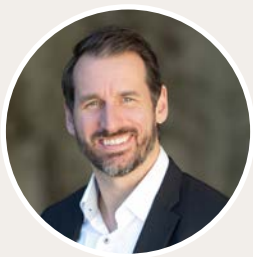




aktiv.

Furuholvegen 19, 2130 KNAPPER

**Hel horisontaldelt tomannsbolig
med muligheter - Nyere garasje -
Bad fra 2019 - 3 soverom**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Erik Sørensen

Mobil 909 96 662

E-post bjorn.erik.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Nils Indgjerd

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 218/253 kvm
Tomtstr.: 838.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 291
Oppdragsnr.: 1202250160

Hel horisontaldelt tomannsbolig med muligheter!

Horisontaldelt tomannsbolig beliggende på boligfeltet Furuholen i Knapper.

Boligen er innredet med 2 leiligheter med felles inngang. I 1. etasje er det det gang, to soverom, kjøkken, stue, spisestue, bad og trapperom. 2. etasje er innredet med trappegang, soverom, stue, kjøkken og bad. I tillegg er det en romslig kjeller med mye lagringsplass. Stor terrasse på inngangssiden og en nyere garasje fra 2016. Huset er oppgradert noe de siste 15 år, bla. med ny kledning, ny terrasse og pent bad fra 2019. Innvendig er de fleste overflater og kjøkken av eldre dato. Det vil være noe behov for oppgradering og vedlikehold av huset.

Perfekt som utleie- eller generasjonsbolig. Men også en fin mulighet for den som ønsker å skape en romslig familiebolig.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Nabolagsprofil	82
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 218 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 253 m²

TBA: 65 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Trapperom/gang, bod (sluk), matbod, kjellerrom m/kjøkken, lagerrom, bod m/utgang

1. etasje

BRA-i: 95 m² Entré/trapperom, trapperom (kjeller), 2 soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue, gang

2. etasje

BRA-i: 64 m² Trapperom, bad, kjøkken, soverom, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Krav for rom til varig opphold:

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

Ja.

Høyde i bad 1.etg. er kun ca 214cm.

Åpning vindu soverom 2.etg. b56xh76cm

Brannceller:

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

Ikke brann/lyd-begrensede konstruksjoner som dagens krav til tomannsboliger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

838.2 m²

Tomtebeskrivelse

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

Hage er opparbeidet med med gress, diverse pryd- og bærbusker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. Noe gjerde og hekk mot nabo/vei. Stedlig vegetasjon på vestsiden.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde "Furuholen" i Knapper. Knapper er ei trivelig bygd med Joker butikk. Her har man også nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder. Det er ca 6 km til Mo med barnehage, barne-/ungdomsskole, idrettsplass, båthavn, Vinmonopol og Mo-senteret med dagligvareforretning med post i butikk. Ca 12 km til Sand som er kommunesentrum.

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. Sand har en koselig handlegate med kafé og flere forretninger. På Milepelen vertshus serveres god mat, og her er det jevnlig fine arrangementer og konserter. Her er også kino og bibliotek! Rett i nærheten er også Storsjøen med mulighet for fiske- og båtliv. Tettstedene Gardvik og Knapper har et aktivt grendemiljø med mange typer idretts-/fritidsaktiviteter.

Ca 32 km til Skarnes, ca 44 km til Kongsvinger, ca 64 km til Gardermoen, ca 100 km til Oslo og ca 35 km til Eidsvoll. Timesavganger med buss mellom Sand og Eidsvoll som videre korresponderer med tog til Gardermoen og Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av hovedsakelig eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Til nærmeste barnehage, Mo barnehage, er det ca 6 km

Barna i dette området sokner til Mo barne- og ungdomsskole, ca 6 km

Vidergående skoler med flere studietilbud finnes på Kongsvinger.

Offentlig kommunikasjon

Ca 300 m til bussholdeplass "Knapper skole" med rute 704 som går fra Sand og slutter ved Mo barne- og ungdomsskole.

Timesavganger med buss mellom Sand og Eidsvoll som videre korresponderer med tog til Gardermoen og Oslo.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig:

Bygningen er fundamentert over betonggrunnmur m/støpt hvelv samt mindre deler med krypkjeller (tilbygg med trebjelkelag/stubbloft). Noe inv. pusset tresnitt. Noe upusset lecamur ved kjellernedinnang. Takkonstruksjonen har salet tak av sperrekonstruksjon og rupanel taktro. Loft isolert m/glassull. Taktekingen er av betongtakstein (gammel flat type), shingel på inngangsparti og lakkerte metallplater tilbygg ut fra stue 1.etg. Takstige. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende panel, delvis satt utenfor opprinnelig tømmermannspanel, delvis på stående lufterekt. Gjenværende tømmermannspanel på gavl mot garasjen. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. De fleste vinduer fra 1989, men påvist 2010 og 2006 i bad. Terrassedør er nyere (umerket). Et vindu med 3-lags glass gang 1.etg. fra 1982. Originale koblede kjellervinduer. Fabrikkmalt hovedytterdør m/isolerglass fra 1994. Malt tre/paneldør til kjeller. Terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på 65m² (liten del m/natursteinsfliser og overbygg ved entre). Malt rekkverk med stående formskårede bord.

Garasje fra 2016:

Alminnelig bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongplate på mark. Utvendig kledning av liggende panel og takteking av lakkerte taksteinsformede metallplater. Aluminium leddport (bulket) og terrassedør på siden (ikke utv. omrammet). Garasjen er inv. kledd med malt osb fineer og trepanel himling (tyder på den kan være noe isolert). Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til

avhendingslova og NS3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Pusset opp bad i 1. etg

Arbeid utført av odal maling og vedlikehold as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse Lagt nytt

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Lagt opp mye nytt el anlegg

Arbeid utført av Odal Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse ER montert av leieboer, mulig det blir fjernet

Innhold

Kjeller: Trapperom/gang, bod (sluk), matbod, kjellerrom m/kjøkken, lagerrom, bod m/utgang

1. etasje: Entré/trapperom, trapperom (kjeller), 2 soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue, gang

2. etasje: Trapperom, bad, kjøkken, soverom, stue

Standard

Bygningen er registrert som tomannsbolig, men boenhetene er ikke selvstendige enheter. De to leilighetene har felles adkomst og enhetene er ikke fysisk adskilt fra hverandre. Ønsker man å etablere selvstendig boenheter vil det utløse en del krav, som bla. at boenhetene må ha egen, separat inngang.

Tomannsboligen har middels boligstandard. Huset er oppgradert noe de siste 15 år, bla. med ny kledning, nye terrasse og pent bad fra 2019. Varmtvannstank på ca. 200 liter ble byttet i 2024. Ellers er de fleste overflater og kjøkken av eldre dato, så det vil være noe behov for oppgradering og vedlikehold.

Overflater:

Laminat entre/gang, kjøkken, gang og et soverom. Ellers i hovedsak originale heltregulv. Vegger/himlinger med trepaneler, malte plater/strie samt noe takess

(trapperom 2.etg. og gang 1.etg). Et soverom i tilbygg med malte panelplater. "Grovkjeller" med åpne murkonstruksjoner. Boligen har mursteinspipe, gammel vedovn 2.etg, (opplyst kleberstein), eldre/original ved-/parafinovn spisestue 1.etg. og peisovn stue 1.etg. Sotluke/feieluke i kjeller. Lakkert 180grader trapp m/malt rekkverk av stående spiler mellom hovedplan. Plassbygget malt 180grader trapp til kjeller. Slette malte/fineerdører hovedplan (nyere til bad). B60 (brannkvalifisert) dør mellom trapperom og kjøkken 1.etg. En heltre speildør til innerste soverom 1.etg.

Bad 1.etg.

Pent bad fra 2019 med vinylbelegg på gulv m/oppbrett og flismønstrede baderomsplater på vegger. Trepanel himling m/downlights. Inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett m/glassdører, opplegg for vaskemaskin og servant m/underskap, speilskap og lys. Rommet har elektriske varmekabler.

Bad 2.etg.

Flislagt bad m/malt strie himling. Inneholder gulvstående toalett, åpen dusj m/forheng, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, over- og underskap. Rommet har elektriske varmekabler.

Kjøkken 1.etg.

Kjøkken med eldre innredning med profilerte malte trefronter samt noen glatte dører. 2 overskap m/vitrinedører. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri kum. Flisfelt mellom under- og underskap. Innredningen er slitt, og det er noen skader.

Kjøkken 2.etg.:

Romslig kjøkken med eldre kjøkkeninnredning med slette malte fronter . Det er 2 ulike typer på hver side. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Plass for frittstående komfyr m/ventilator over. Det mangler skyvedører på overskap, samt en skjærfjøl. Det er påvist skader på overflater.

Kjeller:

Kjeller med flere rom/boder egnet til lagring, samt kryprom. Det er adkomst til kjeller via trapp fra 1. etasje, samt utvendig adkomst til kryprom. Kjellerom med vinkel kjøkkeninnredning m/profilerte malte trefronter og laminat benkeplate m/dobbel nedfelt rustfri kum. Innredningen er skadet etter vannlekkasje og koblet fra vann/avløp.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Samt plastrør m/varerør i bad 1.etg (rør i rør) som har eget vannskap m/drenering til badgulv.

Det er inv. avløpsrør av plast.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjeller fra 2024.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventil i vindu ene soverom.

Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilbrytere. Hovedsakelig åpent el-anlegg av variabel alder.

Røykvarsler trapperom 2.etg. 6kg pulverslukker fra 2006. Nyere 6kg pulverslukker i garasje.

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

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Fundamentering av variabel kvalitet; pilarer og stedvis understøttelse av plank mot mark. Litt ujevnheter/høydeavvik i gulv og skjevhet i trapper. Stedvis manglende rekkverk og håndløper. Påvist noe partiell råte.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket i boligen (enkelte løse kabler og kontakter kjeller påvist) samt manglende dokumentasjoner.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

6 kg pulverslukker fra 2006. Denne er for gammel, og det bør være 2 stk da det er tomannsbolig.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Større undergraving av muren på nedsiden ved kjellerutgang.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Svertesopp er registrert. Gulvet er nokså flatt. Høyde flis ved terskel og flis ved slukristens kant er tilnærmet lik, men det er likevel anlagt noe lokalt fall rundt sluk, men dette tilsier også stedvise motfall (bl.a. påvist ved døren). Litt svertesopp i silikonfuger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri. Det er lekkasje i tetninger rundt «svingtut» på blandebatteri som har resultert i fuktskade av benkeplaten her. Det er en del bruksslitasje i overflater, et håndtak er defekt, skruehull etter tidl. håndtak, noen dører er opp-ned, mindre svelling i bunn av skrogn, litt skjevhet i fronter osv.

Kjøkken > Kjeller > Kjellerrom m/kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Innredningen er

skadet etter vannlekkasje og koblet fra vann/avløp.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Synlige tak er svært slitt med elde og mose samt lakkflass/bulker på metallplater.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke beslag på pipe.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Hvor det er utlektet mangler musebånd og det er påvist plastfolie utenfor asfaltplate noen steder (dette sjiktet skal være diffusjonsåpent). Noe gjenværende finishsarbeider i nedlant samt noe værslitasje/behov av maling og vindskier er flasset i nedkanter.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er utett rundt pipegjennomføring. Kun ventiler i gavler (ikke luftespalter ved raft/skråhimling) og taktro er noe svertet (vanlig ved begrenset ventilering). Det er ikke tilkomst til loft over tilbyggene i 1.etg. og derfor en uavklart situasjon på disse (TGIU).

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vannbrett i bunn kun ført imot karm (ikke under) og er uten beslag. Ikke vannbrett over vinduer. Mangler beslag i bunn av terrassedør. Hasp baderomsvindu 2.etg. mangler. Krymp av pakninger mot hjørne (særlig 3-lags vindu). De fleste kjellervinduer er blendet utenifra med terrasser og det i rom m/sluk er svært slitt med manglende innervindu.

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Kjellerdøren har løst håndtak som mangler utv. og manglende utv. omramming/belistning. Dørene har ikke beslag i bunn, men er overbygget og derav mindre betydning. Vel fungerende, men hoveddør har en del merker i karm og overflate.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. F.eks. riss/oppsprekk, litt svelling laminatskjøter, merker og bruksslitasje. Skjolder/flass på treverk og pipe over vedovn 2.etg. tyder på utetthet rundt pipa ved visse værforhold (ikke målt fuktig befaring, men kan være tidvis under spesielle værforhold)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 2.etg.: Kontrollmålt stue med 24mm avvik, lavest foran vedovn og høyest ved hjørne yttervegg/soverom. Synlig glipping under fotlist og at vedovn heller fremover. Kontrollmålt soverom med tilsvarende avvik (lavest ved pipen og høyest diagonalt over rommet. 1.etg. Kontrollmålt gang og stue med 15mm høydeavvik, men ytterligere kan ikke utelukkes da det var mye lagring/møblering (gang mot stue er dette på kortere avstand i gangens bredde).

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Sprekk i pipe over vedovn 2.etg. samt sprekker i ildfast stein inv. i ovnen. Ved-/parafinovn i spisestue er ikke lenger i bruk (parafintank fjernet).

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. Kryperom har ikke fuktsperre over mark og stedvis høy verdi i bjelker/stubbloft (målt 22 vekt%). De 2 andre kryperom er av mindre betydning da de har støpt hvelv (heller ikke fuktsperre på mark, men vanskelig å besiktige da de hadde mye lagring). Lukene til kryperom er dårlige/lite funksjonable.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber mindre i karm/terskel 2.etg., nøkkelskilt mangler på 2 dører og litt slitte

låsekasser (vridere/håndtak henger litt) samt håndtak litt løst på B60 dør. Beslag i karm mangler på soveromsdør ved entre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Alder gjelder rørene over 25år. Dokumentasjon/kursfortegnelse ikke utfylt. Mangelfull klamring av rør i kjellerbod m/sluk. Frostutsatt vannrør til vaskemaskinen i bad 1.etg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder rørene som er over 25år. Opplyst klunking i avløpsrør av leietager uten kjent grunn.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Varmepumpe. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Eldre pumpe med en ukjent tilstand.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Ikke funnet sluk i rommet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er litt oppsprekk mellom dekket og lecamuren samt hjørnet under soverom og ved kjellernedgang hvor muren er mye undergravet (se terrengforhold). Mur/vegg er innkledd med isopor og vintermatte utenfor bad pga frostutsatt rør til vaskemaskin.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent/udokumentert. Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert på utvendige stikkledninger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Skråhimling er i våtsone og taklisten er her fuktbelastet/flasset og hadde høyt fuktinnhold

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan synes en membranmansjett under klemring samt noe membranrester på rørgjennomføringer ved toalett, ellers usynlig og udokumentert (kan være 15år, eldre sluktype m/plastklemring enn 1.etg.). Ikke synlig membranoppkant ved dør. Det er ingen dokumentasjon for utførelsen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Noen mindre svellinger i fronter/skrog (lite skjemmende/synlig). Sil på servantkran mangler.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skyvedører på overskap mangler. Sprekk/limt rundt hengselinnfesting skapdør under kum. En skjærefjøl mangler. Blandebatteriet er løst. Kantmerker på benkeplate.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bryter for lys defekt/gikk ikke å slukke uten å trekke ut kontakt.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket er innlemmet under kabinett med vaskemaskin (som var ibruk) og baderomsinnredning. Påvist litt krymp i fuge på bunnfugelisten til veggplater. Vindu i våtsone, men skjermet med kabinett. Ingen dokumentasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er litt svelling i nedkant skrog og innside dør på innredning og speilrust i nedkant speil. Det er ikke synlig drenering fra innbygningssisterner (kan være sealingbag løsning- TECE, men dette er ikke dokumentert). Det er opplyst at vannrør i yttervegg for vaskemaskin kan være utsatt for frost (satt isolering/vintermatter på yttersiden av ytterveggen).

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

Garasje

Diverse

Feiervesenet har registrert følgende anmerkninger på eiendommen; Mangler puss på skorstein på loft. Siste utførte feiing og tilsyn var 07.09.2022

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket og rengjort.

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

Boligen varmes opp med varmepumpe, panelovner, varmekabler og vedfyring. Gammel vedovn 2.etg (opplyst kleberstein), eldre/original ved-/parafinovn spisestue 1.etg. og peisovn stue 1.etg.

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

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 21 667

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 3 772,-

Renovasjon, 2 stk samarbeid kr 7 602,50

Abonnement vann 2 Stk kr 5 405,-

Abonnement avløp 2 Stk kr 4 600,-

Målerleie kr 287,50

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 42,20 og forbruk avløp per m3 kr 35,53

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

Formuesverdi primær

Kr 336 774

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 347 096

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 291 i Nord-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3414/49/291:

15.06.2021 - Dokumentnr: 715612 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:49 Bnr:6

Bestemmelse om tilgang til kum

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

23.06.2021 - Dokumentnr: 760379 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:49 Bnr:369

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:49 Bnr:476

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2021 - Dokumentnr: 1128724 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:49 Bnr:443

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om felling av trær i forbindelse med legging av rør

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Tomannsbolig horisontaldelt

Garasjeuthus anneks til bolig - tatt i bruk 30.09.2016

TOMANNSBOLIG:

Byggeår på boligen er ukjent. Tomten ble fradelt i 1951. I følge historiske flyfoto, er boligen bygget en gang mellom 1959-1972. Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. Hvis tomannsboligen er oppført før 1965 (før plan- og bygningsloven kom) var det ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Det foreligger ikke byggetegning av opprinnelig bolig. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Tomannsboligen er på ett tidspunkt tilbygget inngangsparti, men årstall for dette er ikke kjent. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygget, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger byggetegning av tilbygget, som ikke samstemmer med dagens bruk. Det er åpnet opp fra entré til gang, og opprinnelig bod har blitt benyttet som soverom. Når bodrom gjøres om til rom for varig opphold skal det søkes bruksendring til kommunen. Dette er ikke gjort for gjeldende rom.

Det er også tilbygget en gang i tilknytning til soverom mot nord. I følge gammel salgsannonse fra 2010, var dette opprinnelig en overbygget veranda. For slike tiltak skal det søkes bruksendring til kommunen. Dette er ikke gjort for gjeldende rom.

GARASJE:

Garasjen er registrert tatt i bruk 30.09.2016. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger godkjent tegning av garasje som stemmer med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligområde, Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:

Id 19840002 - Knapper Øst

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 24.09.2008
Delareal 838 m
Formål Boliger
Felt navn B10-Boliger

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 17.09.25

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 er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (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))

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast pris kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- og visninger kr. 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Erik Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.erik.sorensen@aktiv.no
Tlf: 909 96 662

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.11.2025





Nyere garasje fra 2016.



Boligen har 2 leiligheter med felles inngang.



Gang



Trapp opp til leilighet i 2. etasje



Kjøkken i 1. etasje med eldre innredning.



Kjøkken



Romslig stue og spisestue.



I stuen er det vedovn og varmepumpe. I spisestuen er det en eldre ved-/parafinovn.



Bad i 1. etasje ble renoverert i 2019.



Pent bad med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Det er varme i gulv.



Det er to soverom i 1. etasje. Soverom 1 ligger ved inngangspartiet.



Soverom 2 ligger her rikelig med garderobeskap.



Fra dette soverommet er det adkomst til gang m/utgang til terrassen.



Kjøkken i 2. etasje har eldre innredning.



Stue med gammel vedovn.



De fleste overflater av eldre dato, så det vil være noe behov for oppgradering og vedlikehold.



Flislagt bad i 2.etasje med varme i gulv.



Badet inneholder toalett, åpen dusj m/forheng, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.



Soverom i 2.etasje



Huset er oppgradert noe de siste 15 år, bla. med ny kledning og en romslig terrasse.



Hagen er opparbeidet med med gress, diverse pryd- og bærbusker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass.



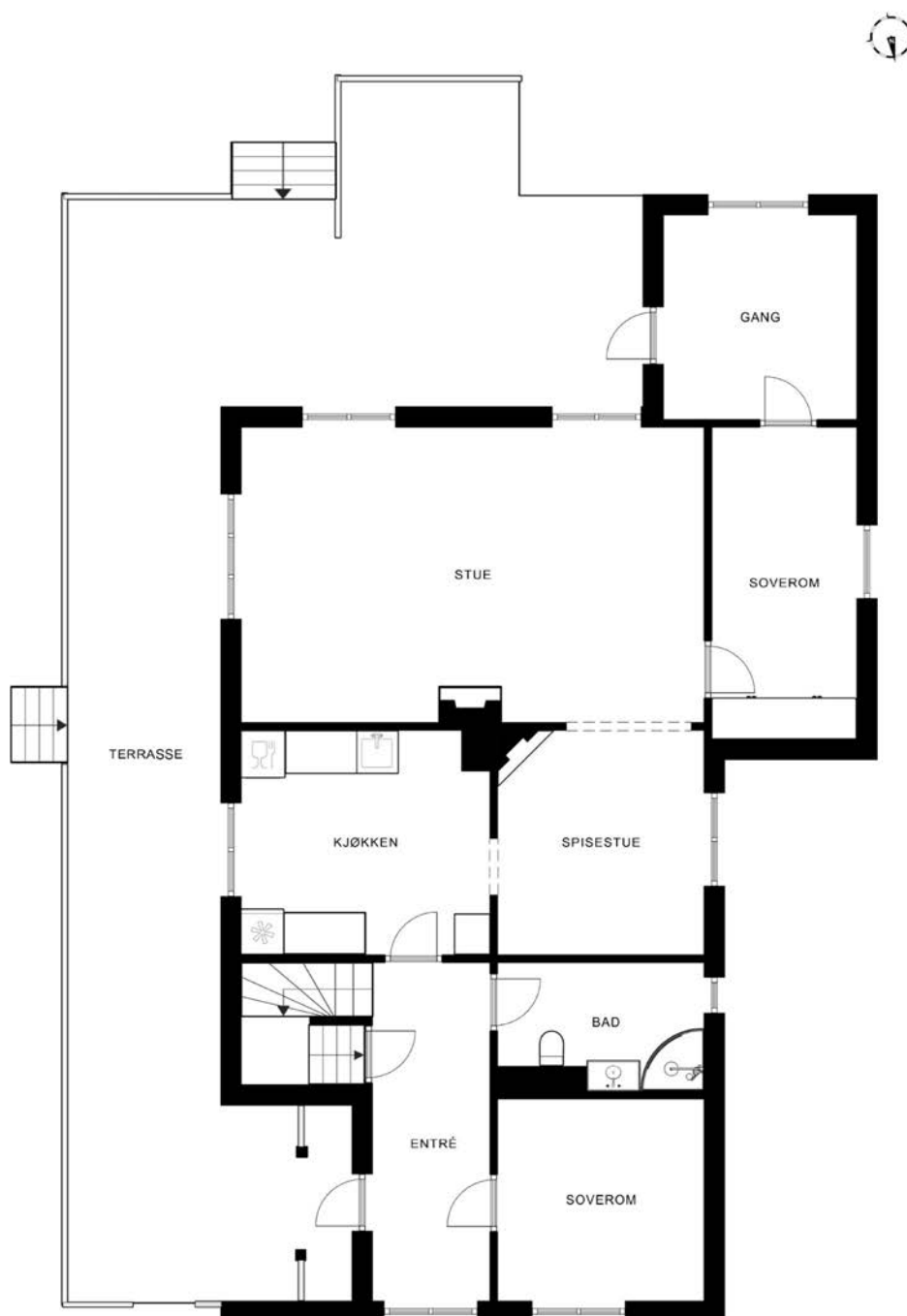


Perfekt som utleie- eller generasjonsbolig.



Fra Furuholen er det ca 6 km til Mo med barnehage, barne-/ungdomsskole, båthavn, dagligvareforretning mm.

Plantegning

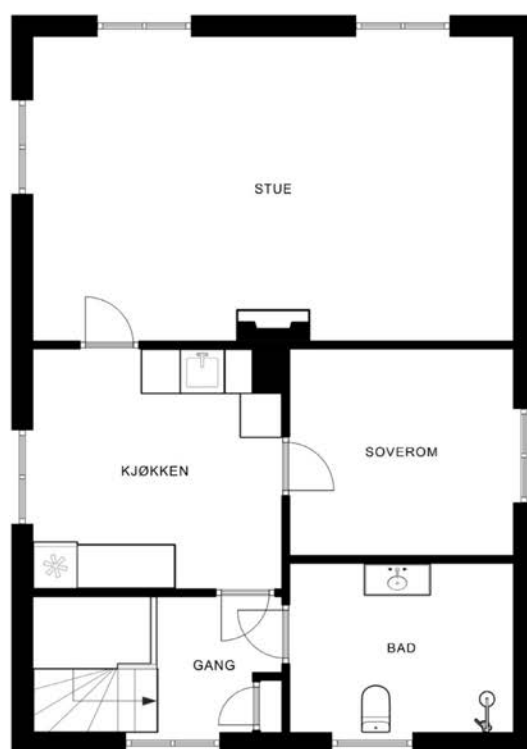


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Furuholwegen 19, 2130 KNAPPER

 NORD-ODAL kommune

 gnr. 49, bnr. 291

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 12.10.2025

Oppdragsnr.: 13377-1829

Referansenummer: UY1093

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



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.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



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

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har salet tak av sperrekonstruksjon og rupanel taktro. Loft isolert m/glassull. Taktekingen er av betongtakstein (gammel flat type), shingel på inngangsparti og lakkerte metallplater tilbygg ut fra stue 1.etg. Takstige. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende panel, delvis satt utenfor opprinnelig tømmerrmannspanel, delvis på stående lufterekt. Gjenværende tømmerrmannspanel på gavl mot garasjen.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. De fleste vinduer fra 1989, men påvist 2010 og 2006 i bad. Terrassedør er nyere (umerket). Et vindu med 3-lags glass gang 1.etg. fra 1982. Originale koblete kjellervinduer. Fabrikkmalt hovedytterdør m/isolerglass fra 1994. Malt tre/paneldør til kjeller.

TERRASSE:

Overbygget terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på 65m² (liten del m/natursteinsfliser og overbygg ved entre). Malt rekkverk med stående formskårede bord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat entre/gang, kjøkken, gang og et soverom. Ellers i hovedsak originale heltregulv. Vegger/himlinger med trepaneler, malte plater/strie samt noe takess (trapperom 2.etg. og gang 1.etg). Et soverom i tillegg med malte panelplater. "Grovkjeller" med åpne murkonstruksjoner.

Boligen har mursteinspipe, gammel vedovn 2.etg. (oppløst kleberstein), eldre/original ved-/parafinovn spisestue 1.etg. og peisovn stue 1.etg. Sotluke/feiluke i kjeller.

Lakkert 180grader trapp m/malt rekkverk av stående spiler mellom hovedplan. Plassbygget malt 180grader trapp til kjeller.

Slette malte/fineerdører hovedplan (nyere til bad). B60 (brannkvalifisert) dør mellom trapperom og kjøkken 1.etg. En heltre speildør til innerste soverom 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.

Flislagt bad m/malt strie himling. Gulvstående toalett. Åpen dusj m/forheng. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, over- og underskap

Bad 1.etg.

Bad oppløst fra 2019. Vinylbelegg på gulv m/oppbrett. Flismønstrede baderomspaneler på vegger. Trepanel himling m/downlights. Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Servant m/underskap, speilskap og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg.

2-sidig kjøkken med profilerte malte trefronter samt noen glatte dører. 2 overskap m/vitrinedører. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri kum, flisfelt mellom under- og underskap.

Kjøkken 2.etg.:

2-sidig kjøkken med slette malte fronter . 2 ulike typer på hver side.

Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Plass for frittstående komfyr m/ventilator over.

Kjøkken kjeller:

En vinkel kjøkkeninnredning m/profilerte malte trefronter og laminat benkeplate m/dobbel nedfelt rustfri kum. Vannskadet og frakoplet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Samt plastrør m/varerør i bad 1.etg (rør i rør) som har eget vannskap m/drenering til badgulv. Det er inv. avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventil i vindu ene soverom.

Varmepumpe i stue. Ellers vedfyring.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjeller fra 2024.

Sikringssskap med automatsikringer/jordfeilbrytere. Hovedsakelig åpent el-anlegg av variabel alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert over betonggrunnmur m/støpt hvelv samt mindre deler med krypkjeller (tilbygg med trebjelkelag/stubbloft). Noe inv. pusset tresonitt. Noe upusset lecamur ved kjellernedgang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes kun en tegning fra tilbygg av inngangsparti, men denne mangelfull slik boligen er utformet idag.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

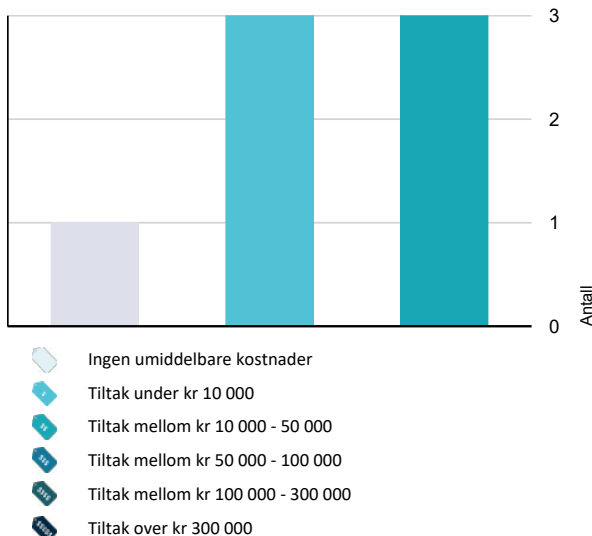
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjellerrom m/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Kommentar

Ikke kjent byggeår

Anvendelse

Bolig

Standard

Middels/variabel boligstandard

Vedlikehold

Oppgradering/vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein (gammel flat type), shingel på inngangsparti og lakkerte metallplater tilbygg ut fra stue 1.etg.. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer 2.etg. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Synlige tak er svært slitt med elde og mose samt lakkflass/bulker på metallplater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Påregnelig å skifte ut takteking innenfor nokså kort tid.



Shingel ved entre



Lakkerte metallplater tilbygg



Takstein hovedtak

TG 2 Nedløp og beslag

Takstige. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke beslag på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Påregnelig å skifte ut beslag ifbm. takteking.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende panel, delvis satt utenfor opprinnelig tømmermannspanel, delvis på stående lufterekt. Gjenværende tømmermannspanel på gavl mot garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Hvor det er utlektet mangler musebånd og det er påvist plastfolie utenfor asfaltplate noen steder (dette sjiktet skal være diffusjonsåpent). Noe gjenværende finishsarbeider i nedlnt samt noe værsilasje/behov av maling og vindskier er flasset i nedkanter.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Ikke funnet musebånd i luftespalte



Uluftet tømmermannskledning med liggende panel utenfor



Ugunstig/ufagmessig plassert ventil.



Manglende finisharbeid

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har salet tak av sperrekonstruksjon og rupanel taktro. Loft isolert m/glassull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er utett rundt pipegjennomføring. Kun ventiler i gavler (ikke luftespalter ved raft/skråhimling) og taktro er noe svertet (vanlig ved begrenset ventilering). Det er ikke tilkomst til loft over tilbyggene i 1.etg. og derfor en uavklart situasjon på disse (TGIU).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tetting rundt pipe må utbedres ifbm. takteking. Ved utskriftning av taket må man også vurdere ventilering (spesielt er dette aktuelt ved evt. etterisolering av skråhimlinger)



Ventiler i gavl



Uventilert skråhimling



Utett rundt pipe- ikke målt unormal fukt

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. De fleste vinduer fra 1989, men påvist 2010 og 2006 i bad. Terrassedør er nyere (umerket). Et vindu med 3-lags glass gang 1.etg. fra 1982
Originale koblede kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

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

Vannbrett i bunn kun ført imot karm (ikke under) og er uten beslag. Ikke vannbrett over vinduer. Mangler beslag i bunn av terrassedør. Hasp baderomsvindu 2.etg. mangler. Krymp av pakninger mot hjørne (særlig 3-lags vindu).

De fleste kjellervinduer er blendet utenifra med terrasser og det i rom m/sluk er svært slitt med manglende innervindu.

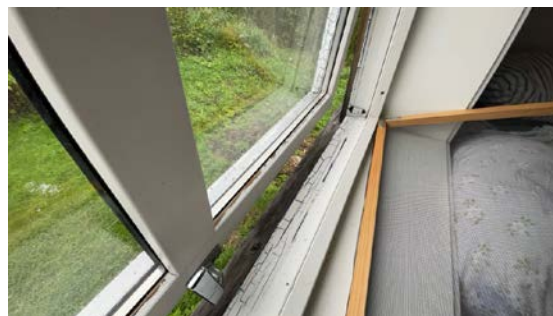
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kondensering på glass kan skyldes begrenset ventilering mot glassene eller evt. luftlekkasjer i karm/ramme (f.eks. lite gode tettelisten). Dette medfører skjolder/malingsflass og fuktskader i treverk som krever vedlikehold evt. utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tiltak er bedre ventilasjon av rommet eller utbedring av tetninger i karm/ramme.



Glippe mellom vannbrett og vinduskarm



Kondens/slitasje



Ikke sparkebaslag

Tilstandsrapport



Krymp pakninger

! TG 2 Dører

Fabrikkmalt hovedytterdør m/isolerglass fra 1994.
Malt tre/paneldør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Kjellerdøren har løst håndtak som mangler utv. og manglende utv. omramming/belistning. Dørene har ikke beslag i bunn, men er overbygget og derav mindre betydning. Vel fungerende, men hoveddør har en del merker i karm og overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tid for behandling/maling av hoveddør og kjellerdør bør utbedres med omramming/belistning og håndtak.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse i tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på 65m² (liten del m/natursteinsfliser og overbygg ved entre). Malt 87cm rekkverk med stående formskårede bord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Fundamentering av variabel kvalitet; pilarer og stedvis understøttelse av plank mot mark. Litt ujevnheter/høydeavvik i gulv og skjevhet i trapper. Stedvis manglende rekkverk og håndløper. Påvist noe partiell råt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Estimat satt for etablering av manglende rekkverk og utskiftning av råteskadede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Variabel fundamentering/understøtting



Åpning uten rekkverk

Tilstandsrapport



Eksempel råte i rekkverkstolpe

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Laminat entre/gang, kjøkken, gang og et soverom. Ellers i hovedsak originale heltregulv. Vegger/himlinger med trepaneler, malte plater/strie samt noe takess (trapperom 2.etg. og gang 1.etg). Et soverom i tilbygg med malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

F.eks. riss/oppsprekk, litt svelling laminatskjøter, merker og bruksslitasje. Skjolder/flass på treverk og pipe over vedovn 2.etg. tyder på utetthet rundt pipa ved visse værforhold (ikke målt fuktig befarings, men kan være tidvis under spesielle værforhold)

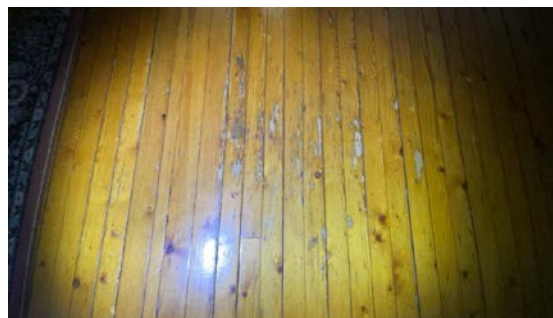
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Avhengig av individuelle krav



Riss plateskjøt



Eksempel bruksslitasje gulv



Riss overgang vegg/himling



Merker etter tidl. innredning

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

2.etg.: Kontrollmålt stue med 24mm avvik, lavest foran vedovn og høyest ved hjørne yttervegg/soverom. Synlig glipping under fotlist og at vedovn heller fremover. Kontrollmålt soverom med tilsvarende avvik (lavest ved pipen og høyest diagonalt over rommet).

1.etg. Kontrollmålt gang og stue med 15mm høydeavvik, men ytterligere kan ikke utelukkes da det var mye lagring/møblering (gang mot stue er dette på kortere avstand i gangens bredde).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Vedovn heller litt inn mot rommet

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, gammel vedovn 2.etg. (opplyst kleberstein), eldre/original ved-/parafinovn spisestue 1.etg. og peisovn stue 1.etg. Sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sprekk i pipe over vedovn 2.etg. samt sprekker i ildfast stein inv. i ovnen. Ved-/parafinovn i spisestue er ikke lenger i bruk (parafintank fjernet).

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekk må skiftes.

Ellers bør fagperson/feier vurdere evt. sprekker ved undersøkelse inv. i pipen.



Sprekk/riss i pipe



Sprekk ildfast stein

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Et kryperom med adkomst utenifra under entretilbygg m/stubbloft i tre. 2 kryperom på hver side kjellerrom under gang m/støpt hvelv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn. Kryperom har ikke fuktsperre over mark og stedvis høy verdi i bjelker/stubbloft (målt 22 vekt%). De 2 andre kryperom er av mindre betydning da de har støpt hvelv (heller ikke fuktsperre på mark, men vanskelig å besiktige da de hadde mye lagring). Lukene til kryperom er dårlige/lite funksjonable.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør ikke innredes med påføringskonstruksjoner mot terreng i kjeller mtp. fuktvandringen som er påvist.

Tilstandsrapport



Synlig saltutslag og forhøyede fuktsøk i nedkant kjellermur.



Treverk mot vegg med 23 vekt% fuktinnhold kjeller



Kryperom med over 23 vekt% i stubbloft av tre. Ikke fuktsperre på mark



Kryperom m/hvelv.

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert 180grader trapp m/malt rekkverk av stående spiler mellom hovedplan.

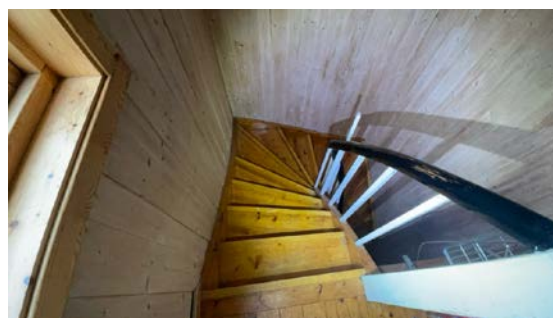
Plassbygget malt 180grader trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Dører er fjernet i kjeller.

Slette malte/fineerdører hovedplan (nyere til bad). B60 (brannkvalifisert) dør mellom trapperom og kjøkken 1.etg. En heltre speildør til innerste soverom 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber mindre i karm/terskel 2.etg., nøkkelskilt mangler på 2 dører og litt slitte låsekasser (vridere/håndtak henger litt) samt håndtak litt løst på B60 dør. Beslag i karm mangler på soveromsdør ved entre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Haver henger litt (slitasje, manglende nøkkelskilt)



Manglende beslag i karm

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad m/malt strie himling. Gulvstående toalett. Åpen dusj m/forheng. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, over- og underskap



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt m/strie.

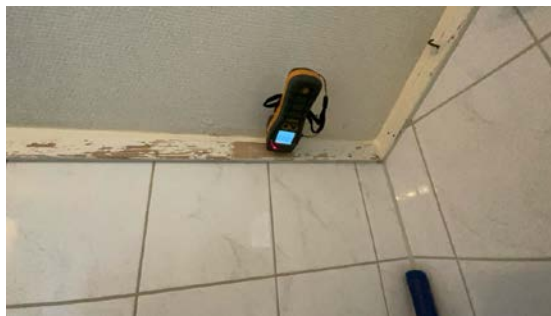
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Skråhimling er i våtsone og taklisten er her fuktbelastet/flasset og hadde høyt fukttinnhold,

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Svertesopp er registrert

Gulvet er nokså flatt. Høyde flis ved terskel og flis ved slukristens kant er tilnærmet lik, men det er likevel anlagt noe lokalt fall rundt sluk, men dette tilsier også stedvise motfall (bl.a. påvist ved døren). Litt svertesopp i silikonefuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

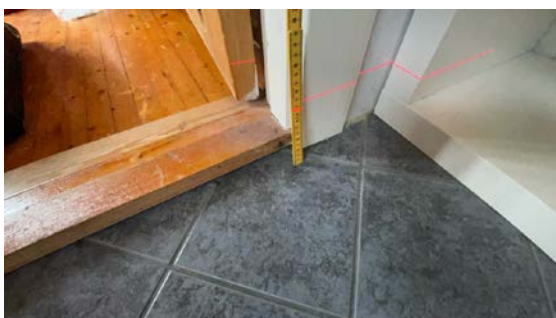
Iht. NS3600 er dette et TG3 avvik selv om det er vært fungerende. Utbedring vil være å legge nytt gulv med forskriftsmessig fall til sluk (Estimert en flis- på- flis løsning)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

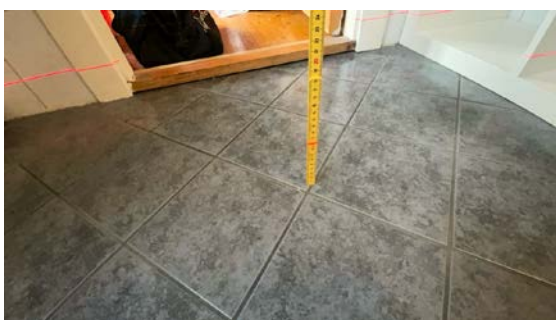


9,6cm ved sluk

Tilstandsrapport



9,6cm ved dør



9cm litt innenfor dør

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

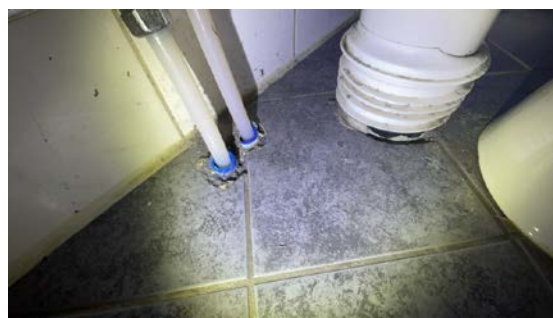
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan synes en membranmansjett under klemring samt noe membranrester på rørgjennomføringer ved toalett, ellers usynlig og udokumentert (kan være 15år, eldre sluktype m/plastklemring enn 1.etg.). Ikke synlig membranoppkant ved dør. Det er ingen dokumentasjon for utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Åpen dusj m/forheng. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, over- og underskap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre svellinger i fronter/skrog (lite skjemmende/synlig). Sil på servantkran mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftshull i dør.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

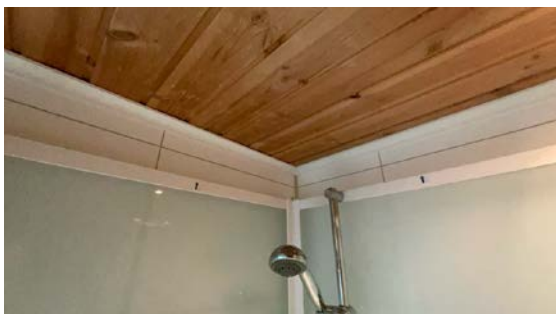
Bad opplyst fra 2019. Vinylbelegg på gulv m/oppbrett. Flismønstrede baderomspaneler på vegger. Trepanel himling m/downlights. Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Servant m/underskap, speilskap og lys.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomspaneler. Taket har panel m/downlights. Påpeker en downlights pære manglet.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt fall til sluk i rommet, imidlertid er dette under 1:100, men fallet under kabinett fremstår sterkt (over 1:50), men gikk ikke å måle fult ut pga. innlemmet kabinett med vaskemaskin (som var i bruk) og baderomsinnredning. Det er 4cm oppkant av belegg på terskel. Tek17 krever 1:50 80cm ut fra sluk/nedslagsfelt dusj dersom fallet er under 1:100 ellers, dette gikk ikke å måle, men kan se ut å være marginale avvik målt fra senter dusjbunn. Fall kan evt. mindre avvik, men må ses som TGIU (ikke undersøkt).



Fallnivellering

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomspaneler på vegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er innlemmet under kabinett med vaskemaskin (som var i bruk) og baderomsinnredning. Påvist litt krymp i fuge på bunnfugelisten til veggplater. Vindu i våtsone, men skjermet med kabinett. Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk under kabinett

Tilstandsrapport



Litt krymp/oppsprekk i fuge mot endeveden på veggplater.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Servant m/underskap, speilskap og lys

Vurdering av avvik:

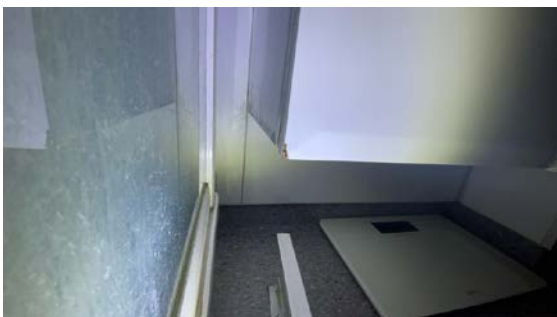
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innbygget sistene.

Det er litt svelling i nedkant skrog og innside dør på innredning og speilrust i nedkant speil. Det er ikke synlig drenering fra innbyggingssistene (kan være sealingbag løsning- TECE, men dette er ikke dokumentert). Det er opplyst at vannrør i yttervegg for vaskemaskin kan være utsatt for frost (satt isolering/vintermatter på yttersiden av ytterveggen).

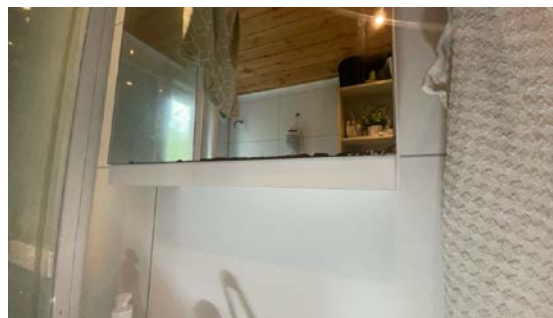
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

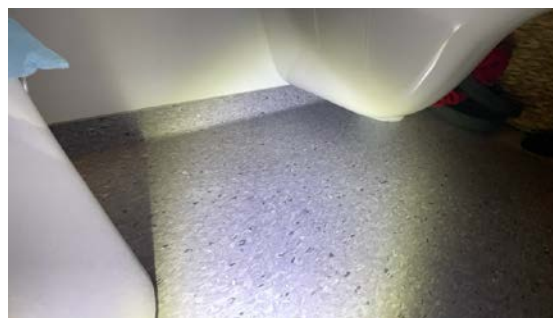
Fungerer med avvik. Innhent evt. dokumentasjon for løsning av innbyggingssistene. Vannledning bør frostsikres mer permanent enn dagens "provisoriske" løsning.



Svelling



Speilrust



Ikke synlig dreneringsløsning toalett

1. ETASJE > BAD

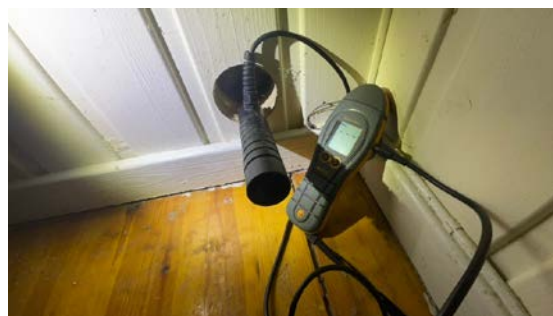
! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

2-sidig kjøkken med slette malte fronter . 2 ulike typer på hver side.
Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Plass for frittstående
komfyr m/ventilator over.

Vurdering av avvik:

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

Skyvedører på overskap mangler. Sprekk/limt rundt hengselinnfesting
skapdør under kum. En skjærefjøl mangler. Blandebatteriet er løst.
Kantmerker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe behov for lokale utbedringer.



Kjøkken



Sprekk/limt hengselinnfesting



Løst blandebatteri

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryter for lys defekt/gikk ikke å slukke uten å trekke ut kontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre bryter

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

2-sidig kjøkken med profilerte malte trefronter samt noen glatte dører. 2
overskap m/vitrinedører. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri kum,
Flisfelt mellom under- og overskap. Frittstående hvitevarer; komfyr,
oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Det er lekkasje i tetninger rundt «svingtut» på blandebatteri som har
resultert i fuktskade av benkeplaten her. Det er en del bruksslitasje i
overflater, et håndtak er defekt, skruer hull etter tidl. håndtak, noen dører
er opp-ned, mindre svelling i bunn av skrogn, litt skjevhet i fronter osv.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Pakninger i kran må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJELLERROM M/KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

En vinkel kjøkkeninnredning m/profilerte malte trefronter og laminat benkeplate m/dobbel nedfelt rustfri kum.

Vurdering av avvik:

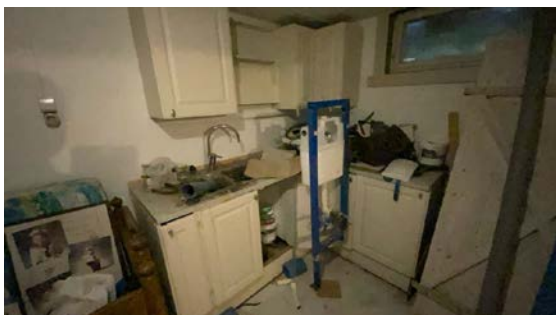
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Innredningen er skadet etter vannlekkasje og koblet fra vann/avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mtp. skadene og manglende tilkopling/funksjon er det påregnelig å fjerne kjøkkenet fra kjeller da det ikke er i bruk, men dette vurderes ikke være noen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Samt plastrør m/varerør i bad 1.etg (rør i rør) som har eget vannskap m/drenering til badgulv.

Vurdering av avvik:

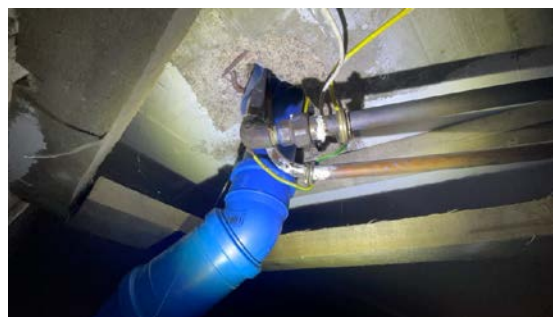
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Alder gjelder rørene over 25år. Dokumentasjon/kursfortegnelse ikke utfylt. Mangelfull klamring av rør i kjellerbod m/sluk. Frostutsatt vannrør til vaskemaskinen i bad 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledning til vaskemaskin bør frostsikres mer permanent enn dagens "provisoriske" løsning med isolering på yterside yttervegg. Klamring av plastrør i kjeller bør utføres.



Eldre rør m/irr



Mangelfull klamring



Vannskap m/nyere rør-i-rør bad

Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Det er inv. avløpsrør av plast. Synlige rør/stigere i kjeller er nyere til 1.etg., men synlig tilkoplede eldre rør til 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rørene som er over 25år.

Opplyst klunking i avløpsrør av leietager uten kjent grunn.

Konsekvens/tiltak

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



Nyere rør som går over i eldre ved kjellerhimling



1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventil i vindu ene soverom.

1 TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue. Ellers kun vedfyring.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Eldre pumpe med en ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i kjeller fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ikke funnet sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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

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

Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilbrytere. Hovedsakelig åpent el-anlegg av variabel alder (mye eldre).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
Byggeår, men lagt opp mye nytt el-anlegg av Odal elektro.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent I mitt eie (Odal Elektro), men ukjent før
- 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 Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ikke bebodd eiendommen selv- utleiebolig.
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke hva eier kjenner til

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- 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?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket i boligen (enkelte løse kabler og kontakter kjeller påvist) samt manglende dokumentasjoner. Estimert kun satt for kontroll og festing av løse kabler/kontakt.

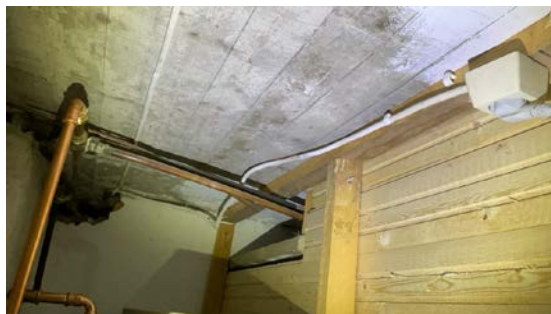
Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs kontakt ved kjøkken kjeller.



Sikringsskap



Uklamret kabel kjeller

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.

Tilstandsrapport

Røykvarsler trapperom 2.etg. 6kg pulverslukker fra 2006. Nyere 6kg pulverslukker i garasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja For gammel og bør være 2 da det er tomannsbolig.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Kun en i trapperom 2.etg.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert over betonggrunnmur m/støpt hvelv samt mindre deler med krypkjeller (tilbygg med trebjelkelag/stubbloft). Noe inv. pusset tresnitt. Noe upusset lecamur ved kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er litt oppsprekk mellom dekket og lecamuren samt hjørnet under soverom og ved kjellernedgang hvor muren er mye undergravet (se terrengforhold)

Mur/vegg er innkledd med isopor og vintermatte utenfor bad pga frostsatt rør til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring. Lecamur bør pusses



Frostsikring pga. rørføring



1 TG 3 Terrengforhold

Nokså flatt på entresiden, sterkt fall ifra på vestsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Større undergraving av muren på nedsiden ved kjellerutgang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes. Masser som mangler mot muren på vestsiden må fylles tilbake og sikres slik at det ikke glir ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Flatt terreng



Undergravet mur

Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra av ukjent alder (ser ut å være skiftet ved et tilfelle), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig- støpjern er vanlig for byggeår).

Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving). Påvist en pumpekum på nedsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent/udokumentert. Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være passert på utvendige stikkledninger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Middels

Beskrivelse

Alminnelig bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongplate på mark. Utvendig kledning av liggende panel og takteking av lakkerte taksteinsformede metallplater. Aluminium leddport (bulket) og terrassedør på siden (ikke utv. omrammet). Garasjen er inv. kledd med malt osb fineer og trepanel himling (tyder på den kan være noe isolert)

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	64			64	
1. Etasje	95			95	65
Kjeller	59			59	
SUM	218				65
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, bad, kjøkken, soverom, stue		
1. Etasje	Entré/trapperom, trapperom (kjeller), soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue, gang, soverom 2		
Kjeller	Trapperom/gang, bod (sluk), matbod, kjellerrom m/kjøkken, lagerrom, bod m/utgang		

Kommentar

27,3+49,772+9,573+8,6=

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes kun en tegning fra tilbygg av inngangsparti, men denne mangelfull slik boligen er utformet idag.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke brann/lyd-begrensede konstruksjoner som dagens krav til tomannsboliger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Høyde i bad 1.etg. er kun ca 214cm.

Åpning vindu soverom 2.etg. b56xh76cm

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	159	59
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	49	291		0	838.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furuholvegen 19

Hjemmelshaver

Indgjerd Nils

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde "Furuholen" i Knapper. Tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet. Ca fire km til Gardvik med barnehage, barne- /ungdomsskole og forretninger. Ca 12 km til Sand som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger iflg. GIVAS opplysning. Det er en pumpekum på nedsiden av boligen.

Regulering

Eldre reguleringsplan: Knapper Øst
Formål: Boliger

Om tomten

Hage er opparbeidet med med gress, diverse pryd- og bærbusker samt gruslagt innkjøring/gårdsplass. Noe gjerde og hekk mot nabo/vei. Stedlig vegetasjon på vestsiden.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Megleropplysninger	29.09.2025	Tilsendt 21 filer	Ikke gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2025	

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/UY1093>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250160	

Selger 1 navn
Nils Indgjerd

Gateadresse	
Furuholvegen 19	

Poststed	Postnr
KNAPPER	2130

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250160

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NI

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp bad i 1. etg
Arbeid utført av	odal maling og vedlikehold as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lagt nytt
-------------	-----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp mye nytt el anlegg
Arbeid utført av	Odal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ER montert av leieboer, mulig det blir fjernet
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250160

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250160

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Indgjerd	ece781126ece10aaacb607 ba9fc1996145dd9e91	09.09.2025 13:52:38 UTC	Signer authenticated by One time code

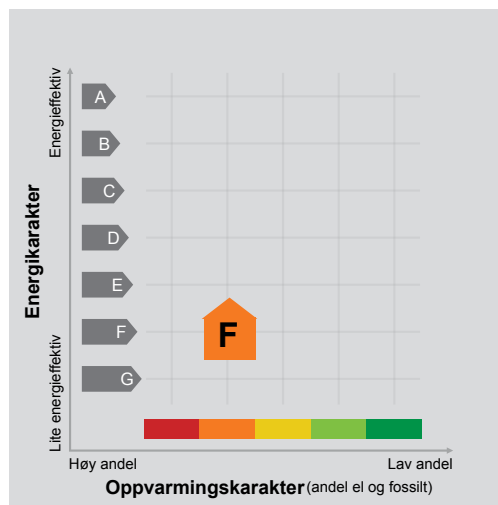
Document reference: 1202250160

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

ENERGIATTEST



Adresse	Furuholvegen 19
Postnummer	2130
Sted	KNAPPER
Kommunenavn	Nord-Odal
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153225737
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187250
Dato	05.11.2025



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

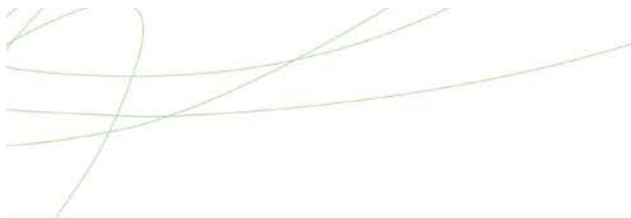
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- **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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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





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: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår 1960
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 218
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
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
Varmpumpe
Ved
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

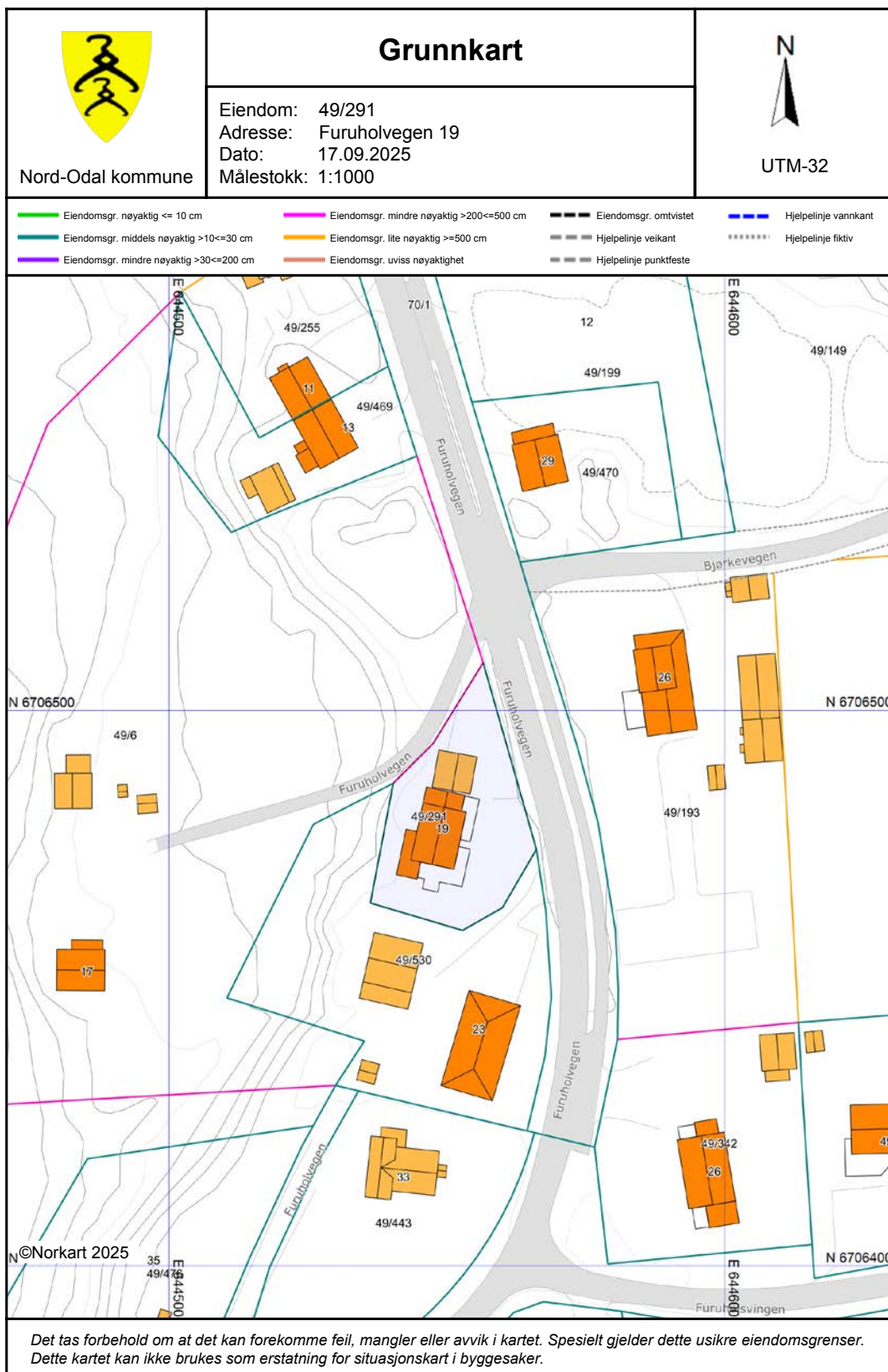
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Nabolagsprofil

Furuholvegen 19

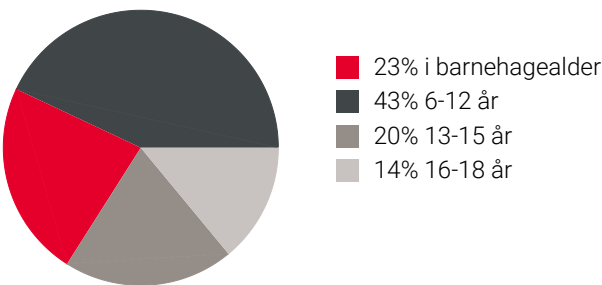
Offentlig transport

Knapper skole Linje 704	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	6 min 6 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	39 min 44 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	39 min 44.3 km

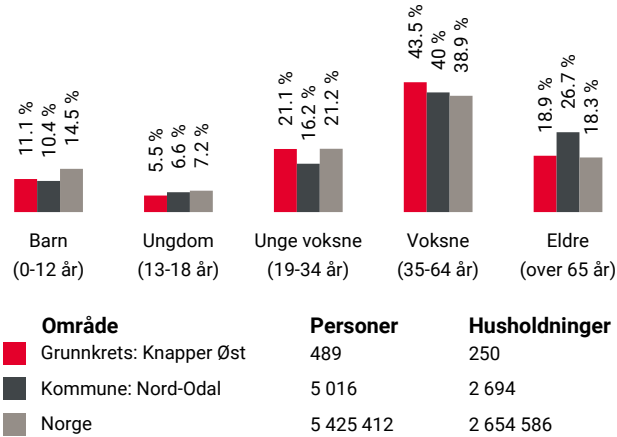
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Mo barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 5.3 km
Sand barnehage (1-5 år) 86 barn	12 min 12 km
Slåstad barnehage (1-5 år) 26 barn	23 min 25.4 km

Dagligvare

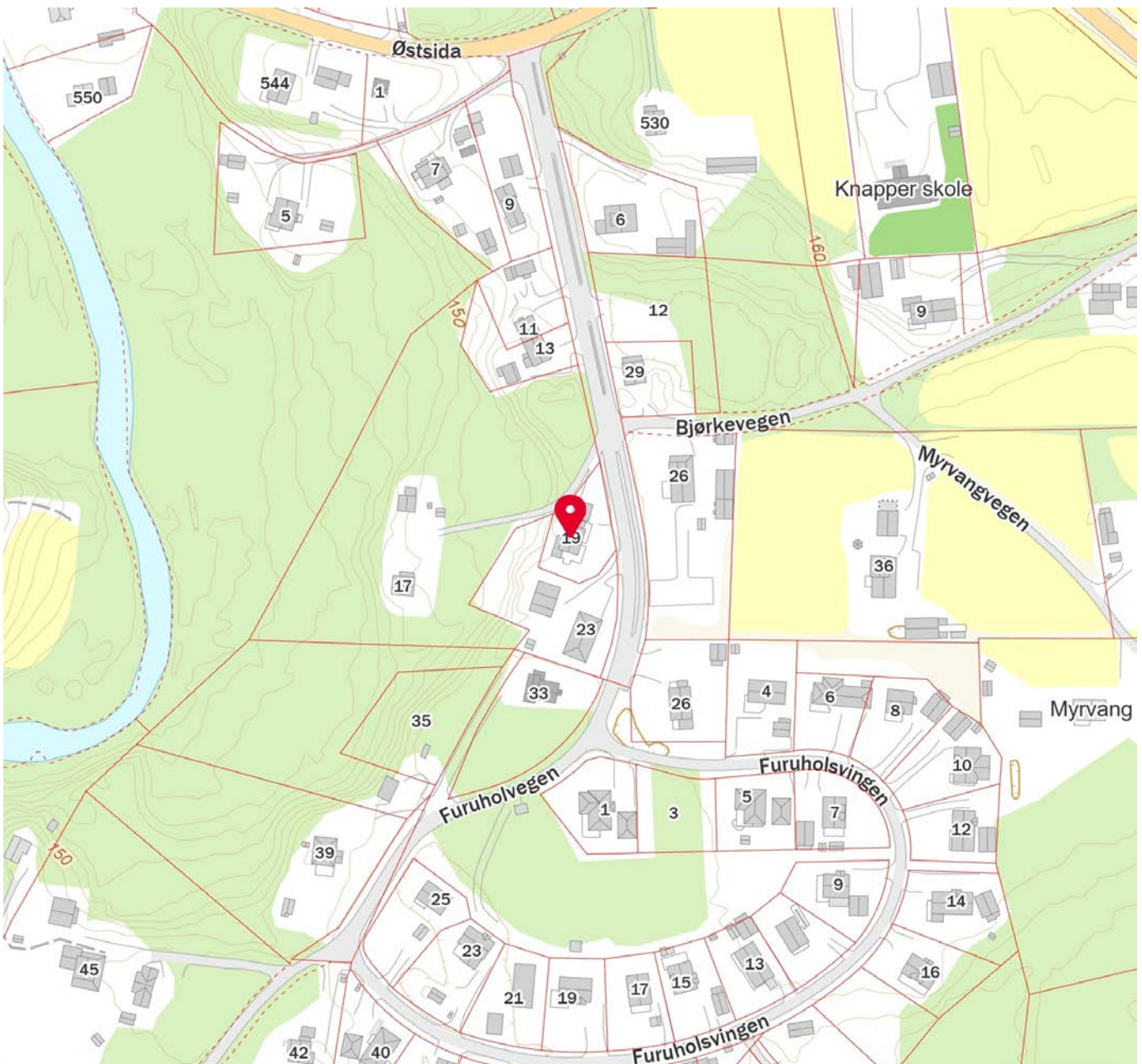
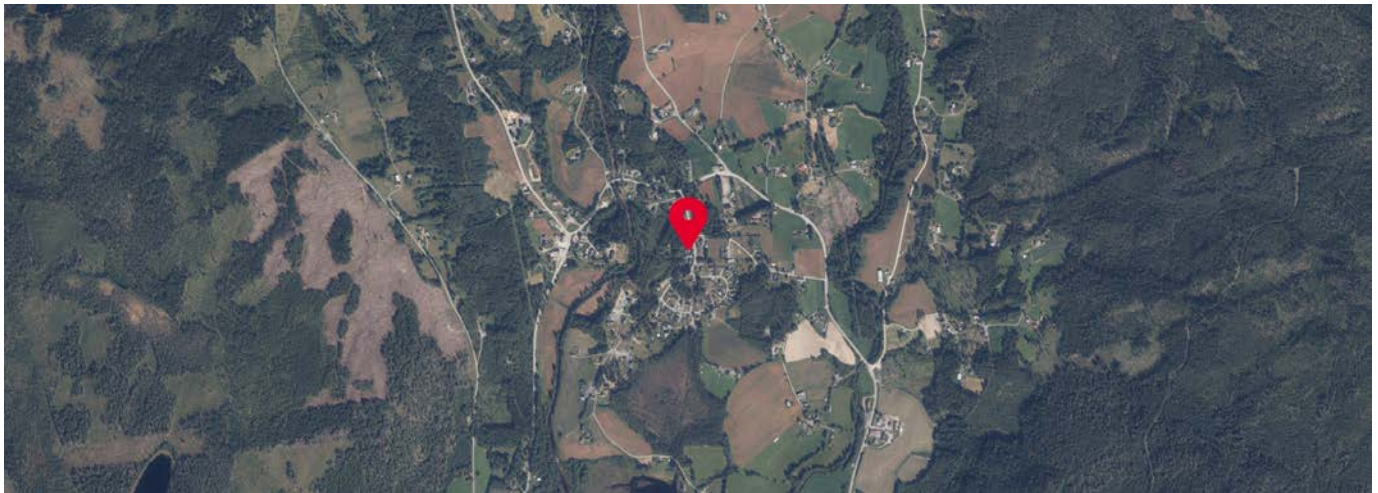
Joker Bakketun Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Spar Mosenteret Post i butikk, PostNord	6 min 5.6 km

Sport

Nord-odal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 6 km
Myra stadion Ballspill, fotball	11 min 11 km
NEXT Sand	13 min



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





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Furuholveggen 19
2130 KNAPPER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Erik Sørensen

Telefon: 909 96 662
E-post: bjorn.erik.sorensen@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