



aktiv.

Karihagavika 15, 2134 AUSTVATN

**Innholdsrik hytte med flott
beliggenhet og nydelig utsikt mot
Storsjøen! Ny Pris! En del
gjenstående arbeider.**



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

Mobil 406 15 295

E-post marcus.buringrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Selger: Varme og Ventilasjon
Montering AS tvangsavviklingsbo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 131/131 kvm
Tomtstr.: 1254.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 95
Oppdragsnr.: 1202250080

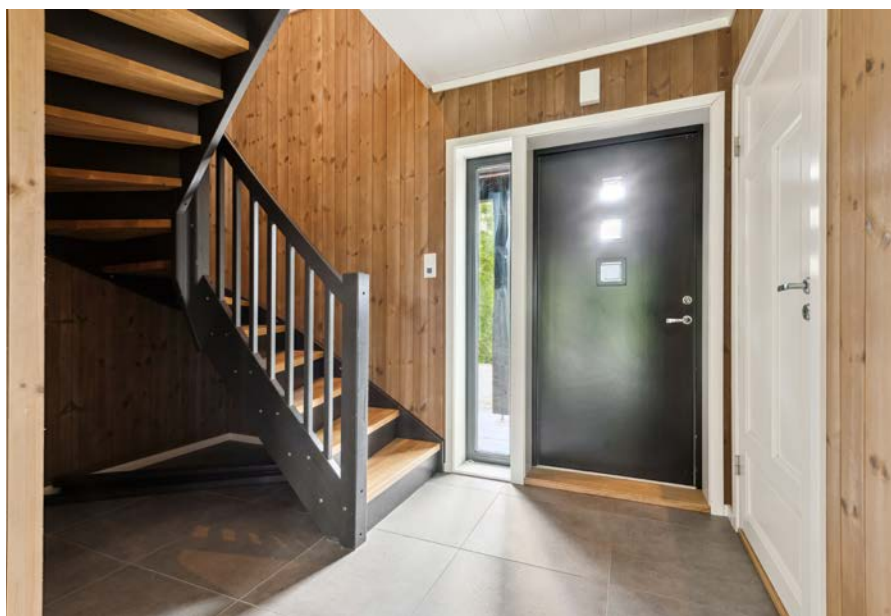
Innholdsrik hytte med flott beliggenhet og nydelig utsikt mot Storsjøen! Ny Pris! En del gjenstående

Velkommen til Karihagavika 15 !

En innholdsrik fritidsbolig fra 2018 beliggende i Odølingen Hyttegrend ved Storsjøen. Hytta inneholder bla. stue og kjøkken i åpen løsning, to bad, wc, vaskerom, 3 soverom og loftstue. Hytta er bygget i moderne hyttestil og har mange gode kvaliteter, som god takhøyde i stue, store vindusflater mot utsikten, beisede panelvegger og åpen planløsning. Hytta er imidlertid ikke helt ferdig. Bla. gjenstår det å sette inn ny kjøkkeninnredning, bygge terrasse og utbedre/ferdigstille en del andre forhold.

Hytteområdet er vestvendt, solrikt og med nydelig utsikt utover Storsjøen. Det er badeplass/badebrygge tilgjengelig, og mulighet for båt plass.

Med litt innsats, kan man her skape sitt eget ferieparadis! Ta kontakt med megler for informasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæringsskjema	72
Energiattest	86
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 m² Hall m/trapp, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, uinnredet rom

2. etasje

BRA-i: 33 m² Trapperom, soverom, rom (uten vindu), bad, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 m² Påbegynt markterrasse på 62 m², terrasseplattning på 9m² i front av inngangsparti

2. etasje

7 m² Luftbalkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ett soverom i 2. etg mangler vindu. I henhold til tekniske krav for rom for varig opphold skal dagslysflate (vindusareal) utgjøre minimum 10 % av rommets bruksareal (BRA). Uten vindu oppfyller rommet dermed ikke gjeldende krav til dagslysinnslipp og tilfredsstiller følgelig ikke kravene til varig oppholdsrom etter dagens forskrifter (TEK17).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1254.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en relativt flat tomt, med en svak stigning opp til selve flaten. Tomten fremstår i hovedsak som uopparbeidet, med unntak av innkjørsel og gårdsplass med grovt grusdekke. Øvrige uteområder, særlig mot nord og vest, består hovedsakelig av ugress og fremstår som lite bearbeidet.

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

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Odølingen Hyttegrend på Austvatn i Nord Odal, på østsiden av Storsjøen. Området er vestvendt, solrikt og med utsikt utover Storsjøen og landskapet. Hyttefeltet har god infrastruktur og har blant annet moloer, båtbygg og to egne badeplasser. Hyttefeltet har i tillegg gapahuk nede ved vannet som alle kan bruke fritt. Storsjøen er selve "hertet" i Nord-Odal, med yrende båtliv på sommeren, flere badeplasser og gode fiskemuligheter. Områdene rundt sjøen har derfor mange fritidsboliger. Vett hyttefeltet ligger Garasjen Pub, et trivelig samlingspunkt for hytteiere og fastboende. Her serveres drikkevarer og enkel hjemmelaget mat, og det arrangeres også konserter.

Til Mo er det ca 8 km, Skarnes er det ca. 21 km. .93km fra Oslo, 66 km fra Gardermoen og 61 km fra riksgrensen til Sverige.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsboligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 700 m til nærmeste bussholdeplass, Pilterud.

Til Skarnes er det ca 20 km, og herfra er det gode togforbindelser til bla. Oslo slik at man også kan benytte seg av kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig bygget i 2018. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Plate på mark og sannsynligvis ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støptplate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer mtp. drenering. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen er lukket, med unntak av deler over den østre delen av fritidsboligen. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC terrassedør og balkongdør. Overbygget luftbalkong i 2. etg med trykkimpregnert spaltegulv. Terrasse i front av inngangsparti Påbegynt markterrasse med armerbar støttemur i betongblokker/stableblokker og grusdekke.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, uinnredet rom
2. etasje: Trapperom, soverom, rom (uten vindu), bad, stue

Standard

Hytta fra 2018 er bygget i moderne hyttestil og har mange gode kvaliteter, som god takhøyde i stue, store vindusflater mot utsikten, beisede panelvegger og åpen planløsning. Hytta er imidlertid ikke helt ferdig. Blant annet gjenstår det å sette inn ny kjøkkeninnredning, bygge terrasse og ferdigstille en del mindre ting. Det er også å en del mangler som må påregnes utbedret. Det oppfordres til å lese tilstandsrapport grundig og foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og MDF-staver. Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og bjelkelag mellom etasjene.

Boligen har malt tretrapp med lakkerte inntrinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Laminatgulv på kjøkken/gang er revet opp. Deler av veggpanel i gang er skåret vekk.

Våtrom:

Bad 1. etg. er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen. Det er innredet med et nedsenket dusjhjørne (dusjnisje), servant montert i innredning og vegghengt toalett med skjult sisterner. Veggene har fliser og himling har MDF-staver. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har feil fall hvor vann utenfor nedsenket dusjhjørne renner mot dørterskel. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har

innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med nedsenk. Det er ingen ventilering.

Bad i 2.etg. er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen. Servant i innredning og vegghengt toalett med skjult sistene. Rørapplegg til badekar. Veggene har fliser og tak har trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant i innredning og veggmontert toalett med skjult sistene. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom har flislagt gulv med sokkelflis utenpå malte gipsplater og MDF-staver i himlingen. Veggene har malte gipsplater og taket har MDF- staver. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 7mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og rørskap for vannledninger. Det er ingen ventilering.

NB! På alle våtrommene foreligger det ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Det er satt inn en provisorisk, eldre og slitt kjøkkeninnredning med dører og fronter i MDF. Benkeplater av gamle pappdørblad og treplater. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Toalettrom:

Toalettrom med flislagt gulv og innkasset sistene, trepanel på vegger og MDF-staver i tak. Vegghengt toalett med skjult sistene og en servant i innredning.

Tekniske installasjoner:

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

Det er avløpsrør av plast.

Ingen ventilasjon utover åpningsbare vinduer

Varmtvannstanken er på 281 liter.

El-anlegg fra byggeår med mye gjenstående arbeid med div. tilkoblinger og punkter.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenne på undersiden av balkong mangler taknedløp. Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Manglende taknedløp, fører til ukontrollert avrenning og økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Nedløp må monteres.

Markterrasse - Det er ikke montert rekkverk. Det er observert mindre skjevheter i øvre del av støttemuren. Muren fremstår som uarmert og ustøpt, noe som kan gi redusert stabilitet over tid. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Muren fremstår som uarmert og ustøpt, noe som kan gi redusert stabilitet over tid. Det anbefales å vurdere utfylling med betong og innlegging av armering, samt sikre god drenering og komprimering av bakfylling, før videre belastning påføres konstruksjonen. Fravær av rekkverk på muren utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko i form av fallfare. Dersom høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, stilles det krav om sikring i henhold til gjeldende forskrifter.

Overflater - Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Laminatgulv på kjøkken/gang er revet opp. Deler av veggpanel i gang er skåret vekk. Gjenstående arbeid med "innkassing" av røroppstikk i hall. Rom på 3 m² betegnet som badstue i byggetegninger er ikke innredet. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Gjenopprette/legge nye gulvflater tilpasset evt. gulvvarmesystem. Reetablere veggpanel og ferdigstille kasse e.l. på røroppstikk i hall.

Elektrisk anlegg - El-anlegg fra byggeår med mye gjenstående arbeid med div. tilkoblinger og punkter. På grunnlag av manglende dokumentasjon og observasjoner av mange løse komponenter/ledninger, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse av el-anlegget for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og tilpasset dagens bruk og belastning.

Branntekniske forhold - Røykvarslere og brannslukker. Røykvarslere er demontert i 2.etg.

Vaskerom > Ventilasjon - Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Mekanisk avtrekk må etableres

Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom har ingen ventiler fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i toalettrommet i samsvar med forskriftskrav for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting.

Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen fremstår som provisorisk, og har tydelige tegn til unormal slitasje. Det er registrert skader på servant, benkeplater og tilhørende overflater. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det er påregnelig å skifte ut innredningen med varig og funksjonell løsning tilpasset rommets bruk,

Stue/kjøkken > Avtrekk - Rommet har ingen ventilasjon. Det er et oppstikk i gulvet som kan indikere en tiltenkt løsning for kjøkkenavtrekk eller ventilasjon, men dette er ikke dokumentert eller kjent for undertegnede. Det foreligger heller ingen informasjon om tilkobling til ventilasjonskanal eller øvrig funksjon. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Det må avklares oppstikkets formål med entreprenør eller ansvarlig prosjekterende, samt kontrollere eventuell tilkobling til godkjent ventilasjonsløsning dersom det skal benyttes til kjøkkenavtrekk

Bad i 1. etasje. > Overflater Gulv - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Badet har feil fall på gulvet, noe som medfører at vann renner mot dørterskelen i stedet for mot sluk. Det er synlige fuktmerker i terskel og dørkarm, som indikerer at vann har trengt inn over tid. Videre er det registrert store områder med bom i gulvfliser (hul lyd ved banking), samt mangelfullt oppbrett av tettesjikt ved terskel. Konsekvens/tiltak: Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Feil fall og mangelfull fuktsikring i terskelområdet medfører høy risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til skjulte fuktskader, råte eller muggvekst. Bom i fliser kan tyde på utilstrekkelig liming eller fuktopptak bak flisene, og kan over tid føre til løs flis og redusert levetid på gulvflaten. Eksisterende gulvløsning må fjernes og erstattes med forskriftsmessig oppbygging. Tiltak vil være oppmeisling av eksisterende fliser og oppbygging med riktig fall mot sluk, etablering av godkjent tettesjikt med tilstrekkelig oppbrett ved terskel.

Bad i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt - Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". I forbindelse med ombygging av gulv må ny membran legges. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med ombygging av gulvet må det etableres nytettesjikt (membran) i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette inkluderer korrekt tilslutning til sluk, oppbrett mot vegg og fullstendig tetting i hele gulvarealet for å sikre varig fuktsikring

Bad i 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning - De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende. Det vegghengte toalettet viser tegn til svikt i veggen, noe som tyder på mangelfull innfesting til innbyggingsrammen eller bakliggende konstruksjon. Det er

registrert oppsprekking i silikonfuge bak toalettsete samt sprekk i både flis og fuge i tilstøtende område. Disse skadene indikerer at bevegelsen allerede har medført belastning på overflater og tettesjikt. Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil toalettet fortsatt være løst og kan føre til skader. Svikt i innfestingen fører til bevegelse i toalettet, som igjen kan belaste og skade rørforbindelser, ytterligere skader på fliser og fuger, og fuktsjikt i omkringliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader, og kan indikere at innbyggingen ikke er fagmessig utført. Toalettet bør demonteres og innfestingen kontrolleres. Dersom innbyggingsrammen er løs eller ikke tilfredsstillende krav til stabilitet, må konstruksjonen forsterkes eller bygges opp på nytt. Skadde overflater må repareres.

Bad i 1. etasje > Ventilasjon - Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Bad i 2. etasje> Sluk, membran og tettesjikt - Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er ikke mulig å inspisere slukets klemring eller tilkobling til membran på grunn av dårlig utførelse rundt slukåpningen. Utførelsen fremstår som ufagmessig. Vurdering: For å kunne kontrollere slukets oppbygning, tettefunksjon og tilkobling til eventuell membran, må sluket utbedres eller frilegges. Manglende tilgang til klemring og tettesjikt gjør det umulig å verifisere om slukløsningen tilfredsstiller forskriftskrav. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Sluket må utbedres eller skiftes. For å kunne kontrollere slukets oppbygning, tettefunksjon og tilkobling til eventuell membran, må sluket utbedres eller frilegges. Det anbefales at området rundt sluket åpnes av fagkyndig, slik at klemring, membrantilslutning og eventuell skade i slukmansjett kan vurderes og utbedres ved behov. Hele slukløsningen bør bringes i forskriftsmessig stand.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Gjenstående arbeid med montering av vannbrett på flere vinduer. Det er benyttet glassflater helt ned til gulv i begge stuer og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse glassene er utført som personsikkerhetsglass (herdet eller laminert) i henhold til krav i TEK17 §12-17. Slike glassflater skal være utført som sikkerhetsglass for å redusere risikoen for personskade ved sammenstøt eller brudd. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Gjenstående arbeid med montering av vannbrett på flere vinduer kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Manglende vannbrett monteres så snart som mulig for å sikre tilstrekkelig avrenning og

beskyttelse mot nedbør. Manglende sikkerhetsglass kan medføre risiko for personskade ved sammenstøt, spesielt i oppholdsrom og områder med mye ferdsel. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra leverandør eller utbygger som bekrefter glasskvaliteten. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør det vurderes å ettermontere sikkerhetsglass eller annen form for sikring i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Dører - Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag under terrasedør og inngangsdør. Inngangsdør har limrester etter tape i område rundt låsekasse. Utvendig håndtak på balkongdør i 2. etg er knekt. Konsekvens/tiltak: Manglende beslag kan føre til vanninntrengning og fuktskader i terskelområdet og tilstøtende konstruksjoner. Det bør monteres egnet beslag for å sikre nødvendig vannavledning og beskytte konstruksjonen.

Radon - Fritidsboligen er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17), som stiller krav til radonsperre. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at radonsperre er etablert i henhold til forskriften. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon fra utbygger eller entreprenør, alternativt gjennomføre målinger eller undersøkelser for å avklare om kravene til radonsikring er ivaretatt. Dersom radonsperre ikke er etablert eller er mangelfull, kan det føre til helserisiko som følge av forhøyede radonnivåer innendørs.

Innvendige trapper - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Håndløper ser ut til å ligge under trapp. Om denne er tilpasset dette trappeløpet er ikke kjent.

Innvendige dører - Terskel og karm/foring på baderomsdør har fuktskjolde og et mindre hakk i underkant av dørblad. I tillegg mangler enkelte innerdører dørhåndtak. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Skadene fremstår som kosmetiske, men fuktskjolden indikerer fuktpåvirkning – som følge av feil fall på badegulvet. Vedvarende fuktbelastning kan føre til oppsprekking og redusert levetid for terskel og dørblad. Manglende dørhåndtak påvirker bruken og funksjonaliteten av dørene. Tiltak vil være overflatebehandle terskel/karm og montere dørhåndtak på dører som mangler dette, for å sikre normal funksjon.

Vannledninger - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon - Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet. Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon i boligen.

Ventilasjonen er begrenset til åpningsbare vinduer og terrassedører med lufteposisjon. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Fravær av balansert eller mekanisk ventilasjon gir redusert luftutskifting, noe som kan medføre dårlig inneluft og forhøyet luftfuktighet. Det anbefales å etablere et ventilasjonssystem som sikrer tilstrekkelig og forskriftsmessig luftutskifting, i tråd med krav i TEK17. Dette kan være mekanisk avtrekk (minst på våtrom og kjøkken) eller balansert ventilasjon med varmegjenvinning for bedre inneklima og energieffektivitet.

Fuktsikring og drenering - Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Innhent dokumentasjon, om mulig. Plate på mark og sannsynligvis ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer mtp. drenering.

Vaskerom > Overflater vegger og himling - Det er uegnede materialer i våtsoner. Konsekvens/tiltak: Membran/tettesjikt må legges. Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Vaskerom > Overflater Gulv - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er målt en høydeforskjell på kun 7 mm fra dørterskel og omsluttende vegger til topp slukrist, over en avstand på ca. 1,5 meter. Dette gir et fallforhold på omtrent 1:200, som er vesentlig lavere enn kravet i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) og gjeldende veiledning. I henhold til krav i TEK17 skal det være minimum 1:100 (10 mm per meter) fall mot sluk i våtsoner. Det målte fallet oppfyller ikke dette kravet og gir redusert evne til å lede vann til sluket, noe som kan medføre vannansamling og økt risiko for fuktskader over tid. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av avviket. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Det anbefales at fallforholdene utbedres for å sikre tilstrekkelig avrenning mot sluk, i tråd med forskriftskrav og funksjonsbaserte krav for våtrom.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er påvist klemringsløsning der mansjetten (tettesjiktet) ikke er smurt og forseglet mot sluket før klemringen er montert. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Feilmontert mansjett/manglende smøring/tetning kan føre til utilstrekkelig klemming og manglende vanntett forbindelse mellom tettesjikt og sluk. Dette kan medføre lekkasje og føre til skjulte fuktskader eller mugg. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra uavhengig kontroll evt. åpne gulvet

rundt sluket for kontroll av hele tettesjiktet og riktig montering. Dersom tetting mellom membran og sluk ikke er godkjent, må sluktilkoblingen etableres på nytt. Arbeidet bør utføres av godkjent våtromsentreprenør.

Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - Innredningen til utslagsvask er virker å være provisorisk plassert og mangler både sokkelben og tilpasset benkeplate. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det anbefales å montere utslagsvaskens innredning forskriftsmessig, med stabile sokkelben og tilpasset benkeplate for å sikre nødvendig støtte og funksjon.

Bad i 1. etasje > Overflater vegger og himling - Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Veggflis ved toalettet har sprukket, trolig som følge av ustødig innfesting av det vegghengte toalettet. I tillegg er det mangelfulle silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg, samt oppsprukkede fuger i hjørner. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Skadet flis og defekte fuger reduserer fuktsikkerheten og kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på materialer. Bevegelig toalett medfører også risiko for lekkasjer og skader på skjult rørføring eller sisternekonstruksjon. Det må påregnes å utbedre feste av toalett, skifte ut skadet flis og kontrollere/forsikre korrekt og stabil innfesting av toalettet. Fjerne og erstatte defekte silikonfuger med godkjent elastisk fugemasse beregnet for våtrom.

Bad i 2. etasje > Overflater Gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Bad i 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning - Speil over servant og toalettsete er løst. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bad i 2. etasje > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Rommet har en åpen avtrekkskanal i vegg uten mekanisk vifte. Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

TGIU - Ikke undersøkt:

Takkonstruksjon/Loft - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På eiendommen.

Solforhold

Området er vestvendt og solrikt.

Diverse

Interessenter anbefales å ta nærmere kontakt med megler ved interesse.

Eiendommen selges som tvangsavviklingsbo via bobestyrer.

Salgsfullmektig har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort og ryddet av selger før overtakelse.

Om Odøling hyttegrend:

- Alle hytteeiere er medlem av Odølingen hytteforening. Medlemskap er gratis. Det tas gebyr for eierskifte på kr. 1000,-
- Odølingen hyttegrend eies og driftes av Odølingen Eiendom AS. Hver hytteeier eier sin egen tomt og hytte, og fellesanlegg eies av Odølingen Eiendom AS som drifter privat vannanlegg, kloakkanlegg og private veier. I tillegg en plass ved båthavn/brygge ved behov og badeplass. Det faktureres for veiavgift, vannforbruk, kloakkanlegg og bryggeplass hvert kvartal.
- Båtplass: Reglen er at båtplass tildeles når hytteeier har behov for plass, ellers ikke. Er det ledige plasser etter dette, forvaltes og leies disse ut av Odølingen Eiendom AS.
- Badestrand/badeplass/badebrygge er tilgjengelig for alle, også for allmenheten. Det er også en stor gapahuk i hyttegrenda som er tilgjengelig for bruk for alle i hyttegrenda

og allmenheten.

- Hyttegrenda har også hytterrenovasjonsordning med egne søpleboder ved innkjøringen til felt nord og felt sør (så vi slipper å kjøre til felles containere for hytterrenovasjon, andre steder i kommunen).
- På siste årsmøte ble det vedtatt å utrede mulighet for installasjon av nødaggregat i hyttegrenda. Inkl. kostnad for anskaffelse, installasjon, drift og finansiering.

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

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

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med elektrisk gulvvarme.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 9 451

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt Fritidsbolig kr 6 118,-
Hytterrenovasjon kr 3 332,50

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

I tillegg faktureres det fra Odølingen Eiendom AS for veiavgift, vannforbruk, kloakkanlegg og bryggeplass hvert kvartal (kr 6 598,-) noe som utgjør kr. 26 392,- i året.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Odølingen hyttegrennd eies og driftes av Odølingen Eiendom AS.

Hver hytteeier eier sin egen tomt og hytte, og fellesanlegg eies av Odølingen Eiendom AS som driver privat vannanlegg, kloakkanlegg og private veier. I tillegg en plass ved båthavn/brygge ved behov og badeplass. Det faktureres for veiavgift, vannforbruk, kloakkanlegg og bryggeplass hvert kvartal (kr 6 598,-) noe som utgjør kr. 26 392,- i året. Avgiften indeksreguleres ved årskifte, så neste endring blir senest 1. januar 2026

Velforening

Alle hytteeiere er medlem av Odølingen hytteforening. Medlemskap er gratis.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 95 i Nord-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.12.2015 - Dokumentnr: 1173697 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:55 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:55 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på fritidsbygg datert 27.08.2020.

Igangsettingstillatelse ble gitt 25.09.2018.

Midlertidig brukstillatelse gjelder deler av tiltaket. Det er oppgitt at følgende arbeider gjenstår:

- Gjenstående listverk, pipe og finplanering utvendig.
- 2. etg av fritidsboligen

Det er ikke søkt om ferdigattest. Vilkår for ferdigattest: Det må sendes inn oppdatert og signert erklæring fra selvbygger. Gjenstående arbeider må være utført innen de vilkår og frister som fremkommer av pbl. med forskrifter, av tillatelsen og av søknad om midlertidig brukstillatelse (som angir at søknad om ferdigattest skal sendes inn innen 01.12.2020).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette

Det foreligger byggetegninger. Disse stemmer med dagnes bruk med unntak av at badstue ikke er innredet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.08.2020.

Vei, vann og avløp

Fellesanlegg eies av Odølingen Eiendom AS som drifter privat vannanlegg, kloakkanlegg og private veier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-område, Nåværende. LNF-område hvor naturvern dominerer.

Eiendommen ligger i et regulert område:

PlanId 20080002 - Sandvik

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 28.10.2009

Delareal 1 255 m

Formål Fritidsbebyggelse

Feltnavn FB2

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 05.06.25

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 850 (Omkostninger totalt)

79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 579 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 582 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast pris kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- og visninger kr. 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.12.2025



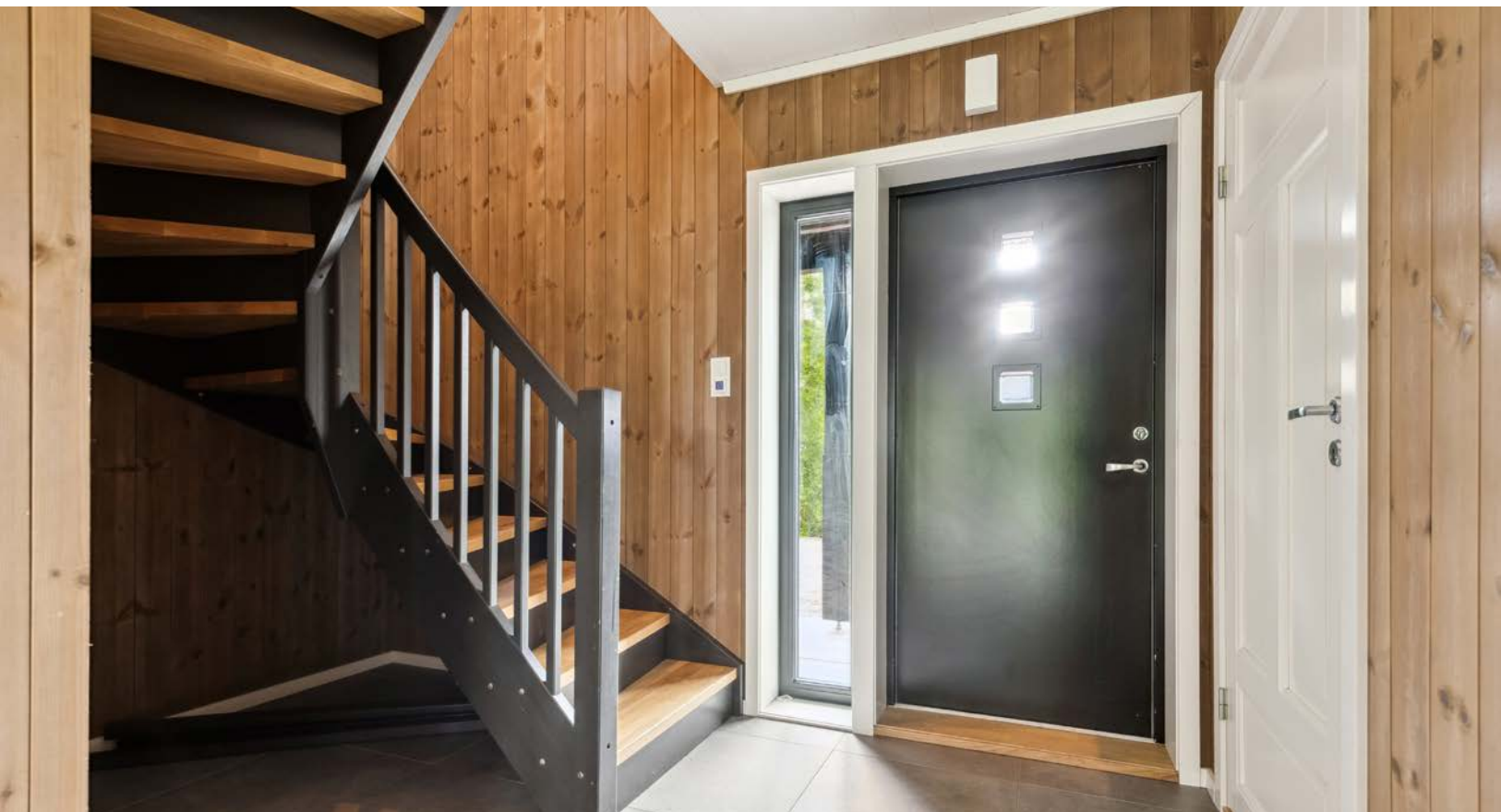
Velkommen til Karihagavika 15- Nyere hytte på populært hyttefelt ved Storsjøen.



Dette er en innholdsrik fritidsbolig med god plass både ute og inne.



Hytta er bygget i en moderne hyttestil, og har mange gode kvaliteter. Hytta er imidlertid ikke helt ferdig, og det gjenstår en del arbeider.



Velkommen inn i entreen.



Det er fliser i gang og laminatgulv i stue/kjøkken. En del gulv i kjøkken/gang er revet opp.



Fin stue med god takhøyde og store vindusflater mot utsikten.







Det er satt inn en provisorisk, eldre kjøkkeninnredning som bør skiftes ut.



Stort og fint rom som kan innredes etter eget ønske.



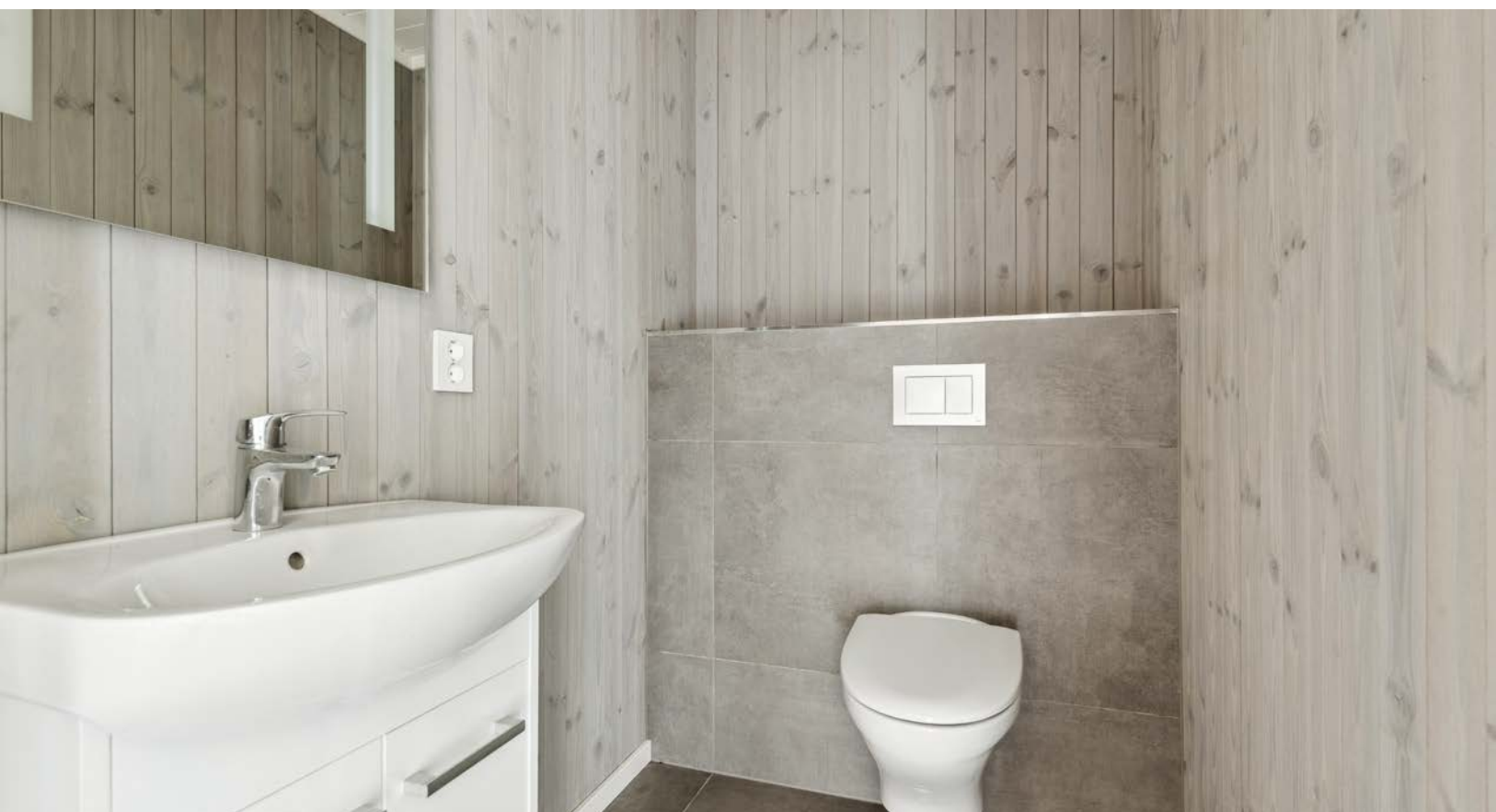
Det er to koselige soverom i 1. etg. Her er soverom 1.



Soverom 2. Beisete panelvegger gir en lun og koselig atmosfære.



Hovedbad i 1. etasje med fliser og varme i gulv.



Toalettrom i 1. etasje



I 1. etasje er også et vaskerom.



Fra gang i 2. etasje er det utgang til balkongen.



Soverom i 2. etasje. Det er også et disp. rom uten vindu i denne etasjen.



Super loftstue, som også kan innredes med ekstra soveplasser til gjester hvis man har behov for det.





Det er også et bad i 2. etasje.



Det er påbegynt arbeide med å bygge en terrasseplattung.



Når terrassen står klar, får man en fantastisk fin fin uteplass med utsikt og sol til langt på kveld.



Det er gruset innkjøring og gårdsplass, ellers fremstår tomten som lite bearbeidet.



Romslig gårdsplass med plass til flere biler.

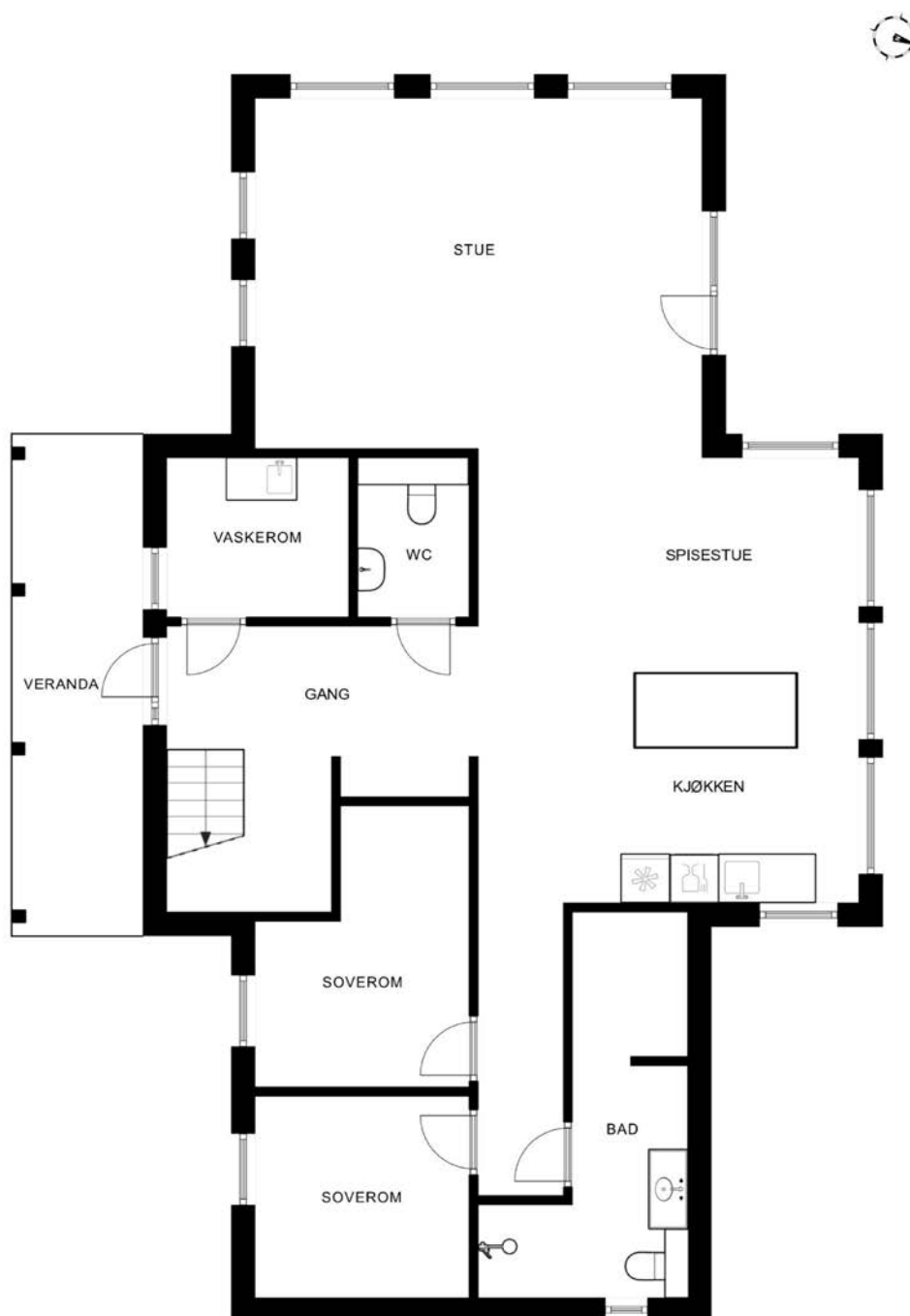


Hyttefeltet har god infrastruktur og har blant annet moloer, båtbrygge og to egne badeplasser.



Storsjøen er selve "hjertet" i Nord-Odal, med yrende båtliv på sommeren, flere badeplasser og gode fiskemuligheter.

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Karihagavika 15, 2134 AUSTVATN
 NORD-ODAL kommune
 gnr. 55, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 12085-1211

Referansenummer: XX5730

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen er lukket, med unntak av deler over den østre delen av fritidsboligen.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC terrassedør og balkongdør.
Overbygget luftbalkong i 2. etg med trykkimpregnerert spaltegulv.
Terrasse i front av inngangsparti

Påbegynt markterrasse med armerbar støttemur i betongblokker/stableblokker og grusdekke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel og MDF-staver.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og bjelkelag mellom etasjene.

Boligen har malt tretrapp med lakkerte inntrinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Rommet har flislagt gulv med sokkelflis utenpå malte gipsplater og MDF-staver i himlingen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.
Veggene har malte gipsplater og taket har MDF-staver.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 7mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og rørskap for vannledninger.
Det er ingen ventilering.

Bad 1. etg:

Badet er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen. Det er innredet med et nedsenket dusjhjørne (dusjnise), servant montert i innredning og vegghengt toalett med skjult sistene.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er

utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.

Veggene har fliser og himling har MDF-staver.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har feil fall hvor vann utenfor nedsenket dusjhjørne renner mot dørterskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med nedsenk.
Det er ingen ventilering.

Bad 2. etg:

Badet er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen. servant i innredning og vegghengt toalett med skjult sistene.
Røropplegg til badekar.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.
Veggene har fliser og tak har trepanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant i innredning og veggmontert toalett med skjult sistene..
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Provisorisk gammel og slitt kjøkkeninnredning med dører og fronter i MDF.
Benkeplater av gamle pappdørblad og treplater.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og innkasset sistene, trepanel på vegger og MDF-staver i tak.
Vegghengt toalett med skjult sistene og en servant i innredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Ingen ventilasjon utover åpningsbare vinduer
Varmtvannstanken er på 281 liter.
El-anlegg fra byggeår med mye gjenstående arbeid med div. tilkoblinger og punkter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2018. Plate på mark og sannsynligvis ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer mtp. drenering
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Beskrivelse av eiendommen

Terrenget rundt fritidsboligen er forholdsvis flatt, men har et svakt fall bort fra bygningskroppen
Ut i fra oppstikk i betongdekke er utvendige vann- og avløpsrør av plast, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

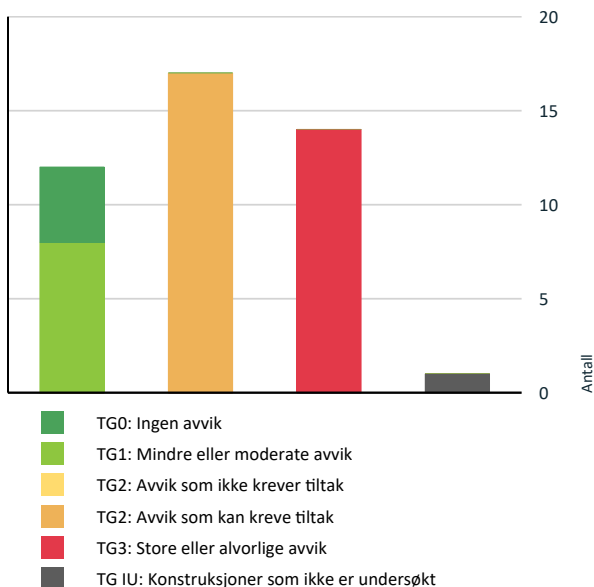
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger. Disse stemmer med dagnes bruk med unntak av at badstue ikke er innredet.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Ifølge matrikkelrapporten ble det imidlertid gitt midlertidig brukstillatelse den 27.08.2020. Det må foretas nærmere undersøkelser for å verifisere opplysningene i matrikkelrapporten, samt avklare hvorfor dokumentasjon ikke foreligger i kommunens arkiver.

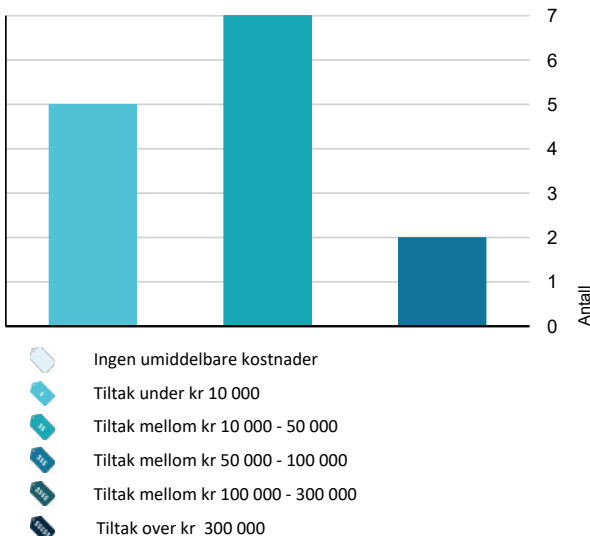
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenne på undersiden av balkong mangler taknedløp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Markterrasse

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er observert mindre skjevheter i øvre del av støttemuren. Muren fremstår som uarmert og ustøpt, noe som kan gi redusert stabilitet over tid. Det anbefales å vurdere utfylling med betong og innlegging av armering, samt sikre god drenering og komprimering av bakfylling, før videre belastning påføres konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Laminatgulv på kjøkken/gang er revet opp. Deler av veggpanel i gang er skåret vekk. Gjenstående arbeid med "innkassing" av røroppstikk i hall.

Rom på 3 m² betegnet som badstue i byggetegninger er ikke innredet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg fra byggeår med mye gjenstående arbeid med div. tilkoblinger og punkter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og brannslukker



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen fremstår som provisorisk, og har tydelige tegn til unormal slitasje. Det er registrert skader på servant, benkeplater og tilhørende overflater.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.

Det er et oppstikk i gulvet som kan indikere en tiltenkt løsning for kjøkkenavtrekk eller ventilasjon, men dette er ikke dokumentert eller kjent for undertegnede. Det foreligger heller ingen informasjon om tilkobling til ventilasjonskanal eller øvrig funksjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Badet har feil fall på gulvet, noe som medfører at vann renner mot dørterskelen i stedet for mot sluk. Det er synlige fuktmerker i terskel og dørkarm, som indikerer at vann har trengt inn over tid. Videre er det registrert store områder med bom i gulvfliser (hul lyd ved banking), samt mangelfullt oppbrett av tettesjikt ved terskel.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

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

Det er avvik:

I forbindelse med ombygging av gulv må ny membran legges.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

De er registrert at toalettet ikke er festet tilfredsstillende.

Det vegghengte toalettet viser tegn til svikt i veggen, noe som tyder på mangelfull innfesting til innbyggingsrammen eller bakliggende konstruksjon. Det er registrert oppsprekking i silikonfuge bak toalettsete samt sprekk i både flis og fuge i tilstøtende område. Disse skadene indikerer at bevegelsen allerede har medført belastning på overflater og tettesjikt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke mulig å inspisere slukets klemring eller tilkobling til membran på grunn av dårlig utførelse rundt slukåpningen. Utførelsen fremstår som ufagmessig.

Vurdering:
For å kunne kontrollere slukets oppbygning, tettefunksjon og tilkobling til eventuell membran, må sluket utbedres eller frilegges. Manglende tilgang til klemring og tettesjikt gjør det umulig å verifisere om slukløsningen tilfredsstiller forskriftskrav.

Tiltak:
Det anbefales at området rundt sluket åpnes av fagkyndig, slik at klemring, membrantilslutning og eventuell skade i slukmansjett kan vurderes og utbedres ved behov. Hele slukløsningen bør bringes i forskriftsmessig stand.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

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



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sammendrag av boligens tilstand

Gjenstående arbeid med montering av vannbrett på flere vinduer.

Det er benyttet glassflater helt ned til gulv i begge stuer og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse glassene er utført som personsikkerhetsglass (herdet eller laminert) i henhold til krav i TEK17 §12-17. Slike glassflater skal være utført som sikkerhetsglass for å redusere risikoen for personskade ved sammenstøt eller brudd.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag under terrasedør og inngangsdør. Inngangsdør har limrester etter tape i område rundt låsekasse.

Utvendig håndtak på balkongdør i 2. etg er knekt.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fritidsboligen er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17), som stiller krav til radonsperre. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at radonsperre er etablert i henhold til forskriften.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terskel og karm/foring på baderomsdør har fuktskjolde og et mindre hakk i underkant av dørrblad. I tillegg mangler enkelte innerdører dørhåndtak.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon i boligen. Ventilasjonen er begrenset til åpningsbare vinduer og terrassedører med lufteposisjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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



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

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er målt en høydeforskjell på kun 7 mm fra dørterskel og omsluttende vegger til topp slukrist, over en avstand på ca. 1,5 meter. Dette gir et fallforhold på omtrent 1:200, som er vesentlig lavere enn kravet i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) og gjeldende veiledning.

I henhold til krav i TEK17 skal det være minimum 1:100 (10 mm per meter) fall mot sluk i våtsoner. Det målte fallet oppfyller ikke dette kravet og gir redusert evne til å lede vann til sluket, noe som kan medføre vannansamling og økt risiko for fuktskader over tid.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

Det er påvist klemringsløsning der mansjetten (tettesjiktet) ikke er smurt og forseglet mot sluket før klemringen er montert.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innredningen til utslagsvask er virker å være provisorisk plassert og mangler både sokkelben og tilpasset benkeplate.

Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Veggflis ved toalettet har sprukket, trolig som følge av ustødig innfesting av det vegghengte toalettet. I tillegg er det mangelfulle silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg, samt oppsprukkede fuger i hjørner.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Speil over servant og toalettsete er løst.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Rommet har en åpen avtrekkskanal i vegg uten mekanisk vifte.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på eiendommen.

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takrenne på undersiden av balkong mangler taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Manglende taknedløp, fører til ukontrollert avrenning og økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Nedløp må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen snøfangere



Ingen kontrollert bortledning av takvann.



Takrenne mangler nedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket, med unntak av deler over den østre delen av fritidsboligen. Det finnes adkomst via en luke i vegg oppunder himlingen, men ved befaringstidspunktet var det verken stige eller andre klatremuligheter tilgjengelig for inspeksjon. Oppbygningen av takkonstruksjonen er derfor ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Luke oppunder himling.



Mønet takkonstruksjon 2.etg



Mønet takkonstruksjon stue 1. etg.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Gjenstående arbeid med montering av vannbrett på flere vinduer.

Det er benyttet glassflater helt ned til gulv i begge stuer og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse glassene er utført som personsikkerhetsglass (herdet eller laminert) i henhold til krav i TEK17 §12-17. Slike glassflater skal være utført som sikkerhetsglass for å redusere risikoen for personskade ved sammenstøt eller brudd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Gjenstående arbeid med montering av vannbrett på flere vinduer kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Manglende vannbrett monteres så snart som mulig for å sikre tilstrekkelig avrenning og beskyttelse mot nedbør.

Manglende sikkerhetsglass kan medføre risiko for personskade ved sammenstøt, spesielt i oppholdsrom og områder med mye ferdsel. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra leverandør eller utbygger som bekrefter glasskvaliteten. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør det vurderes å ettermontere sikkerhetsglass eller annen form for sikring i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Vinduer uten vannbrett



Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC terrassedør og balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag under terrasedør og inngangsdør.

Inngangsdør har limrester etter tape i område rundt låsekasse.

Utvendig håndtak på balkongdør i 2. etg er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende beslag kan føre til vanninntrengning og fuktskader i terskelområdet og tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres egnet beslag for å sikre nødvendig vannavledning og beskytte konstruksjonen.



Knekt håndtak

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget luftbalkong i 2. etg med trykkimpregneret spaltegulv. Terrasseplating i front av inngangsparti.

1 TG 3 Markterrasse

Påbegynt markterrasse med armerbar støttemur i betongblokker/stableblokker og grusdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er observert mindre skjevheter i øvre del av støttemuren. Muren fremstår som uarmert og ustøpt, noe som kan gi redusert stabilitet over tid. Det anbefales å vurdere utfylling med betong og innlegging av armering, samt sikre god drenering og komprimering av bakfylling, før videre belastning påføres konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Muren fremstår som uarmert og ustøpt, noe som kan gi redusert stabilitet over tid. Det anbefales å vurdere utfylling med betong og innlegging av armering, samt sikre god drenering og komprimering av bakfylling, før videre belastning påføres konstruksjonen.

Fravær av rekkverk på muren utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko i form av fallfare.

Dersom høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, stilles det krav om sikring i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og MDF-staver.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulv på kjøkken/gang er revet opp.

Deler av veggpanel i gang er skåret vekk.

Gjenstående arbeid med "innkassing" av røroppstikk i hall.

Rom på 3 m² betegnet som badstue i byggetegninger er ikke innredet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

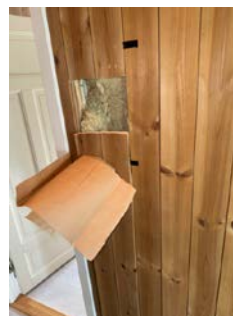
Gjenopprette/legge nye gulvflater tilpasset evt. gulvvarmesystem.

Reetablere veggpanel og ferdigstille kasse e.l. på røroppstikk i hall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Revet laminatgulv



Veggpanel skåret vekk



Gjenstående arbeid



Uinnredet rom.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og bjelkelag mellom etasjene.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell:

Hall: 15mm over hele rommet og 10 mm innenfor ca 2 meter.

Stue: 12 mm hele rommet og 10 mm innenfor ca 2 meter.

Soverom 2. etg: 4 mm over hele rommet og 2 mm innenfor ca 2 meter.

Loftstue: 10 mm over hele rommet og 7 mm innenfor ca 2 meter

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

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fritidsboligen er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17), som stiller krav til radonsperre. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at radonsperre er etablert i henhold til forskriften.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra utbygger eller entreprenør, alternativt gjennomføre målinger eller undersøkelser for å avklare om kravene til radonsikring er ivarettatt.

Dersom radonsperre ikke er etablert eller er mangelfull, kan det føre til helserisiko som følge av forhøyede radonnivåer innendørs.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte inntrinn..

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper ser ut til å ligge under trapp. Om denne er tilpasset dette trappeløpet er ikke kjent.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terskel og karm/foring på baderomsdør har fuktskjolde og et mindre hakk i underkant av dørblad.

I tillegg mangler enkelte innerdører dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skadene fremstår som kosmetiske, men fuktskjolden indikerer fuktpåvirkning – som følge av feil fall på badegulvet. Vedvarende fuktbelastning kan føre til oppsprekking og redusert levetid for terskel og dørblad.

Manglende dørhåndtak påvirker bruken og funksjonaliteten av dørene. Tiltak vil være overflatebehandle terskel/karm og montere dørhåndtak på dører som mangler dette, for å sikre normal funksjon.



Baderomsdør

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet har flislagt gulv med sokkelflis utenpå malte gipsplater og MDF-staver i himlingen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte gipsplater og taket har MDF-staver.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 7mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tilstandsrapport

Det er målt en høydeforskjell på kun 7 mm fra dørterskel og omsluttende vegger til topp slukrist, over en avstand på ca. 1,5 meter. Dette gir et fallforhold på omtrent 1:200, som er vesentlig lavere enn kravet i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) og gjeldende veiledning.

I henhold til krav i TEK17 skal det være minimum 1:100 (10 mm per meter) fall mot sluk i våtsoner. Det målte fallet oppfyller ikke dette kravet og gir redusert evne til å lede vann til sluket, noe som kan medføre vannansamling og økt risiko for fuktskader over tid.

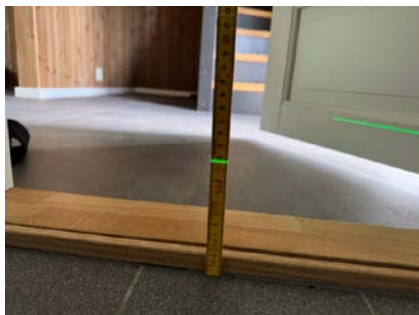
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Det anbefales at fallforholdene utbedres for å sikre tilstrekkelig avrenning mot sluk, i tråd med forskriftskrav og funksjonsbaserte krav for våtrom.



Referansemålt topp sluk (11,5 cm)



Målt gulv ved terskel (10,8cm)



Målt gulv i utslagsvaskens våtsone (10,8cm)

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist klemringsløsning der mansjetten (tettesjiktet) ikke er smurt og forsegle mot sluket før klemringen er montert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Feilmontert mansjett/manglende smøring/tetning kan føre til utilstrekkelig klemming og manglende vanntett forbindelse mellom tettesjikt og sluk. Dette kan medføre lekkasje og føre til skjulte fuktskader eller mugg.

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra uavhengig kontroll evt. åpne gulvet rundt sluket for kontroll av hele tettesjiktet og riktig montering.

Dersom tetting mellom membran og sluk ikke er godkjent, må sluktilkoblingen etableres på nytt.

Arbeidet bør utføres av godkjent våtromsentrepreneur.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og rørskap for vannledninger. .

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen til utslagsvask er virker å være provisorisk plassert og mangler både sokkelben og tilpasset benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere utslagsvaskens innredning forskriftsmessig, med stabile sokkelben og tilpasset benkeplate for å sikre nødvendig støtte og funksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Mekanisk avtrekk må etableres

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen ventilasjon i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen. Det er innredet med et nedsenket dusjhjørne (dusjnisse), servant montert i innredning og vegghengt toalett med skjult systerne.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling har MDF-staver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Tilstandsrapport

Veggflis ved toalettet har sprukket, trolig som følge av ustødig innfesting av det vegghengte toalettet. I tillegg er det mangelfulle silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg, samt oppsprukkede fuger i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadet flis og defekte fuger reduserer fuksikkerheten og kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på materialer. Bevegelig toalett medfører også risiko for lekkasjer og skader på skjult rørføring eller sisternekonstruksjon.

Det må påregnes å utbedre feste av toalett, skifte ut skadet flis og kontrollere/forsikre korrekt og stabil innfesting av toalettet. Fjerne og erstatte defekte silikonfuger med godkjent elastisk fugemasse beregnet for våtrom.



Oppsprukkede silikonfuger i hjørner i dusjhjørnet



Oppsprukkede og mangelfulle silikonfuger langs gulv i dusjhjørnet



Sprukket flis og oppsprukket flisfuge ved siden av toalett

1. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har feil fall hvor vann utenfor nedsenket dusjhjørne renner mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Badet har feil fall på gulvet, noe som medfører at vann renner mot dørterskelen i stedet for mot sluk. Det er synlige fuktmerker i terskel og dørkarm, som indikerer at vann har trengt inn over tid. Videre er det registrert store områder med bom i gulvfliser (hul lyd ved banking), samt mangelfullt oppbrett av tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Feil fall og mangelfull fuksikring i terskelområdet medfører høy risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til skjulte fukskader, råte eller muggvekst. Bom i fliser kan tyde på utilstrekkelig liming eller fuktopptak bak flisene, og kan over tid føre til løs flis og redusert levetid på gulvflaten.

Eksisterende gulvløsning må fjernes og erstattes med forskriftsmessig oppbygging.

Tiltak vil være oppmeisling av eksisterende fliser og oppbygging med riktig fall mot sluk, etablering av godkjent tettesjikt med tilstrekkelig oppbrett ved terskel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukskadet dørterksel/karm pga feil fall på gulv.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

I forbindelse med ombygging av gulv må ny membran legges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

I forbindelse med ombygging av gulvet må det etableres nyttesjikt (membran) i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette inkluderer korrekt tilslutning til sluk, oppbrett mot vegg og fullstendig tetting i hele gulvarealet for å sikre varig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TO 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med nedsenk.

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalettet ikke er festet tilfredsstillende.

Det vegghengte toalettet viser tegn til svikt i veggen, noe som tyder på mangelfull innfesting til innbyggingsrammen eller bakliggende konstruksjon. Det er registrert oppsprekking i silikonfuge bak toalettsete samt sprekk i både flis og fuge i tilstøtende område. Disse skadene indikerer at bevegelsen allerede har medført belastning på overflater og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil toalettet fortsatt være løst og kan føre til skader.

Svikt i innfestingen fører til bevegelse i toalettet, som igjen kan belaste og skade rørforbindelser, ytterligere skader på fliser og fuger, og fuktsjikt i omkringliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader, og kan indikere at innbyggingen ikke er fagmessig utført.

Toalettet bør demonteres og innfestingen kontrolleres. Dersom innbyggingsrammen er løs eller ikke tilfredsstillende krav til stabilitet, må konstruksjonen forsterkes eller bygges opp på nytt. Skadde overflater må repareres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dårlig feste på toalett



Sprukken flis og fuge.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Mekanisk avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i tilstøtende soverom bak dusjhjørnet. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen. servant i innredning og vegghengt toalett med skjult sistene. Rørøpplagg til badekar.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tak har trepanel.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

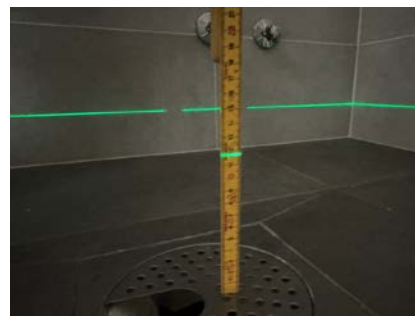
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

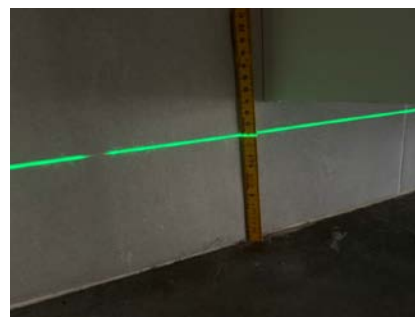
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt om et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Referansemål topp slukrist (11.8cm)



Topp gulv ved dørterskel (10,8cm)



Gulv under servant (11cm)

2. ETASJE > BAD

1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å inspisere slukets klemring eller tilkobling til membran på grunn av dårlig utførelse rundt slukåpningen. Utførelsen fremstår som ufagmessig.

Vurdering:

For å kunne kontrollere slukets oppbygning, tettestasjon og tilkobling til eventuell membran, må sluket utbedres eller frilegges. Manglende tilgang til klemring og tettestasjon gjør det umulig å verifisere om slukløsningen tilfredsstiller forskriftskrav.

Tiltak:

Det anbefales at området rundt sluket åpnes av fagkyndig, slik at klemring, membrantilslutning og eventuell skade i slukmansjett kan vurderes og utbedres ved behov. Hele slukløsningen bør bringes i forskriftsmessig stand.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Sluket må utbedres eller skiftes.

For å kunne kontrollere slukets oppbygning, tettestasjon og tilkobling til eventuell membran, må sluket utbedres eller frilegges. Manglende tilgang til klemring og tettestasjon gjør det umulig å verifisere om slukløsningen tilfredsstiller forskriftskrav.

Det anbefales at området rundt sluket åpnes av fagkyndig, slik at klemring, membrantilslutning og eventuell skade i slukmansjett kan vurderes og utbedres ved behov. Hele slukløsningen bør bringes i forskriftsmessig stand.

Kostnadsestimatet er kun satt for åpning og frilegging av området rundt sluket, for å muliggjøre kontroll av klemring, membrantilslutning og øvrig oppbygning. Eventuelle videre utbedringer eller utskiftinger avhenger av hva som avdekkes ved åpningen, og vil medføre tilleggskostnader som ikke er inkludert i dette estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant i innredning og veggmontert toalett med skjult sistene..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Speil over servant og toalettsete er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

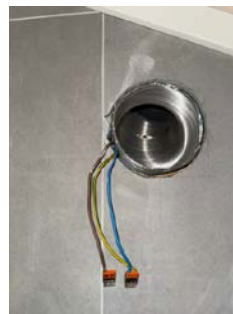
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Rommet har en åpen avtrekkskanal i vegg uten mekanisk vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Provisorisk gammel og slitt kjøkkeninnredning med dører og fronter i MDF. Benkeplater av gamle pappdørblad og treplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen fremstår som provisorisk, og har tydelige tegn til unormal slitasje. Det er registrert skader på servant, benkeplater og tilhørende overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er påregnelig å skifte ut innredningen med varig og funksjonell løsning tilpasset rommets bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er et oppstikk i gulvet som kan indikere en tiltenkt løsning for kjøkkenavtrekk eller ventilasjon, men dette er ikke dokumentert eller kjent for undertegnede. Det foreligger heller ingen informasjon om tilkobling til ventilasjonskanal eller øvrig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det må avklares oppstikkets formål med entreprenør eller ansvarlig prosjekterende, samt kontrollere eventuell tilkobling til godkjent ventilasjonsløsning dersom det skal benyttes til kjøkkenavtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og innkasset sistene, trepanel på vegger og MDF-staver i tak.

Vegghengt toalett med skjul sistene og en servant i innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i toalettrommet i samsvar med forskriftskrav for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilasjon utover åpningsbare vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

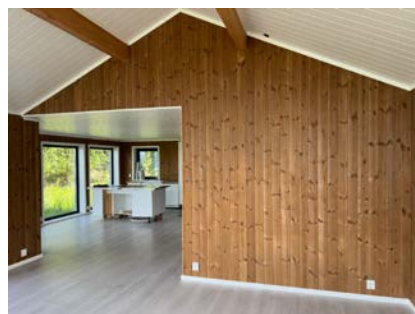
Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon i boligen. Ventilasjonen er begrenset til åpningsbare vinduer og terrassedører med lufteposisjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fravær av balansert eller mekanisk ventilasjon gir redusert luftutskifting, noe som kan medføre dårlig inneluft og forhøyet luftfuktighet.

Det anbefales å etablere et ventilasjonssystem som sikrer tilstrekkelig og forskriftsmessig luftutskifting, i tråd med krav i TEK17. Dette kan være mekanisk avtrekk (minst på våtrom og kjøkken) eller balansert ventilasjon med varmegjenvinning for bedre innelima og energieffektivitet.



Tilstandsrapport



TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 281 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeår med mye gjenstående arbeid med div. tilkoblinger og punkter.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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 På grunnlag av manglende dokumentasjon og observasjoner av mange løse komponenter/ledninger, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse av el-anlegget for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og tilpasset dagens bruk og belastning.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukker

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018. Plate på mark og sannsynligvis ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer mtp. drenering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Plate på mark og sannsynligvis ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer mtp. drenering

Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.



! TG 0 Terrenghorhold

Terrenget rundt fritidsboligen er forholdsvis flatt, men har et svakt fall bort fra bygningskroppen

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk i betongdekket er utvendige vann- og avløpsrør av plast men andre rørtypen i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

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

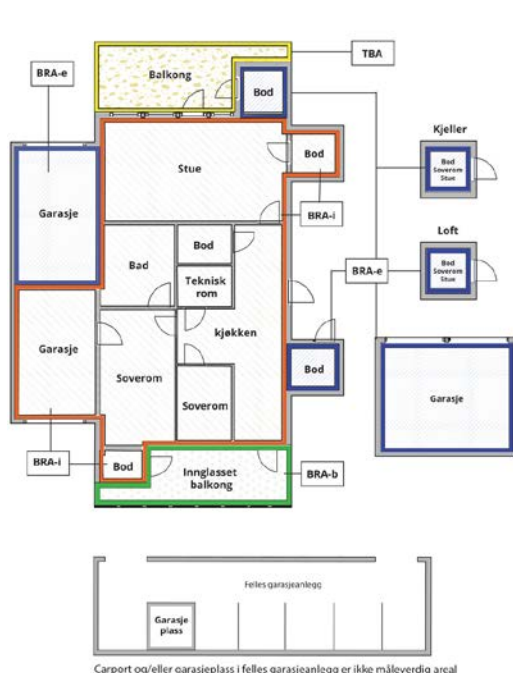
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	98			98	71		98
2. Etasje	33			33	7	15	48
SUM	131				78	15	146
SUM BRA	131						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Uinnredet rom		
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2 (uten vindu), Bad, Stue		

Kommentar

TBA = Påbegynt markterrasse på 62 m², terrasseplattning på 9m² i front av inngangsparti og luftbalkong på 7m² i 2. etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger. Disse stemmer med dagnes bruk med unntak av at badstue ikke er innredet.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Ifølge matrikkelrapporten ble det imidlertid gitt midlertidig brukstillatelse den 27.08.2020. Det må foretas nærmere undersøkelser for å verifisere opplysningene i matrikkelrapporten, samt avklare hvorfor dokumentasjon ikke foreligger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Basert på påviste årstall, blant annet på vinduer og varmtvannsbereder (2020), tyder det på at det har blitt utført installasjoner, bygningsarbeider eller lignende tiltak i boligen i løpet av de siste fem årene. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter om arbeidene er utført av kvalifiserte fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et soverom i 2. etg mangler vindu.

I henhold til tekniske krav for rom for varig opphold skal dagslysflate (vindusareal) utgjøre minimum 10 % av rommets bruksareal (BRA). Uten vindu oppfylder rommet dermed ikke gjeldende krav til dagslysinnsnitt og tilfredsstiller følgelig ikke kravene til varig oppholdsrom etter dagens forskrifter (TEK17).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	128	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	55	95		0	1254.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Karihagavika 15

Hjemmelshaver

Varmer Og Ventilasjon Montering AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Odølingen Hyttegrend på Austvatn i Nord Odal, på østsiden av Storsjøen. Området er vestvendt, solrikt og med utsikt utover Storsjøen og landskapet.

Til Mo er det ca 8 km, Skarnes er det ca. 21 km. .93km fra Oslo, 66 km fra Gardermoen og 61 km fra riksgrensen til Sverige.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat bommet veg.

Tilknytning vann

Privat og drives av Odølingen hyttegrend

Tilknytning avløp

Privat og drives av Odølingen hyttegrend

Om tomten

Eiendommen ligger på en relativt flat tomt, med en svak stigning opp til selve flaten.

Tomten fremstår i hovedsak som uopparbeidet, med unntak av innkjørsel og gårdsplass med grovt grusdekke. Øvrige uteområder, særlig på nord og vest, består hovedsakelig av ugress og fremstår som lite bearbeidet.

Begrensninger i informasjonsgrunnlag.

Eiendommen eies formelt av et aksjeselskap og det er registrert utleggsforretninger knyttet til selskapet. Bostyrer har ingen kjennskap til eiendommen.

Det har derfor vært begrenset tilgang til teknisk dokumentasjon og eierspesifikk informasjon. Det er kjent at selskapets tidligere eier og daglige leder er avdød. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring og øvrig tilgjengelig informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Kommunale opplysninger	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX5730>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250080	
Selger 1 navn	
Jostein Nordbø	
Gateadresse	
Karihagavika 15	
Poststed	Postnr
AUSTVATN	2134
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Varme og Ventilasjon Montering AS	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1202250080

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



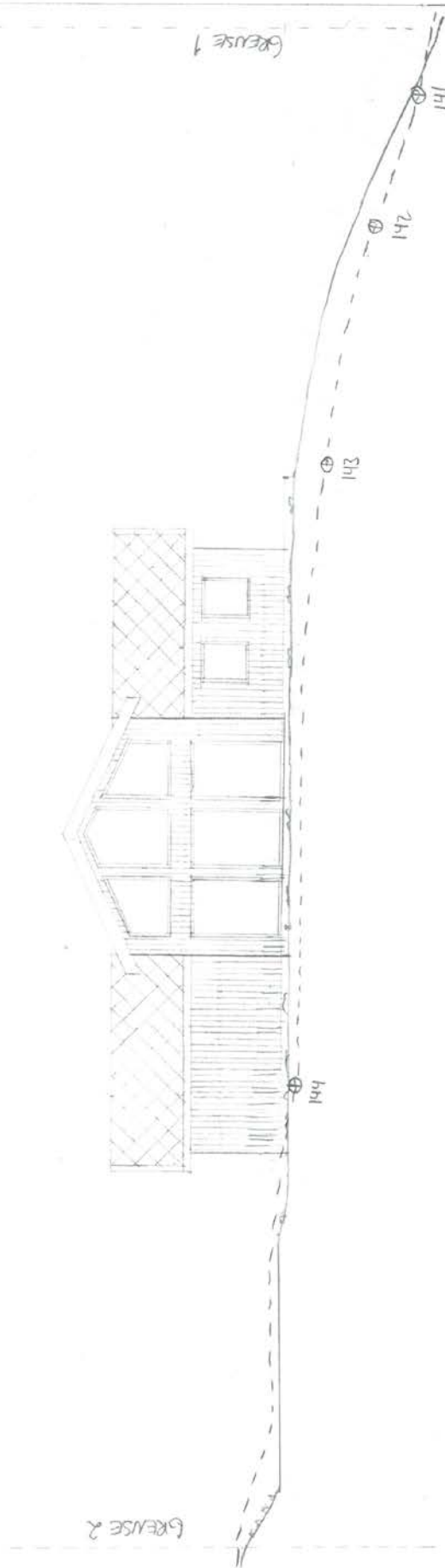
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Nordbø	ff474351f98cb03e74c3e3 706cb01ef9f714998b	03.07.2025 15:46:32 UTC	Signer authenticated by One time code

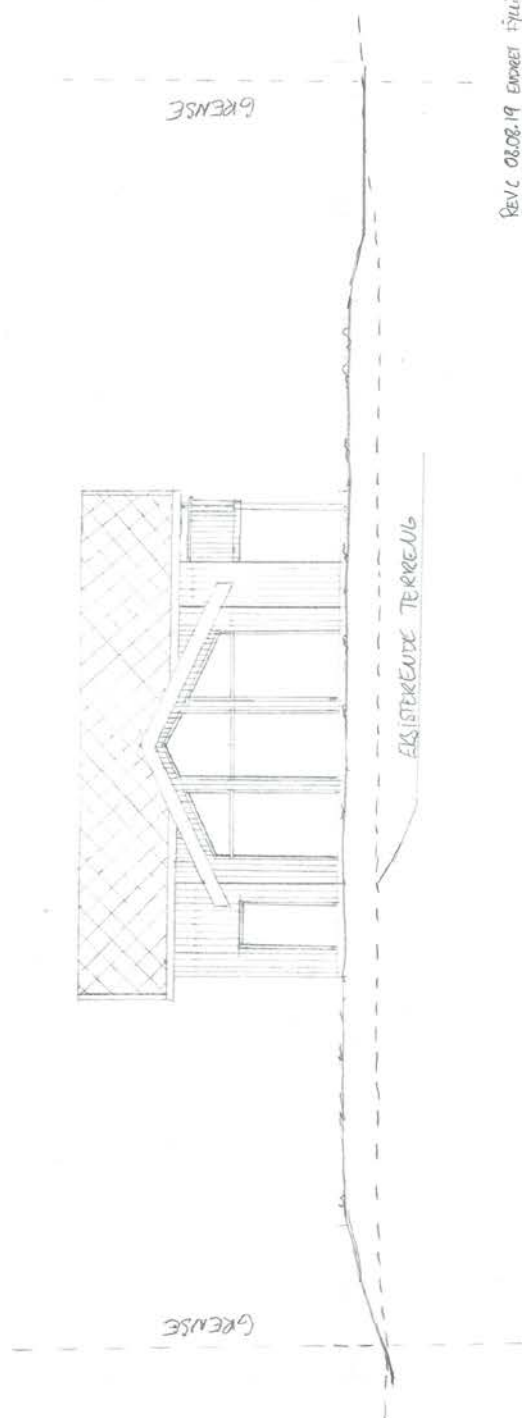
Document reference: 1202250080

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



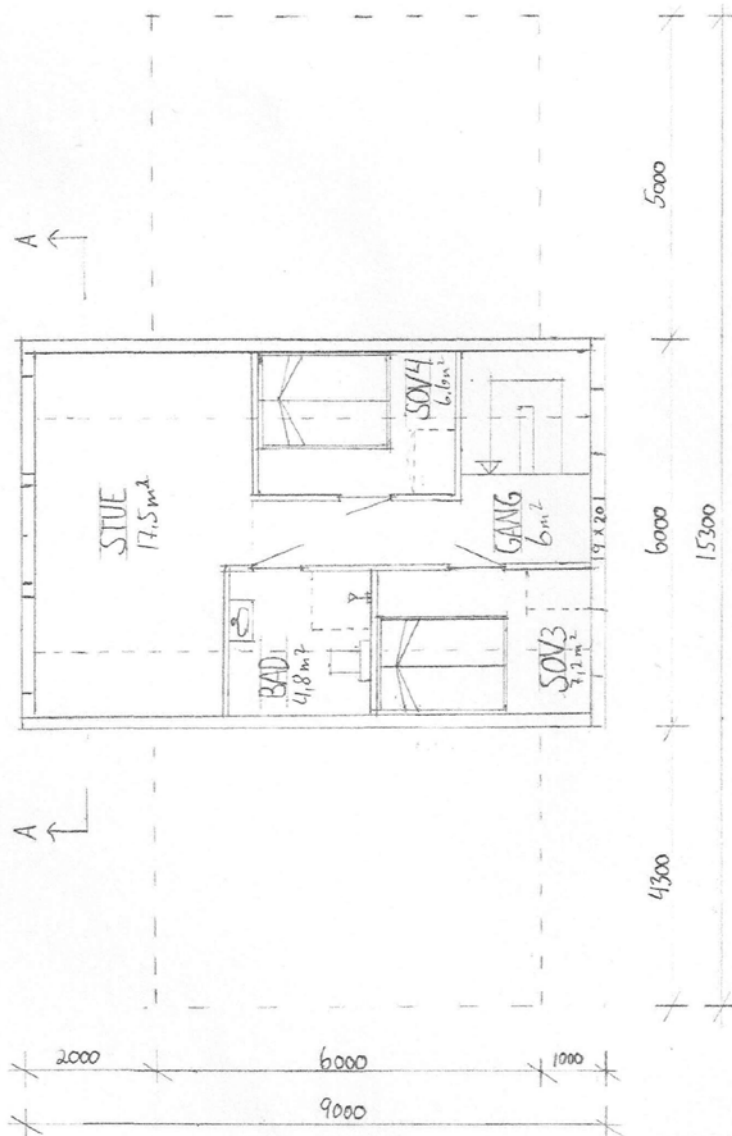
REV. 03.01.19 EKV. 1.19 EKV. 1.19 EKV. 1.19
 REJA 23.09.18 EKV. 1.19 EKV. 1.19 EKV. 1.19

TERRENGSKITT	TILTAHNING/LAGS EKV. 1.19	MAK 1:100
FASADE	DAGPENS:	DATO:
NORD	KAR. HAGANUA 15	05.09.2018
	2134 AUSTVATN	
	TEGNETAV/LAGS EKV. 1.19	05.09.2018



REV C 08.08.19 EINDREI TILLAGSNOTTERREINSLINIE
 REV B 03.02.19 EINDREI TERREINSSNITT EKSISTERENDE
 REV A 23.09.18 EINDREI SKEDENHUS

TERREINSSNITT	TILLAGSNOTTERREINSLINIE	MAÅL 1:100
FASADE	DAGTITTEL	
VEST	DATO:	
	KARI MAGNUSSEN	05.09.2018
	2134 AUSTVATN	
	TEKNIKTILLAGSNOTTERREINSLINIE	08.05.2019

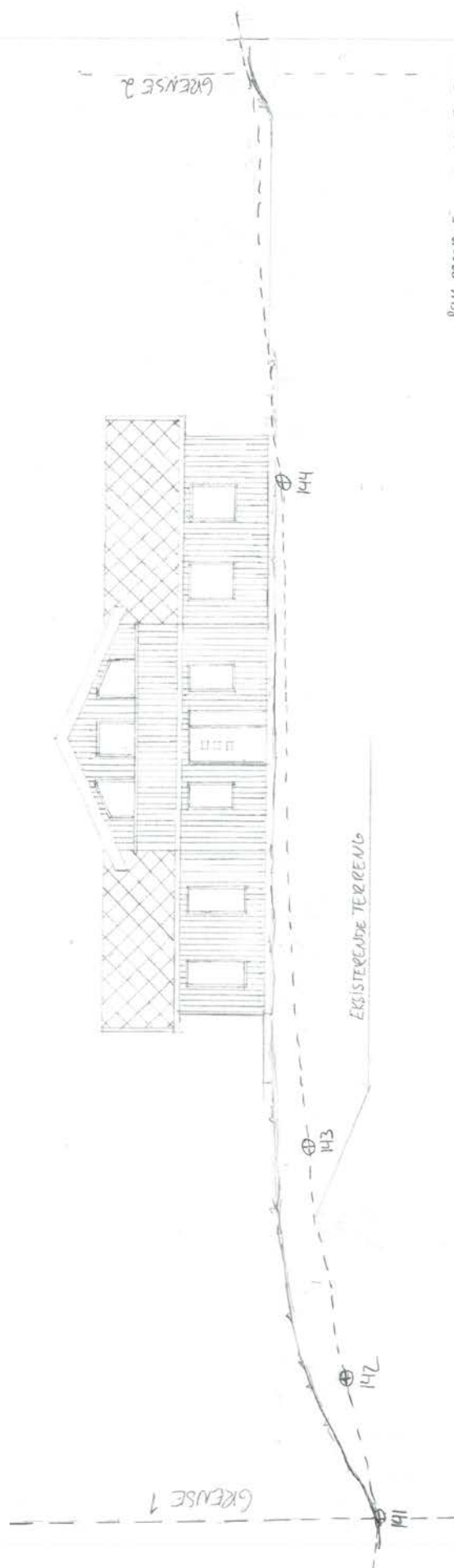


PLANTEGNING 2. ETG	TITELARKIV: LARS EUDRE SÄTTEN MÅL 1:100
	BYGGEPLASS: KARIHAGAVIKA
	TEGNET AV: LARS EUDRE SÄTTEN DATO 24.06.18 GMR: 55 BNR: 95



Rev B 03.09.19 EXIST. TERRENG OG FASADE
Rev A 13.09.18 EJDELLER FILLINGSST

TERRENGSGRANT	TILTRAKNING: LARS EMMELGÅRD MÅL 1:100
FASADE	DRUKPLASS:
OST	KARL MAGNUS 15
	2134 AUGUSTIN
	DATO: 05.09.2018
	TEGNER: LARS EMMELGÅRD / GORESS BNR 95



REV. 02.08.19, ELEVET FILLINGSFOT-TERREIN
 REV. 03.02.19, ELEVET TERREIN-ANDELEVING
 REV. 23.09.18, ELEVET SYD-ANDELEVING

TERREINSGRÄNS	TERREINSGRÄNS	1:100
FASADE	BILDERAS:	
SYD	KARL HANSEN 15	DATO:
	2134 AUSTVATN	05.09.2018
	TERREIN-ANDELEVING	GRUNN 55 BILDERAS



Nord-Odal kommune

Eiendom og samfunn

Arkiv: GBR-55/095, FA-L42
JournalpostID: 20/12441
Saksbehandler: Johnny Sivertsgård
Dato: 27.08.2020

Lars Endre Slåtten

Delegert sak

Eiendommen 55/095 - Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av fritidsbolig

022/20	Delegert vedtak utvalg for eiendom og samfunn	
--------	---	--

Vedtak:

Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som gjelder fritidsbolig på gnr. 55 bnr. 95, Karihagavika 15, 2134 Austvatn.

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltakstype: Nye bygg og anlegg.
Bygningstype: Fritidsbolig
Eiendom: Gnr. 55 Bnr. 95 i Nord-Odal kommune
Tiltaksadresse: Karihagavika 95, 2134 Austvatn
BYA (Nybygg): 109,8 m²
BRA (NS 3940): 128,7 m²

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
209/18	25.09.2018	Tillatelse til tiltak – Oppføring av fritidsbolig
174/19	22.08.2019	Tillatelse til endring av høyde – Nybygg fritidsbolig

Merknader

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av egenerklæring fra selvbygger datert 20.07.2020 og i henhold til anmodning fra Lars Endre Slåtten datert 24.08.2020. Midlertidig brukstillatelse gjelder deler av tiltaket.

Det er oppgitt at følgende arbeider gjenstår:

- Gjenstående listverk, pipe og finplaneringutvendig
- 2. etg av fritidsboligen

PBL. § 21-10: Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. SAK § 8-1.

PBL. § 23-3: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Vilkår for ferdigattest

Det må sendes inn oppdatert og signert erklæring fra selvbygger.

Gjenstående arbeider må være utført innen de vilkår og frister som fremkommer av pbl. med forskrifter, av tillatelsen og av søknad om midlertidig brukstillatelse (som angir at søknad om ferdigattest skal sendes inn innen 01.12.2020).

Gebyr

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Nord-Odal kommunestyre.

Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver, jf. pbl. § 33-1 og SAK10 § 12-1.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til kommunen i henhold til forvaltningslovens § 28.

Fristen for å klage på et enkeltvedtak er bestemt i forvaltningsloven § 29.

Klagen skal være begrunnet og det skal angis hvilken del av vedtaket man klager på, jfr. forvaltningslovens § 32.

Regelverket for å se dokumenter i saken finner du i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Forvaltningsloven § 12 sier dere kan bruke en fullmektig.

Klagen skal være undertegnet av klager eller hans fullmektig og sendes Nord-Odal kommune, Herredsvegen 2, 2120 Sagstua.

Med vennlig hilsen

Ellisiv Hovig
etatsleder eiendom og samfunn

Johnny Sivertsgård
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksdokumenter:

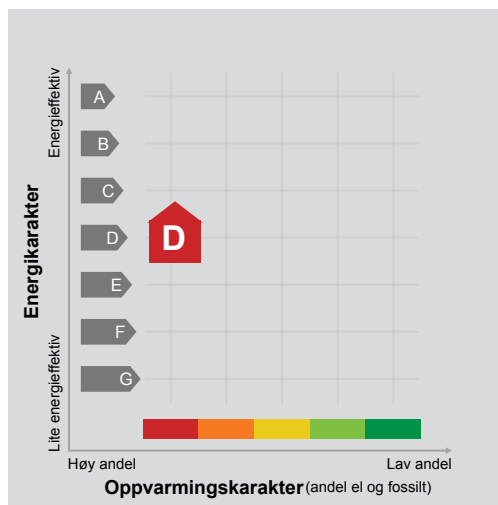
24.08.2020	Eiendommen 55/095 - Ettersending dokumentasjon
06.08.2020	Eiendommen 55/095 - Behov for ytterligere dokumentasjon - Søknad om midlertidig brukstillatelse for nybygg fritidsbolig
27.07.2020	Eiendommen 55/095 - Søknad om midlertidig brukstillatelse for oppføring av fritidsbolig



ENERGIATTEST



Adresse	Karihagavika 15
Postnummer	2134
Sted	AUSTVATN
Kommunenavn	Nord-Odal
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300705804
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142845
Dato	02.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

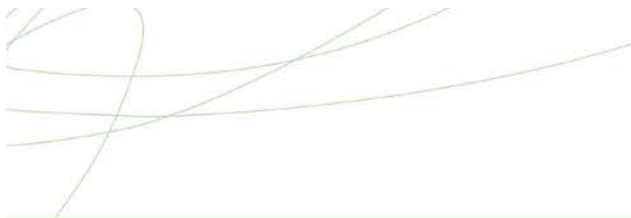
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2018
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 131
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Nabolagsprofil

Karihagavika 15

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 1 min 🚗
🚆 Skarnes stasjon Linje F1, R14	21 min 🚗 20.7 km
🚗 Pilterud Linje 704	8 min 🚶 0.7 km
🚗 Nordstrand Linje 704	10 min 🚶 0.9 km

Avstand til byer

Kongsvinger	25 min 🚗
Jessheim	57 min 🚗
Oslo	1 t 22 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skarnes Supercharger	13 min 🚗
🚗 Kople Coop Extra Sand	16 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Rambydalen Skisenter
- Kjøretid: 54 min
- Skitrek i anlegget: 1



Sport

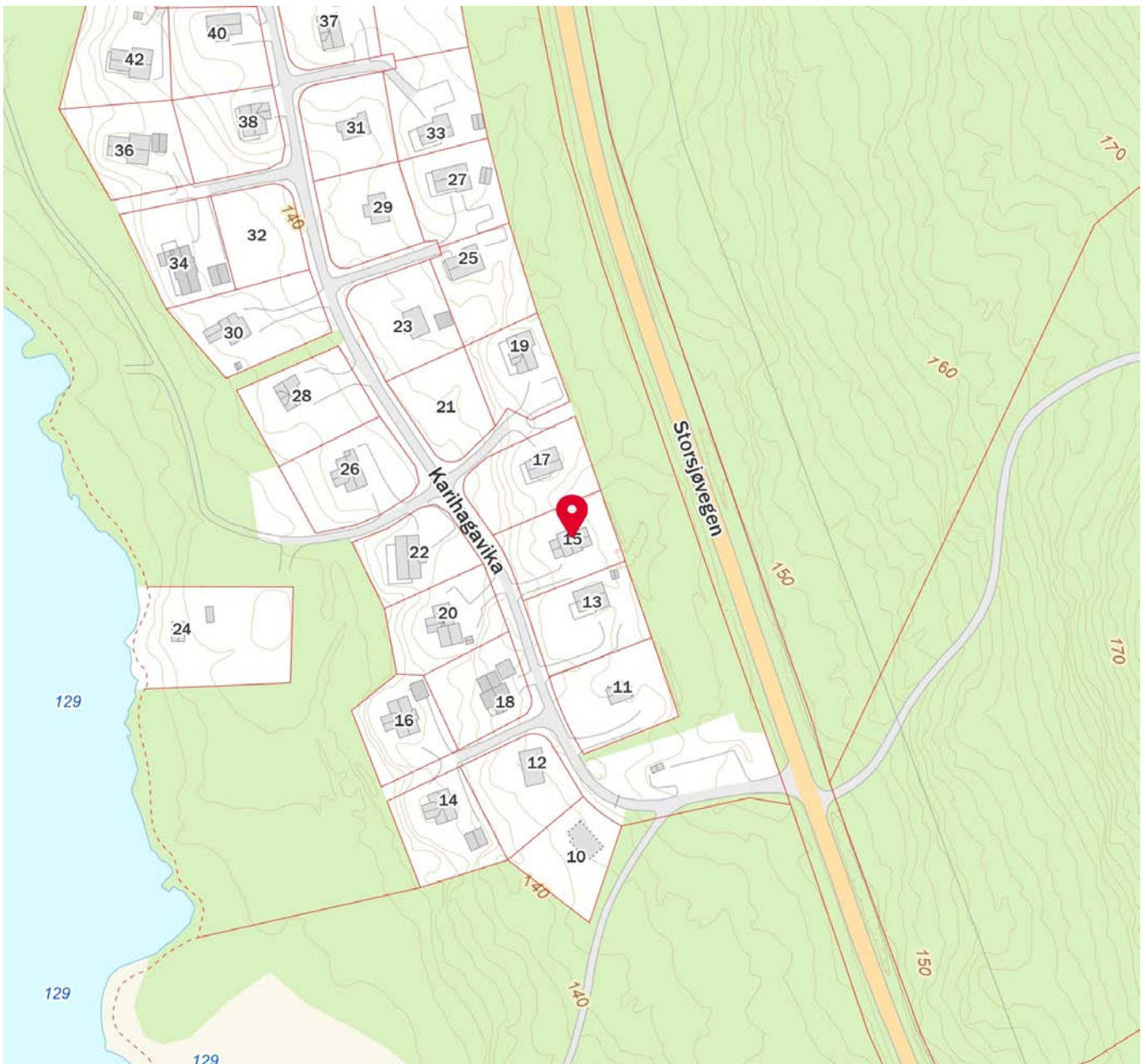
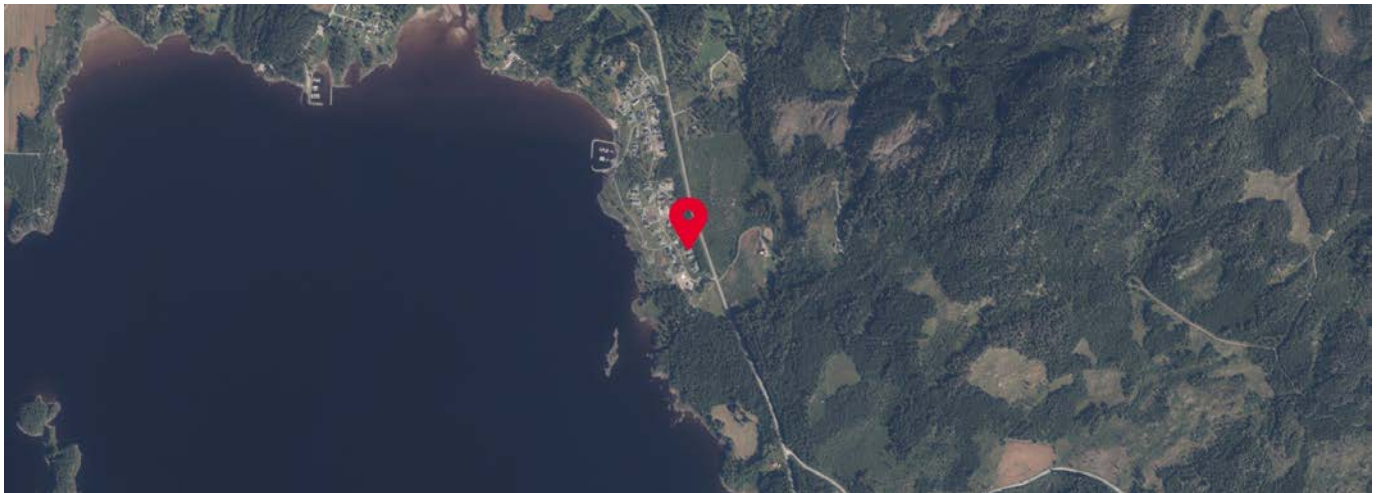
⚽ Myra stadion Ballspill, fotball	3 min 🚗 2.7 km
⚽ Nord-odal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚗 7.9 km
🏊 NEXT Sand	17 min 🚗
🏊 Sportica Skarnes	19 min 🚗

Dagligvare

Spar Mosenteret Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 8.1 km
Joker Bakketun Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 13.5 km

Varer/Tjenester

📦 Parken Kjøpesenter	21 min 🚗
🏪 Apotek 1 Sagstua	17 min 🚗
🏪 Vitusapotek Skarnes	20 min 🚗
🍷 Skarnes Vinmonopol	20 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Karihagavika 15
2134 AUSTVATN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre