vært plaget eller hemmet av dette de 8 årene jeg har bodd her.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Låve og resterende tilleggsbygninger har sine skjevheter grunnet alder. Det er noe råte/fuktskader på kledning ved låve(inngangen under låvebru, nevnt tidligere i erklæringen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er høgd ned en del trær på eiendommen, for å få mer lys, samt fjernet røtter etter trærne.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Tilliggende rettighet ifb. Vanntilførsel fra brønn i Romedal Allmenning.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Odalsvegen 1555

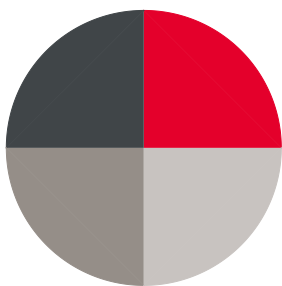
Offentlig transport

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 🚏 Malungen Linje 670 | 5 min 🚶 0.4 km |
| 🚏 Tangen stasjon Linje RE10, RE11 | 23 min 🚗 21 km |
| ✈️ Oslo Gardermoen | 59 min 🚗 |

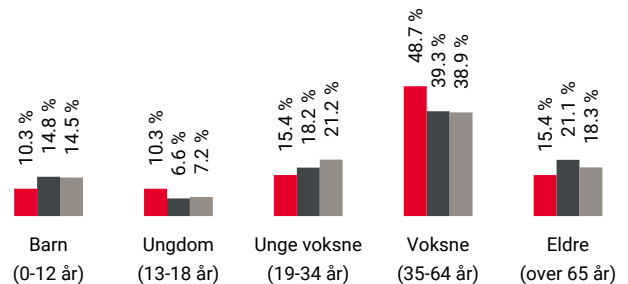
Skoler

| | |
|--|---------------------|
| Vallset skole (1-7 kl.) 174 elever, 10 klasser | 14 min 🚗 16 km |
| Tangen skole (1-7 kl.) 122 elever, 8 klasser | 24 min 🚗 21.7 km |
| Stange ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 31 klasser | 24 min 🚗 25.8 km |
| Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 263 elever, 22 klasser | 32 min 🚗 35.7 km |
| Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser | 24 min 🚗 26.1 km |
| Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser | 26 min 🚗 28.2 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Grunkrets: Skogen | 33 | 20 |
| 🟤 Kommune: Stange | 21 156 | 10 180 |
| 🟡 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Vallset barnehage (1-5 år) 53 barn | 14 min 🚗 16 km |
| Åsbygda barnehage (1-5 år) 32 barn | 19 min 🚗 22.2 km |
| Sand barnehage (1-5 år) 86 barn | 19 min 🚗 23.3 km |

Dagligvare

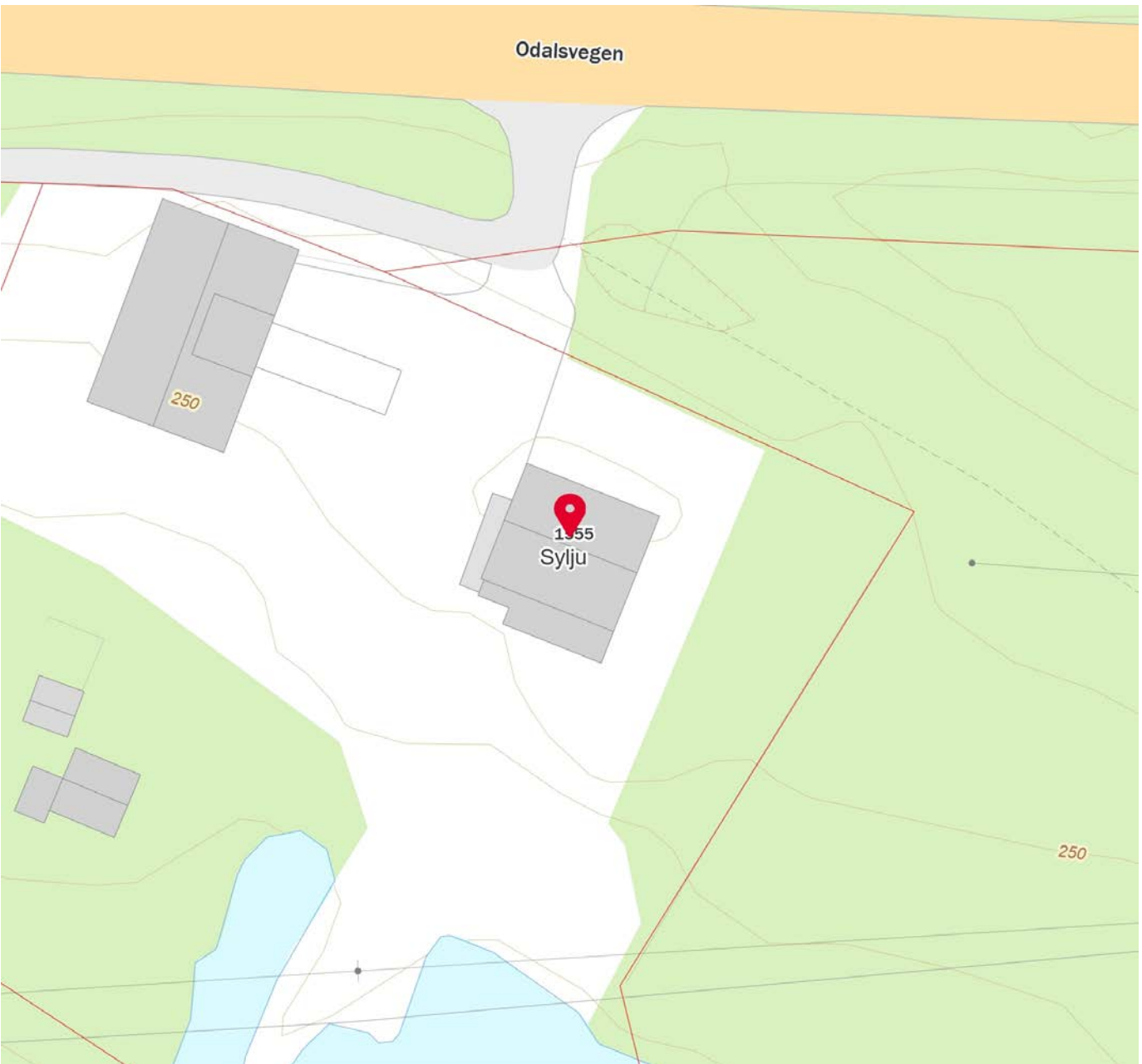
| | |
|---|---------------------|
| Joker Vallset Post i butikk, PostNord | 13 min 🚗 15.6 km |
| Joker Bakketun Post i butikk, PostNord | 18 min 🚗 16.7 km |

Sport

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| ⚽ Dammen grasbane Fotball | 8 min 🚗 10.9 km |
| ⚽ Haraset ballbane Ballspill | 9 min 🚗 12 km |
| 🏊 NEXT Sand | 20 min 🚗 |
| 🏊 FRES Fitness Tangen | 23 min 🚗 |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta trenger utbedring av avløpsanlegget

Avløpsanlegget på denne eiendommen må utbedres, eventuelt byttes ut.

Kommunen har gitt denne informasjon til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen for det er at forventet/påregnelig levetid er vesentlig passert, at kommunen er kjent med at det er feil på anlegget eller at det av andre grunner ikke oppfyller dagens krav til avløpsanlegg.

Avløpsanlegg som ikke fungerer som det skal slipper ut stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk og annen forurensing. Det er forbudt å forurense. Det er eiers ansvar å sørge for å stoppe forurensingen på denne eiendommen.

Vi ber om at du som kjøper boligen oppgraderer avløpsanlegget snarest mulig. I de fleste tilfeller betyr det at du må bytte ut hele avløpsanlegget.

Fagkyndig foretak

Arbeider på eksisterende avløpsanlegg eller etablering av nytt utslipp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften. Søknaden og arbeidet må utføres av fagkyndige. Du må derfor få et fagkyndig foretak, for eksempel konsulent, rørlegger eller entreprenør, til å finne ut hvilken løsning som passer på eiendommen. Foretaket kan selv svare på om de har kompetanse på denne type arbeid. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknaden. Søknaden skal godkjennes av kommunen, og du må ha en skriftlig tillatelse før arbeidet settes i gang.

Valg av renseløsning

Det finnes mange ulike typer avløpsanlegg. Hvilket anlegg som kan bygges på eiendommen må vurderes av en fagkyndig og er avhengig av de lokale grunnforholdene. Som hovedregel skal slamavskiller med lukket infiltrasjonsanlegg (spredgrøfter) benyttes i Stange kommune. Hvis forholdene ikke ligger til rette for denne typen anlegg kan andre løsninger vurderes.

Planlegg nå - utfør når du overtar

Hvis du selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegget på eiendommen etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommune ilegge deg tvangsmulkt.

Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen.

For mer informasjon om private avløpsanlegg se www.stange.kommune.no/privatavlop.



Avløpsanlegg som ikke fungerer slik de skal er en av årsakene til oppblomstring av blågrønnbakterier i Mjøsa.

Dette informasjonsskrivet er ikke et pålegg/vedtak.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Odalsvegen 1555
2330 VALLSET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mats Arntzen Berg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 474 54 542
E-post: mats.berg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre