

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, there is a large red barn with a grey corrugated metal roof and a white base. To the right of the barn is a two-story white house with red window frames and a grey roof. Further back, there are more white houses and a red-roofed building. The property is surrounded by a dense forest of evergreen and deciduous trees. In the background, a forested hill rises under a blue sky with light clouds.

aktiv.

Tjennet 30, 2120 SAGSTUA

**Eiendom med muligheter * Skog/
jord * Konsesjon * Usjenert
beliggenhet * Nærhet til Storsjøen**



Eiendomsmegler MNEF

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Silje Adelheid Sagen,
fullmektig

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 173/173 kvm
Tomtstr.: 168258.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1202250151

Eiendom med muligheter

Landbrukseiendom med usjenert og idyllisk beliggenhet i landlige omgivelser på Sagstua. Eiendommen ligger meget fint plassert i terrenget med utsikt til Storsjøen.

Eiendommen består av enebolig, gammelt våningshus (nå lager), låve, stabbur, dyrket mark og skog.

Eneboligen har kjøkken med spiseplass, romslig stue med peis og utgang til veranda, tre soverom, bad, wc-rom og vaskerom i 1. etasje. Kjeller med kjellerstue og flere kjellerrom med gode oppbevaringsmuligheter.

Stor tomt på 168 daa, hvorav landbruksareal 42 daa, produktivt skogareal 115 daa og 11 daa annet areal. Eiendommen er konsesjonsbelagt.

En eiendom med muligheter! Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	76
Nabolagsprofil	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA totalt: 173 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 74 m²: Kjellerstue, flere kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 99 m²: Vindfang, wc-rom, vaskerom, kjøkken, bad, kjellernedgang, tre soverom, stue.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

8 m²

1. etasje

20 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

168258.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt på 168 daa, hvorav landbruksareal 42 daa, produktivt skogareal 115 daa og 11 daa annet areal.

Småbruket består av små landbruksarealer, skogsareal ligger noe inntil landbruksarealet, en avlang liten teig vest for Ekornholstjennet og hovedteig ligger ved Fåålåmra, i luftlinje ca 1,6 km nordvest for tunet.

Tomten rundt og mellom bygninger er opparbeidet med plen og varierende beplantning. Gruset innkjøring til eiendommen.

Dyrket mark: Arealet ligger ved bebyggelsen og benyttes til kornproduksjon av jordleier for en årlig leie på kr 7 000,- (dette er en lav leie og er ikke hensyntatt i senere verdsetting). Jordleier har bekreftet at han ikke vil kreve forlengelse av leieforholdet ved ett eventuelt salg. Jordsmonn vurderes som leirholdig jord, lite stein, egnet for gras- eller kornproduksjon, arealene er skrånende. Behov for oppgradering/vedlikehold av drenering på deler av arealet. Det er behov for kalking av landbruksarealet. Avlingsmengde ligger på ca 350-400 kg/daa for korn, veldig væravhengig.

Skog: Hovedteig som ligger ved Fållåmyra har vanskelig adkomst, kun tilgang over annen eiendom på vinterbakke, likeså er det bratt terreng, øvrig skog ligger inntil landbruksarealet og en avlang Teig ved Ekornholtjennet (vises på vedlagt kartverk). Skogen i alle teiger er samlet vurdert her. Produktivt areal på ca 115 daa. Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig som ca 3% høy bonitet, ca 28% middels bonitet og ca 69% med lav bonitet. Nøkkelibiotopper er ikke registrert i arealet. Skogen består av gran, furu og innsalg av lauvtre. Innestående skogavgift er kr 769,-. Det er ikke utført kulturarbeider i skogen etter siste hogst 2012 da ble det utført ungskogpleie på 23 daa. Før dette ble det plantet 1000 planter 2007 og 2008. Det er stort behov for kulturarbeider. Det er hensyntatt at hovedteigen har vanskelig adkomst. Det er usikkert om eiendommen er miljøsertifisert. Det kan hogges 150-200 m³ i tynning i skogteigen ved Fållåmyra, men grunnet adkomst er nettoen lav. Skogteigen ved Ekornholtjennet er fuktig mark og derav svak bæreevne, yngre skog, lite hogstmoden.

Eiendomsgrenser i matrikkelen (eiendomsregisteret) vises med ulike farger avhengig av om grensen er oppmålt eller klarlagt med moderne oppmålingsutstyr eller ikke. I kommunens kartløsning vises sikre eiendomsgrenser som grønne heltrukne linjer. Eiendomsgrenser som ikke er grønne anses som usikre og ikke klarlagt, hvis det ikke foreligger dokumentasjon som viser noe annet. Vær oppmerksom på at eiendomsgrenser vises forskjellig i ulike kartløsninger. Nord-Odal kommune anbefaler at usikre eiendomsgrenser blir klarlagt og oppmålt før eierskifte blir gjennomført, slik at partenes rettigheter blir ivaretatt og slik at det ikke oppstår tvil eller tvist om eiendomsgrensene eller eiendomsforholdene i ettertid. Det er mulig å lese mer om klarlegging og oppmåling av eiendomsgrenser på Nord-Odal kommunes hjemmesider <https://www.nord-odal.kommune.no/plan-bygg-eiendom/oppmaling/>.

Beliggenhet

Eiendommen Tjennet 30 har en usjenert og idyllisk beliggenhet i landlige omgivelser på Sagstua. Eiendommen ligger meget fint plassert i terrenget med utsikt mot Storsjøen.

Eiendommen ligger ca 3 km fra Sand, som er Nord-Odals kommunesenter. Her finner man de fleste servicetilbud, inkludert apotek, matbutikker, bensinstasjon og andre forretninger. På Milepelen vertshus serveres god mat, og her er det jevnlig fine

arrangementer og konserter. Her er også kino og bibliotek. I Nord-Odal har du alltid naturen i umiddelbar nærhet og mange kilometer med oppmerkede turstier.

I Nord-Odal finner du 115 sjøer og vann med Storsjøen som midtpunkt. Den kalles ikke uten grunn Odalens perle og det er registrert hele 18 fiskearter i sjøen. Storsjøen er Norges grunneste innsjø med behagelig badetemperatur og flere bryggeanlegg med mulighet for båtplass.

Det er ca 17 km til Skarnes med togavganger hver time i retning Oslo/Asker og Kongsvinger, samt ca 53 km til Oslo lufthavn, Gardermoen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbruk-og skogsarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Sand barnehage er en 6 avdelingers barnehage som ligger i Sand sentrum med rikelig tilgang på gode turområder, ca 3,2 km. Barnehagen har umiddelbar nærhet til bibliotek, idrettsanlegg og skogsområde med egen gapahuk. Barnehagen har tre uteområder med ulik tilrettelegging for alder og aktivitet. Uteområdene har flere lekesoner for rollelek, motorisk balanse og klatremuligheter.

Mo barnehage er en 3 avdelingers barnehage med kort vei til naturfine turområder, ca 11,4 km. Barnehagen ligger i tettstedet Garvik hvor nærmiljøet består av boliger, skole, kommunale omsorgsinstitusjoner, butikker og kirke. Det er kort avstand til fine skogsområder og til Storsjøen.

Sand Sentralskole (1.-7. klasse) ligger i naturskjønne omgivelser i nærheten av Sand sentrum. Skolen har stort uteområde, og skogen er en populær lekeplass. Her finner vi blant annet gapahuk med bål plass, lekeapparater, fotballbaner, basketballbane, hinderløype. Om vinteren har de fine løyper og bakker som blir mye brukt både til aking, skileik og skigåing.

Mo barne- og ungdomsskole (1.-10 klasse) ligger idyllisk til ved Storsjøen. Rundt skolen er det også et friområde i skogen med gapahuker. Sjøen, skogen og øvrige uteområder brukes aktivt i undervisningen på alle trinn. De har også god tilgang på svømmebasseng og idrettshall.

Videregående skoler er på Kongsvinger, ca 39 km (Sentrum videregående skole, Øvrebyen videregående skole, NTG).

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 300 meter til FV 24 som har gode bussforbindelser til Skarnes. Til Skarnes stasjon er det ca 17 km, og herfra er det gode togforbindelser med timesavganger til Oslo/Asker.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1976.

Bygget er oppført på fjelltomt.

Drenering fra byggeår. Det er ikke observert at det er fuktsperre på grunnmur.

Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmur av blokker av lettklinker.

Grunnmur er pusset og malt over terreng.

Vegger er oppført av elementer av lettbetong. Det meste av fasader er pusset og malt, men noe er forblendet med tegl og gavlvegger er kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon er av takstoler, tekket med takplater av aluminium fra byggeår. Ukjent undertak.

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Helbeslått pipe.

Ventilering av loft med ventiler i gavler.

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår i 1. etasje. Vinduer i kjeller med enkle glass og varerammer.

Tett dør av tre til kjeller, dobbel dør med inn- og utvendig dørblad.

Verandadør med isolerglass fra byggeår

Entrédør med isolerglass av nyere dato.

Veranda på bakside fundamentert med stolper av betong satt ned på stripefundament av betong. Gulvkonstruksjon av betong og rekkverk av tre. Det er rekkverk av tre også på undersiden av veranda.

Veranda ved entré er enkelt punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner.

Adkomst med trapp av jern.

Gammelt våningshus (nå lager)

Gammelt tømmerbygg på tykke gråsteinsmurer, har ikke vært bebodd etter ca 1990.

I nåværende tilstand er den kun egnet til lagerbygg.

Yttervegger i tømmer med utvendig stående tømmermannskledning og innvendig panelkledning.

Enkle trevinduer med varevinduer, hovedsakelig to-fags med sprosser.

Bjelkelag over kryperom/kjeller og mellom etasjer, ukjent om isolering.

Gulvoverflater med belegg eller malte tregulv.

Stedsbygget sperretak med innvendig panelt himling antatt med flisisolering og tekket med sementstein på hovedtak og sidebygget pulttak mot hovedbygg, store synlige

skader på taket og gammel lekkasje på spiskammers.

Teglmurt pipe som vedovner er tilknyttet er spekkmurt over yttertak.

Kjeller med utvendig adkomst til to boder med lav takhøyde (ikke måleverdi).

Hovedplan har adkomst fra overbygget parti til trapperom/entré kjøkkeninngang, kjøkken, kammers og stue, bra er 72 m².

2. etasje har adkomst fra malt svingtrapp med rekkverk på en side til trapperom, boder, kjøkken og stuer, bra er 72 m².

Det er noe utstyr i huset etter tidligere beboelse, men bygget er vurdert med en lagerverdi, ingen verdi som bolighus.

Tilknytning til vann og elektrisk kraft er kuttet.

Låve

Bygget er reist på betongmurer og deler på betongpilarer.

Støpte betonggulv over gjødselkjeller, ellers flere typer gulv i bygget, tregulv i tidligere høygulv.

Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning og vegger rundt tidligere fjøs i betong.

Det er montert luftesjalusier.

Enkle eller doble labankdører til bygget, enkelte porter som skyveporter.

Det er 3,8 meter bred kjørsel i helle byggets lengde med adkomst i endevegg fra betonglåvebrua.

Innlagt elektrisk kraft og vann til bygget.

Flere typer innvendige vegg- og himlingsløsninger.

Kjørsel i bygget må ikke belastes før etter kontroll av bygningskyndig.

Stedsbygget sperretak tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner. Nyere pulttak over garasje under og på begge sider av låvebru med grusgulv.

Det er mange år siden det har vært dyrehold i bygget.

Bygget har nå funksjon som lagerbygg til forskjellig anvendelse og er lite tilpasset skog- og landbruksdrift utover dette.

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt alder tatt i betraktning, men med synlige skader.

Stabbur (flyttet til eiendommen i 1995)

Lafteplank stabbur oppsatt på betongpilarer i 1 1/2 etasje med innvendig trappeadkomst.

Stedsbygget sperretak tekket med profilerte metallplater, mangler takrenner.

Trapp ved inngang. Solid panelt inngangsdør til gang.

To rom i 1. etasje og et lagerrom i 2. etasje med redusert takhøyde. Grove bjelkelag i begge etasjer.

Stedsbygget trapp til 2. etasje med lave knevegger.

Ikke innlagt elektrisk kraft.

Normalt vedlikehold alder tatt i betraktning.

2. etasje er utlagt, større gulv, enn grunnplan.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Det er et riss, en forhøyning. Underlag er lecaplanker.

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

Beskrivelse: Mellom 2012 og 2014.

Innhold

Sokkeletasje:

BRA-i 74 kvm: Kjellerstue, flere kjellerrom.

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 99 kvm: Bad, kjøkken, toalettrom, vaskerom, entré, gang, stue, kjellertrapp, tre soverom.

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Enebolig i en etasje med sokkeletasje som fremstår med en normal standard, hovedsakelig av eldre dato.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter med pyntelister, laminerte benkeplater, vask i rustfritt stål og ventilator med avtrekk ut. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Bad

Badet har gulvbelegg med oppbrett på vegger, respatex på vegger og tak-ess plater i himling. Badet har varmekabler i gulv, servant i innredning og badekar. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring.

Vaskerom

Vaskerommet har malt betonggulv, baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast.

Toalettrom

Rommet har gulvbelegg, tapet på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett og servant. Naturlig ventilering.

Innvendige overflater
Gulvflater med laminat og belegg.
Veggflater med ulike paneler og tapet.
Himlinger med tak-ess plater.
Etasjeskiller av Lecaplank.

Trapp til kjeller av betong med delvis enkelt rekkverk av tre.

Dører i 1. etasje med slette finérfronter.
Dører i sokkeletasje av tre med speilfronter.

En del er råkjeller med betonggulv, murvegger og malt mur i himling. Innredet del med oppført gulv med gulvbelegg, trepanel og malt mur på vegger og trepanel i himlinger.
Det er delvis utforede vegger mot terreng.

Uinnredet del med delvis fjell i dagen og delvis løsmasser på gulv/bakken.

Tekniske installasjoner:
150 l varmtvannsbereder fra 2009, koblet til strøm med fast punkt med bryter.
Vanninntak og stoppekran i uinnredet kjeller.
Vannrør av kobber fra byggeår.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Stakepunkt i uinnredet del.

Naturlig ventilering med veggventiler.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap i entré med automatisk hovedbryter og porselensikringer.

Brannvarsler i 1. etasje (mangler i kjeller).
Brannslukker.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Farge har skalet av på takplater.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis avskalling på beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det er råteskader på kledning.

Svinnsprekker og begynnende avskalling på fasader.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer nærmer seg forventet brukstid.

Enkelte vinduer har begynnende slitasje på overflater.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Kjellerdør: Det er ikke pakninger på dør. Begge dørblad tar i karm.

Verandadør: Slitasje på overflater. Dørblad tar i karm/lås.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er ujevnhet/kant på gulv i stue.

Det er stedvis bruksmerker på overflater.

Tapet løsner stedvis.

Det er pløser i tapet og riss i skjøter.

Misfarging i himlinger.

Innvendig > Radon

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Det er avskalling av maling på gulv.

Saltutslag på delevegg mot uinnredet del.

Stedvis tegn til fuktpåkjenninger nederst på vegger.

Utforede vegger mot terreng og oppforet tregulv er risikokonstruksjoner som kan

medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er målt fuktinnhold i trepaneleni stue på ca. 20 vektprosent og det er dermed ikke utført hulltaking i konstruksjonen. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Ut fra dette må det forventes at det kan finnes skjulte skader i konstruksjonene.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Noen dører tar i karm.

Det er løs vrider på dør til uinnredet del i sokkeletasje.

Noen dører har bruksmerker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er bulk i berederen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Det er stort omfang av svinnsprekker i overflater.

Stedvis sprekker og noe avskalling.

Deler av grunnmur på bakside er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på overflater.

Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Misfarging rundt ventil i himling.

Tapet løsner i skjøter og folder seg i hjørner.

Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er slitasje på overflater og stedvis råte på rekkverk under veranda på baksiden.

Veranda på baksiden har avskalling på gulv og råte på rekkverk.

Veranda ved entre: Det er skjevhet på konstruksjoner. Det er slitasje, skjevhet og løs innfesting på rekkverk. Skjevhet på gulvkonstruksjon.

Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det er ikke brannvarsler i kjeller.

Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempel på avvik:

Veggplater er løse nederst og det er ikke tett tilslutning mellom veggplater og gulvbelegg.

Kraftig slitasje på overflater på innredninger.

Det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv.

Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempel på avvik:

Ventil i himlinger mangler.

Avskalling av maling på gulv.

Det er ikke vanntett sjikt/membran på gulv.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

En ventil er løs.

Slitasje på vindskier.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vegetasjon rundt boligen gjør det vanskelig å vurdere terrengforhold.

For utfyllende teknisk 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

Gode parkeringsforhold på egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89905126

Radonmåling

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

Diverse

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløpsledning og betaler gebyrer for dette. Ettersom det ikke er søkt om ferdigattest for tiltaket betaler eiendommen fortsatt gebyr for

slamtømming. Dette gebyret opphører når ferdigattest for tilkoblingen blir gitt.

Det foreligger varsel om pålegg om å installere vannmåler datert 03.05.2024. Vannmåleren må installeres av godkjent rørlegger og arbeidet må utføres i henhold til standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Tekniske bestemmelser.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Tjennet 30: Siste utførte feiing var 16.09.2022.

Tjennet 34: Siste utførte feiing var 20.04.2007.

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

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i stue, kjøkken, vaskerom og bad.

Åpen peis i stue og vedovn i gang.

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

Rød

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 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 15 413

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Feiing/tilsyn, boliger kr 585,-

Eiendomsskatt bolig kr 2 918,-

Renovasjon normalab. kr 4 376,25

Slam A kr 5 233,65

Abonnement avløp kr 2 300,-

I tillegg kommer forbruk avløp per m2 kr 53,30.

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløpsledning og betaler gebyrer for dette. Ettersom det ikke er søkt om ferdigattest for tiltaket betaler eiendommen fortsatt gebyr for slamtømming. Dette gebyret opphører når ferdigattest for tilkoblingen blir gitt.

Vann fra Juptjenn vannverk kommer i tillegg.

Se: <https://www.juptjenn.no/avgifter/vannavgifter/>

Det foreligger varsel om pålegg om å installere vannmåler datert 03.05.2024.

Vannmåleren må installeres av godkjent rørlegger og arbeidet må utføres i henhold til standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Tekniske bestemmelser.

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

Info formuesverdi

Det foreligger ikke formuesverdi på eiendommen.

Andre utgifter

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

Tilbud 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 11, bruksnummer 17 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:

3414/11/17:

21.06.1922 - Dokumentnr: 900383 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1949 - Dokumentnr: 347 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1962 - Dokumentnr: 395 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver Ilgod vannverk.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1963 - Dokumentnr: 553 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1969 - Dokumentnr: 2116 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1975 - Dokumentnr: 178 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver; Juptjenn Vannverk

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1981 - Dokumentnr: 4465 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1983 - Dokumentnr: 2147 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:46
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1984 - Dokumentnr: 781 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:100
Bestemmelse om septiktank m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2001 - Dokumentnr: 1682 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
Hedmark Energi AS
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2001 - Dokumentnr: 1683 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver
Hedmark Energi AS
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2002 - Dokumentnr: 3144 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Gjelder tømmerveg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2006 - Dokumentnr: 534292 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2008 - Dokumentnr: 931088 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:52
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804210 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:133
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2291245 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Givas lks
Org.nr: 989 016 245
Bestemmelse om rett til å felle trær og foreta nødvendig skogrydding

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2024 - Dokumentnr: 1428534 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nord-Odal Kommune

Org.nr: 964 950 768

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900804 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

21.01.1922 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3414 Gnr:11 Bnr:35

27.11.1946 - Dokumentnr: 1958 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3414 Gnr:11 Bnr:46

18.07.1953 - Dokumentnr: 1763 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3414 Gnr:11 Bnr:52

15.09.1959 - Dokumentnr: 2551 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3414 Gnr:11 Bnr:58

10.03.1969 - Dokumentnr: 1120 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3414 Gnr:11 Bnr:100

03.11.2006 - Dokumentnr: 534283 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3414 Gnr:11 Bnr:131

03.07.2013 - Dokumentnr: 551536 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3414 Gnr:11 Bnr:133

01.01.2020 - Dokumentnr: 458503 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0418 Gnr:11 Bnr:17

19.06.2024 - Dokumentnr: 1586303 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3414 Gnr:11 Bnr:145

Elektronisk innsendt

29.06.2007 - Dokumentnr: 524263 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:15

Bestemmelse om adkomstrett

13.05.2024 - Dokumentnr: 1428534 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3414 Gnr:11 Bnr:34

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nord-Odal Kommune

Org.nr: 964 950 768

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen Nybygg - Bolig datert 05.10.1981 med følgende merknad: Byggearbeidet ble påbegynt mai 1976.

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

Enebolig - Tatt i bruk (TB)

Våningshus - Tatt i bruk (TB)

Hus for dyr/landbruk/lager - Tatt i bruk (TB)

Annen landbruksbygning - Tatt i bruk

Annen landbruksbygning - Tatt i bruk

Enebolig: Det foreligger tegninger av 1. etasje som ikke stemmer med dagens bruk.

Trapp til kjeller er flyttet mellom bad og wc-rom.

Det foreligger tegninger av kjeller som ikke stemmer med dagens bruk. Disponibelt rom er i dag kjellerstue, mens resterende rom er boder.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.10.1981.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via privat grusveg som går delvis over andre eiendommer.

Det er tinglyst vegrett over eiendommen.

Vann fra Juptjenn vannverk.

Tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-område - Nåværende

Id: 20050000

Navn: Kommuneplanens arealdel 2006-2018

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.08.2006

Delareal: 168 258 m2

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 03.09.2025.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at Tjennet 34 (gammelt våningshus) er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). Dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle odelsberettigede har fraskrevet seg sin odelsrett. Kjøper har tatt på seg risikoen for at en av disse eventuelt går til odelsløsningssak. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

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

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (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))

81 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 300 050 (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 81 350

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 52 300,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, fotopakke inkl drone og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer

i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nicolai Bratås
Eiendomsmegler MNEF
nicolai.bratas@aktiv.no
Tlf: 975 30 716

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.11.2025



Velkommen til landbrukseiendommen Søhagan - Tjennet 30



Eiendommen ligger fint til med utsikt til Storsjøen.



Landlige omgivelser med nærhet til Storsjøen.



Enebolig i en etasje + kjeller.



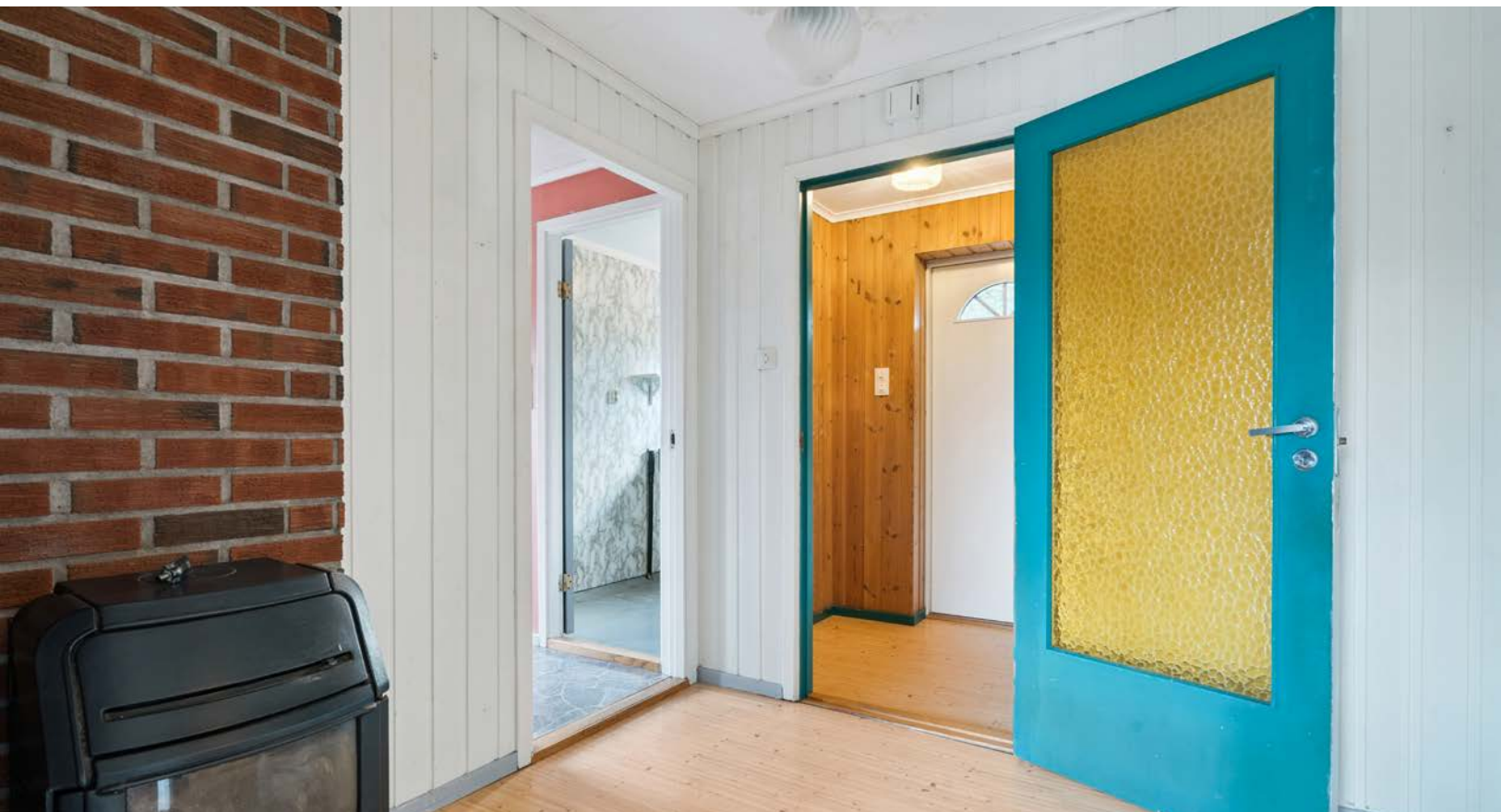
Liten frokostterrasse i forbindelse med inngangsparti.



Tomten ved boligen er opparbeidet med plen, prydbusker og trær.



Velkommen inn!



I gangen er det montert en vedovn.



Lite toalettrom i forbindelse med gang.



Kjøkkeninnredningen har slette fronter med pyntelister, laminerte benkeplater, vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin.



Det er god plass til spisebord ved vindu på kjøkkenet.



Åpen peis i stue.





Romslig stue med gode innredningsmuligheter.



Store vindusflater i stua gir et godt innelys, samtidig som det er utgang til solrik veranda.



Flott utsikt fra veranda til landskapet og sjøen.



Usjenert beliggenhet og flott utsikt.



Boligen har tre soverom, hvor dette er hovedsoverommet.



På hovedsoverommet er det god plass til bl.a. dobbelseng.



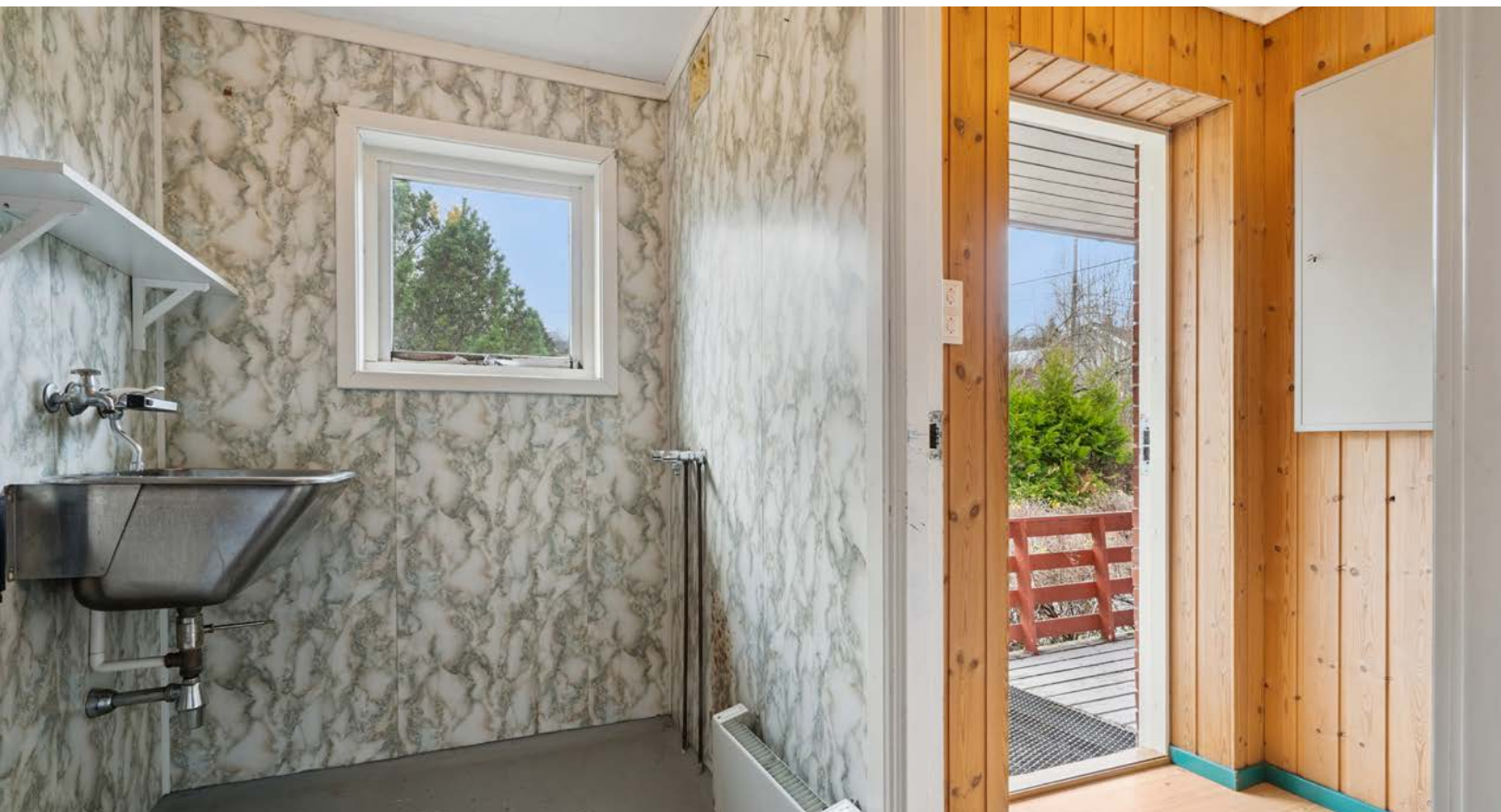
Soverom 2.



Soverom 3.



Retrobad med våtromsplater på vegger, belegg på gulv, servant i skapinnredning og badekar.



Vaskerom.



Kjellerstue med gode innredningsmuligheter.





Kjellerrom.



Gang kjeller.



Gammelt våningshus, stabbur og låve på eiendommen.



Gammelt tømmerbygg som ikke har vært bebodd etter ca 1990, og som i nåværende tilstand kun er egnet til lagerbygg.



Våningshus og stabbur.



Lafteplank stabbur i 1 1/2 etasje, hvor 2. etasje er utlagt med større gulv enn grunnplan.



Låve og våningshus.



Låven har nå funksjon som lagerbygg til forskjellig anvendelse, og er lite tilpasset skog og landbruksdrift utover dette.



Det står også en liten dukkestue på eiendommen.



Plantegning

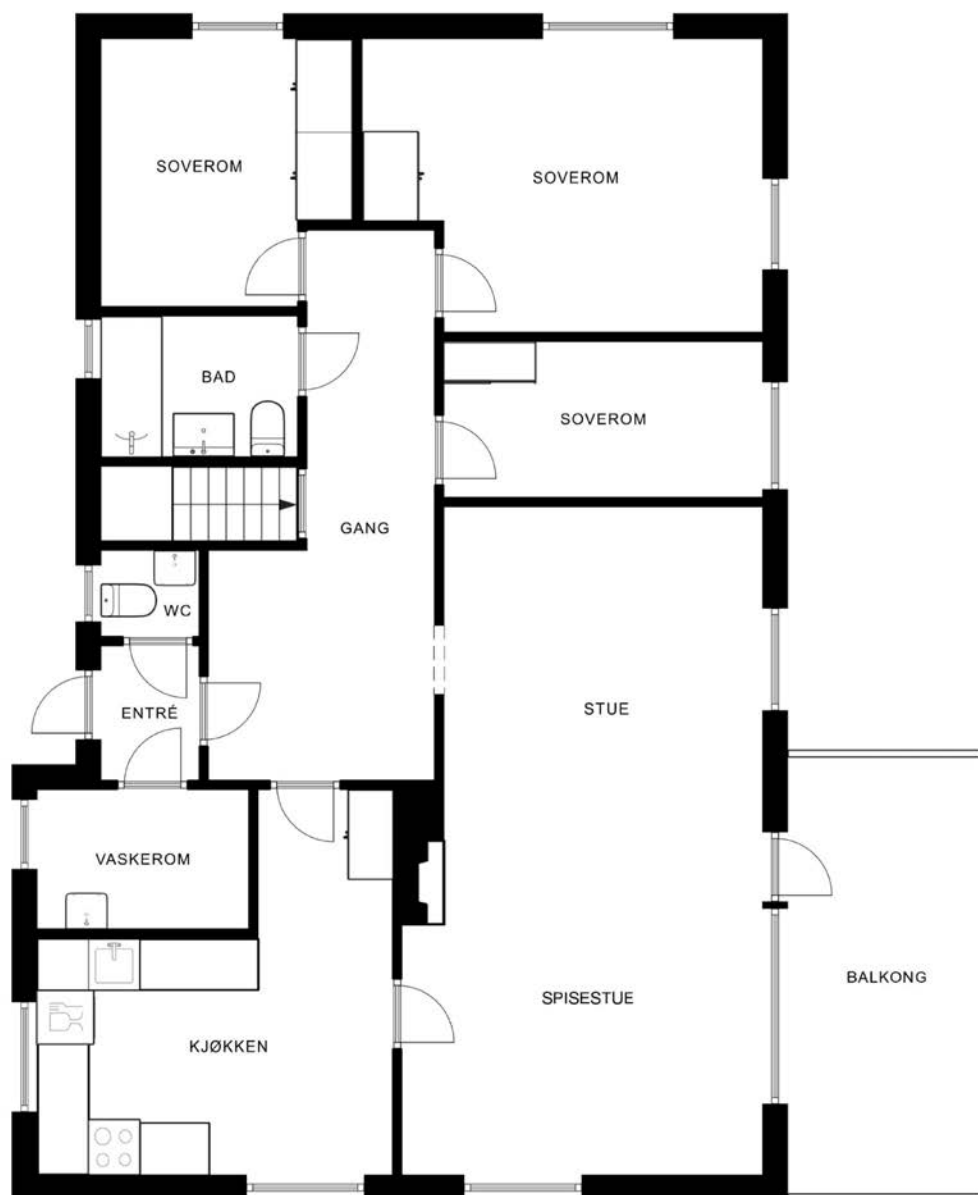


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

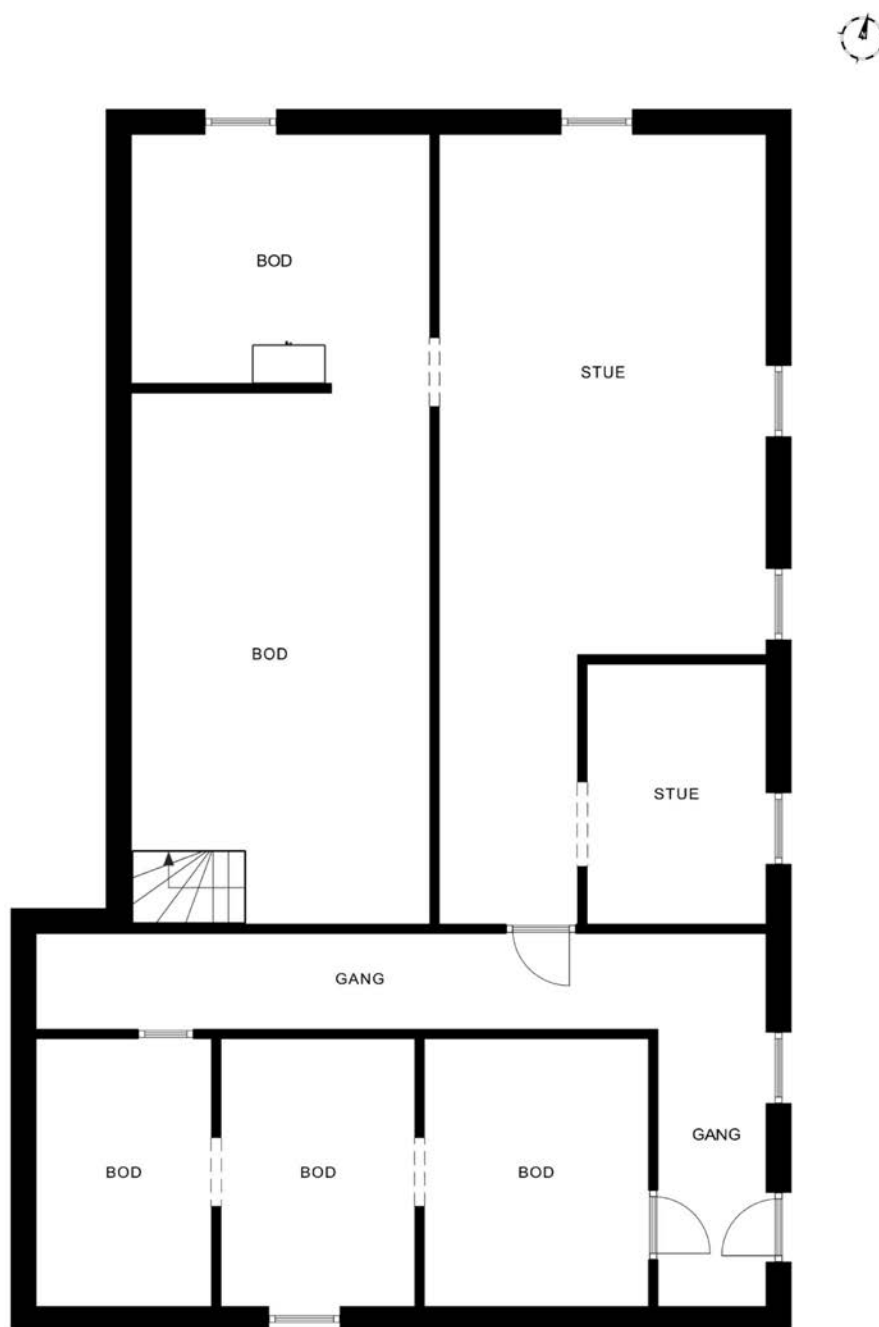


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tjennet 30, 2120 SAGSTUA



NORD-ODAL kommune



gnr. 11, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 20580-1801

Referansenummer: Y03971

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av aluminium fra byggeår. Ukjent undertak.
Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Helbeslått pipe.
Vegger er oppført av elementer av lettbetong. Det meste av fasader er pusset og malt, men noe er forblendet med tegl og gavlvegger er kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventiler i gavler.
Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår i 1. etasje. Vinduer i kjeller med enkle glass og varerammer.
Tett dør av tre til kjeller, dobbel dør med innvendig og utvendig dørbblad. Verandadør med isolerglass fra byggeår. Entredør med isolerglass av nyere dato.
Veranda på bakside er fundamentert med stolper av betong satt ned på stripefundament av betong. Gulvkonstruksjon av betong og rekkverk av tre. Det er rekkverk av tre også på undersiden av veranda.
Veranda ved entre er enkelt punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Adkomst med trapp av jern.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg og laminat på gulv, ulike paneler og tapet på vegger og takessplater i himlinger.
Etasjeskiller av lecaplank.
Pipe er murt av helstein tegl og har sotluke i kjeller. Vedovn i gang og åpen peis i stue. Steinplater ligger løst.
En del er råkjeller med betonggulv, murvegger og malt mur i himling. Innredet del med oppført gulv med gulvbelegg, trepanel og malt mur på vegger og trepanel i himlinger. Det er delvis utforede vegger mot terreng.
Uinnredet del med delvis fjell i dagen og delvis løsmasser på gulv/bakken.
Trapp til kjeller av betong med delvis enkelt rekkverk av tre.
Dører i sokkeletasje av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje med slette finerfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, respatex på vegger og takessplater i himling. Det er varmekabler i gulv. Rommet er innredet med badekar og servantinnredning. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis tilnærmet flatt.

Vaskerom

Overflater med malt betong på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast. Fall på gulv på ca. 1:100.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter med pyntelister, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran i uinnredet kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår.
Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i uinnredet del.
Naturlig ventilering med veggventiler.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 150 liter fra 2009. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.
Det er hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg i boligen.
Sikringsskap i entre med automatisk hovedbryter og porselenssikringer.
Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1. etasje og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjelltomt.
Drenering fra byggeår. Det er ikke observert at det er fuktsperre på grunnmur.
Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmur av blokker av lettklinker. Grunnmur er pusset og malt over terreng.
Vegetasjon rundt boligen gjør det vanskelig å vurdere terrengforhold.
Stikkledning for vann fra byggeår. Stikkledning for avløp fra 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

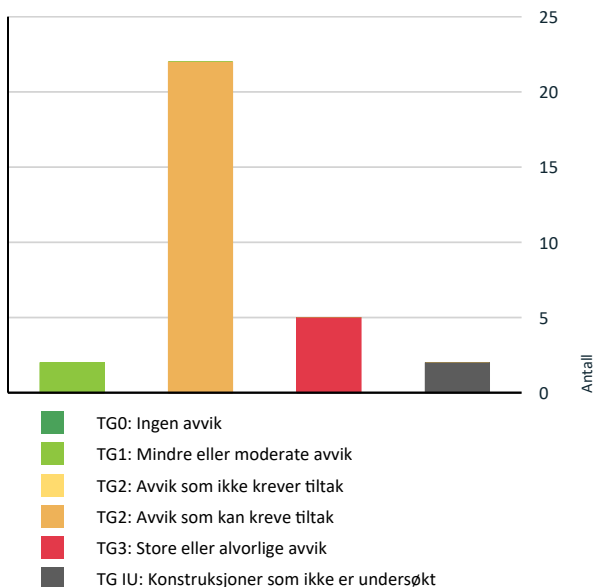
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

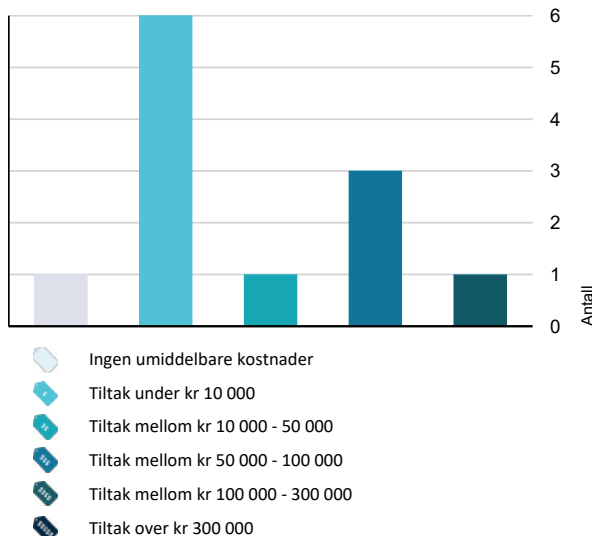
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Standard
Normal boligstandard, i hovedsak av eldre dato.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av aluminium fra byggeår. Ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Farge har skalet av på takplater.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis avskaling på beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Avskaling på pipebeslag



Avskaling på vindusbeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført av elementer av lettbetong. Det meste av fasader er pusset og malt, men noe er forblendet med tegl og gavlvegger er kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader på kledning.

Svinnsprekker og begynnende avskaling på fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av murfasader etter behov.

Behandling av trefasader og utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stedvis råteskader på trefasade.



Eksempel på avskaling på mur.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

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

En ventil er løs.

Slitasje på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av vindskier.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår i 1. etasje. Vinduer i kjeller med enkle glass og varerammer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer nærmer seg forventet brukstid.
Enkelte vinduer har begynnende slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Det må forventes at det vil oppstå behov for utskifting av vinduer i tiden som kommer. Dette kan utføres etter behov og over tid.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

TG 2 Dører

Tett dør av tre til kjeller, dobbel dør med innvendig og utvendig dørblad. Verandadør med isolerglass fra byggeår. Entredør med isolerglass av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør: Det er ikke pakninger på dør. Begge dørblad tar i karm.
Verandadør: Slitasje på overflater. Dørblad tar i karm/lås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på bakside er fundamentert med stolper av betong satt ned på stripefundament av betong. Gulvkonstruksjon av betong og rekkverk av tre. Det er rekkverk av tre også på undersiden av veranda.

Veranda ved entre er enkelt punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Adkomst med trapp av jern.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er slitasje på overflater og stedvis råte på rekkverk under veranda på baksiden.

Veranda på baksiden har avskaling på gulv og råte på rekkverk.

Veranda ved entre: Det er skjevhet på konstruksjoner. Det er slitasje, skjevhet og løs innfesting på rekkverk. Skjevhet på gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utskifting av råteskadede konstruksjoner.

Vedlikehold av gjenværende overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i rekkverk under veranda.



Råte i rekkverk under veranda.



Slitasje på gulv på veranda.



Råte i rekkverk på veranda.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg og laminat på gulv, ulike paneler og tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ujevnhet/kant på gulv i stue.

Det er stedvis bruksmerker på overflater.

Tapet løsner stedvis.

Det er pløser i tapet og riss i skjøter.

Misfarging i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mye av overflater fremstår som modne for oppussing/utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på misfarging i himling.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på rift i tapet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av lecaplank.
Gulvhøyder er målt og kontrollert i gang.

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.

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe murt av helstein tegl og har sotluke i kjeller. Vedovn i gang og åpen peis i stue. Steinplater ligger løst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

En del er råkjeller med betonggulv, murvegger og malt mur i himling. Innredet del med oppforet gulv med gulvbelegg, trepanel og malt mur på vegger og trepanel i himlinger. Det er delvis utforede vegger mot terreng. Uinnredet del med delvis fjell i dagen og delvis løsmasser på gulv/bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskaling av maling på gulv.

Saltutslag på delevegg mot uinnredet del.

Stedvis tegn til fuktpåkjenninger nederst på vegger.

Utforede vegger mot terreng og oppforet tregulv er risikokonstruksjoner kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er målt fuktinnhold i trepaneleni stue på ca. 20 vektprosent og det er dermed ikke utført hulltaking i konstruksjonen. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Ut fra dette må det forventes at det kan finnes skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ut fra synlige forhold ikke nødvendig med tiltak.



Avskaling av maling på gulv.



Tegn til fuktpåkjenning på grunnmur.



Tegn til fuktpåkjenning på grunnmur.

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp til kjeller av betong med delvis enkelt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Dører i sokkeletasje av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje med slette finerfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører tar i karm.

Det er løs vrider på dør til uinnredet del i sokkeletasje.

Noen dører har bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og vedlikehold av overflater.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, respatex på vegger og takessplater i himling. Det er varmekabler i gulv. Rommet er innredet med badekar og servantinnredning. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempel på avvik:

Veggplater er løse nederst og det er ikke tett tilslutning mellom veggplater og gulvbelegg.

Kraftig slitasje på overflater på innredninger.

Det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk av plast med klemring.



Slitasje på overflater på innredning.



Slitasje på overflater på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Overflater med malt betong på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast. Fall på gulv på ca. 1:100.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempel på avvik:

Ventil i himlinger mangler.

Avskaling av maling på gulv.

Det er ikke vanntett sjikt/membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



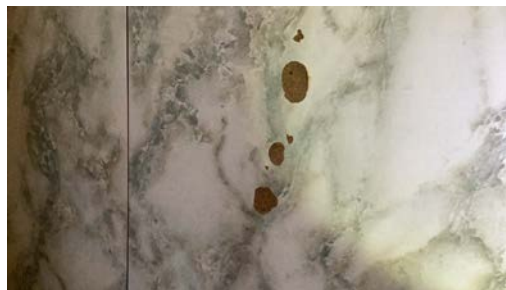
Avskaling av maling på gulv.



Ventil mangler i himling.



Åpen koblingsboks på vegg-



Skader på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter med pyntelister, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Misfarging rundt ventil i himling.

Tapet løsner i skjøter og folder seg i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak og stoppekran i uinnredet kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran i kjeller.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i uinnredet del.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i uinnredet del.

Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på 150 liter fra 2009. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er bulk i berederen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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.

Det er hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap i entre med automatisk hovedbryter og porselenssikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1. etasje og brannslukker i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjelltomt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det er ikke observert at det er fuktsperre på grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmur av blokker av lettklinker. Grunnmur er pusset og malt over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stort omfang av svinnsprekker i overflater.

Stedvis sprekker og noe avskaling.

Deler av grunnmur på bakside er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater.



Eksempel på tilstand.

TG IU Terrengforhold

Vegetasjon rundt boligen gjør det vanskelig å vurdere terrengforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for vann fra byggeår. Stikkledning for avløp fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

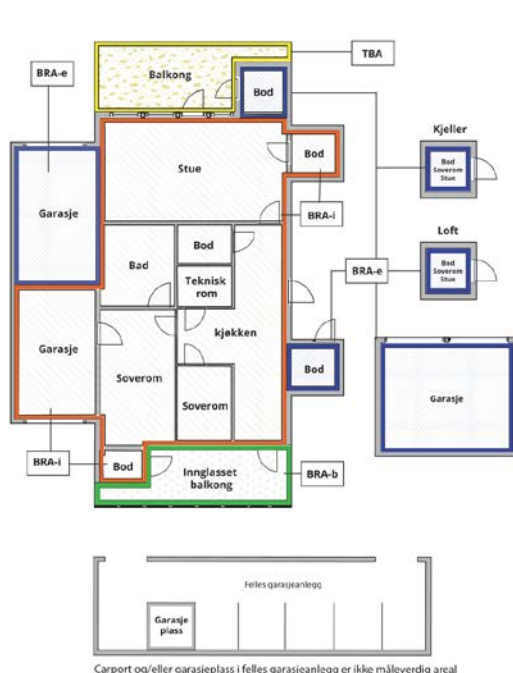
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	74			74	8
1. etasje	99			99	20
SUM	173				28
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Stue, flere kjellerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, vaskerom, entré, gang, stue, kjellertrapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	11	17		0	168258.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjennet 30

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett på utsiden av Sand på vestsiden av Storsjøen. Omgivelsene består av landbruksarealer, skogsarealer og spredt bebyggelse. Til Sand sentrum er det ca. 3 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusveg som går delvis over andre eiendommer.

Tilknytning vann

Vann fra det private vannverket Djuptjennet Vannverk.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrukstakst.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2024	Uskifte

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	03.10.2025	Rev rom-inndeling.

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 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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/YO3971>

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

**VERDITAKST
OVER
SMÅBRUKET.**

**Søhagan, Tjennet 30 og 34, 2120 Sagstua
Gnr. 11 Bnr.17**

i

Nord-Odal Kommune.



**Befaringsdato:
Rapport skrevet av:**

**11.09.2025
Øystein Opås**

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Verditakst.

På oppdrag fra avdødes sønn, Hermund Hagen, ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen Søhagan, Tjennet 30, 2120 Sagstua.

Besiktigelsen fant sted 11. september, rekvirent gav meg tilgang til samtlige bygg.

Historiske opplysninger og skjulte konstruksjoner kan være usikre, uten betydning for verdsettelsen da bygninger er vurdert etter besiktigelse og dets tilstand ved befaring.

Det blir utarbeidet tilstandsrapport for våningshus for ytterligere opplysninger. Gammelt våningshus er SEFRAK-registert.

Hjemmelshaver er: Aud Hagens dødsbo v/ Hermund Hagen, Tjennet 41, 2120 Sagstua

Taksten sendt elektronisk til: hermuahag@outlook.com

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over eiendommen.
- Forsikringspolise fra Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 89905126
1.risiko dekning på våningshus ellers ingen byggforsikret.
- Grunnboks utskrift.
- Aktivitets oversikt fra skogkontoret i Nord Odal kommune.
- Samtale med Jonas Sutterud Sagen som bruker landbruksarealet.
- Gammel forkjøpsrett fra 1956 blir slettet.
- Skifteattest.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, dette er hensyntatt, ved at eiendommen er vurdert etter konsesjonslovens bestemmelser. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen, Søhagan med sin bebyggelse ligger i skrånende terreng hellende mot øst, privat gruset adkomst. Det er ca. 3,5 km til Sand som er kommunesentrum med servicetilbud. Småbruket består av små landbruksareal, skogareal ligger noe inntil landbruksarealet, en avlang liten teig vest for Ekornholstjennet og hovedteig ligger ved Fålåmra, i luftlinje ca. 1,6 km nordvest for tunet. Tomten rundt og mellom bygninger er istandsatt med plen og varierende beplantning. Gruset innkjøring på eiendommen.

Eiendommens areal etter NIBIO-kartverk

Landbruksareal 42 daa.

Produktivt skogareal. 115 daa.

Annet areal, veger, annet markslag og bebygget. 11 daa.

Samlet areal på eiendommen. 168 daa.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus, 111 m², byggeår 1976.

Gammelt våningshus/lagerbygg, 83 m², byggeår 1900, senere noe oppgradert.

Låve/fjøs, 246 + 55 m², byggeår 1950, noe oppgradert 1992.

Stabbur, 19 m², byggeår ca. 1920, flyttet hit 1995.



Våningshus.

Våningshus i en etasje med sokkeletasje. Huset er bygget på murte ring- og grunnmurer, opplyst Lecamurer med innvendige pussede overflater. Kjeller har utvendig og innvendig adkomst, utvendig adkomst under betongbalkong for første etasje.

Betonggulv i kjeller med flere overflater, del med fliser. Del av kjeller med ikke måleverdig takhøyder under 190 cm og uferdighet. Lecaplank med påstøp mellom etasjer, gulvvarme i stor del av første etasje. Yttervegger i Siporexmur, etter opplysninger fra rekvirent, deler er utvendig forblendet med tynn teglmur, petringer. Stedsbygget sperretak ut over hovedinngang, tekket profilerte metallplater, isolering fra byggeår på innvendig himling. Metalltakrenner med nedløp på huset. Takstige opp til pipe som er beslått over yttertak.

Innvendige overflater med belegg på gulv, panel eller plater i forskjellige utførelse på vegger og himlinger. Annen løsning på våtrom, tilpasset bruken. Enklere overflater i sokkel.

Trevinduer med isolerglass på hovedplan og enkle trevinduer med varerammer i sokkeletasje.

Stor balkongmarkise. Malte panelte ytterdører. Innvendig glatte finerte dører, enkelte med glassfelt. Hoved inntak av elektrisk kraft til dette hus med sikringsskap med skrusikringer og elektrisk måler er plassert i vindfang. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst til trapperom, tidligere oppholdsrom og inngangsparti, samt ikke måleverdige areal.

BRA på 74 m².

Første etasje er innredet med vindfang, wc, vaskerom, kjøkken, bad, kjellernedgang,

3 soverom og stue med utgang til balkong. BRA på 100 m².

Kjøkken er innredet med tre innredning, med malte fronter, det er montert respatexplater mellom benk og overskap, integrerte elektriske komponenter og romslig spiseplass.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Elektrisk hovedoppvarming med elektrisk kraft, gulvvarme i stue, kjøkken, vaskerom og bad, ellers panelovner. Garderober på soverom. Bad på hovedplan med badekar og servant, adskilt toalettrom med klosett og servant. Naturlig ventilasjon fra rommene.

Vaskerom innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Kun naturlig ventilasjon. Stedsbygget betongtrapp til kjøkken. Det er en murt pipe i huset som åpen peis i stuen er tilknyttet. Byggeårets standard på bygget.

For ytterligere opplysninger vises til utarbeidet tilstandsrapport.

Teknisk verdi settes til kr. 4.500.000, - nedskrevet med 50 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 2.250.000, -



Gammelt våningshus, nå lager.

Gammelt tømmerbygg på tykke gråsteinsmurer, har ikke vært bebodd etter ca.1990. I sin nåværende tilstand kun egnet til lagerbygg. Yttervegger i tømmer med utvendig stående tømmermannskledning og innvendig panelkledning, dette i all hovedsak, enkle trevinduer med varevinduer, i hovedsak to-fags med sprosser. Bjelkelag over kryperom/kjeller og mellom etasjer, ukjent om isolering, gulvoverflater med belegg eller malte tregulv. Stedsbygget sperretak med innvendig panelt himling antatt med flisisolering og tekket med sementstein på hovedtak og sidebygget pulttak mot hovedbygg, store synlige skader på taket og gammel lekkasje på spiskammers. Teglmurt pipe som vedovner er tilknyttet er spekkmurt over yttertak.

Kjeller med utvendig adkomst til to boder med lav takhøyde ikke måleverdi. Hovedplan har adkomst fra overbygget parti til trapperom/entrekjøkkeninngang, kjøkken, kammers og stue. BRA på 72 m². Annen etasje har adkomst fra malt svingtrapp med rekkverk på en side til trapperom, boder, kjøkken og stuer. BRA på 72 m². Det er noe utstyr i huset etter tidligere beboelse, men nå har jeg vurdert bygget med en lagerverdi, ingen verdi som bolighus. Tilknytning til vann og elektrisk kraft er kuttet.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Låve.

Bygget er reist på betongmurer og deler på betongpilarer og støpte betonggulv over gjødselkjeller, ellers flere typer gulver i bygget, tregulv i tidligere høygulv.

Yttervegger i bindingsverk med enkel utvendig kledning og vegger rundt tidligere fjøs i betong. Det er montert luftesjalusier og enkle eller doble labankdører til bygget, enkelte porter som skyveporter. Det er 3,8 meter bred kjørsel i hele byggets lengde med adkomst i endevegg fra betonglåvebru. Det er innlagt elektrisk kraft og vann til bygget.

Flere type innvendige vegg og himlingsløsninger. Kjørsel i bygget må ikke belastes før etter kontroll av bygningskyndig. Stedsbygget sperretak er tekket med bølgeblikkplater, mangler takrenner, nyere pulttak over garasje under og på begge sider av låvebru med grusgulv.

Det er mange år siden at det har vært dyrehold i bygget.

Bygget har nå funksjon som lagerbygg til forskjellig anvendelse og lite tilpasset skog og landbruksdrift utover dette. Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning, men med synlige skader.

Teknisk verdi settes til kr. 4.500.000, - nedskrevet med 95 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 225.000, -

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Stabbur.

Lafteplank stabbur er oppsatt på betongpilarer. Bygg i en og en halv etasje, innvendig trappeadkomst. Stedsbygget sperretak som er teknet med profilerte metallplater, mangler takrenner. Trapp ved inngang, solid panelt inngangsdør til gang og to rom i første etasje og et lagerrom i annen etasje med redusert takhøyde, grove bjelkelag i begge etasjer, stedsbygget trapp til annen etasje med lave knevegger. Det er ikke innlagt elektrisk kraft. Normalt vedlikehold alder tatt i betraktning. Annen etasje er utlagt, større gulv, enn grunnplan.

Teknisk verdi settes til kr. 400.000, - nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 120.000, -

Dyrket mark.

Arealet ligger ved bebyggelsen, benyttes til kornproduksjon av Jonas Sutterud Sagen for årlig leie på kr. 7.000, -. Dette er en lav leie og ikke hensyntatt i senere verdsetting. Etter samtale med jordleier kunne han bekrefte leieforholdet og han ville ikke kreve forlengelse av leieforholdet ved ett eventuelt salg. Jordsmonn vurderes som leirholdig jord, lite stein, egnet for gras- eller kornproduksjon, arealene er skrånende. Behov for oppgradering/vedlikehold av drenering på deler av arealet. Det er behov for kalking av landbruksarealet. Avlingsmengde ligger på ca. 350- 400 kg/daa for korn, veldig væravhengig.

Skogen.

Hovedteig som ligger ved Fållåmyra har vanskelig adkomst, kun tilgang over annens eiendom på vinterbakke, likeså er det bratt terreng, øvrig skog ligger inntil landbruksarealet og en avlang teig ved Ekornholstjennet, vises på vedlagt kartverk.

Skogen i alle teiger er samlet vurdert her. Produktivt areal på ca. 115 daa.

Totalt skogsareal fordeler seg omtrentlig med ca. 3 % høy bonitet, ca. 28 % middels bonitet og ca. 69 % med lav bonitet. Nøkkelbiotoper er ikke registrert i arealet.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Skogen er vurdert etter innhentet aktivitetsoversikt fra skogkontoret i Nord Odal kommune og satellittbilder. Skogen består av gran, furu og innslag av lauvtre.

Innestående skogavgift er kr. 769,-

Det er ikke utført kulturarbeider i skogen etter siste hogst 2012 da ble det utført ungskogpleie på 23 daa. Før dette ble det plantet 1000 planter 2007 og 2008. Det er stort behov for kulturarbeider, og skogen anbefales befart av en mulig kjøper før budgivning.

Det er hensyntatt at hovedteigen har vanskelig adkomst.. Dagens høye priser er lite hensyntatt, men priser er beregnet i ett lengre tidsperspektiv. Det er usikkert om eiendommen er miljøsertifisert. Det kan hogges 150-200 m³ i tynning i skogteigen ved Fållåmyra, men grunnet adkomst er nettoen lav. Skogteigen ved Ekornholtjennet er fuktig mark og derav svak bæreevne, yngre skog, lite hogstmoden.

Samlet oversikt over eiendommen.

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

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

Våningshus.	2.250.000,-
Gammelt våningshus/lager.	0,-
Låve m/sidebygg.	225.000,-
Stabbur.	120.000,-
Landbruksareal. 43 daa a 8.000, - avrundet.	344.000,-
Skog verdsatt etter sammenlignbare areal. 115 x 2.500,-	287.500,-
Totalt.	3.226.500,-

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Småbruket Søhagan Gnr.11 Bnr.17 i Nord-Odal kommune er et småbruk med noe skogareal med en solrik og usjenert beliggenhet som har en stor bygningsmasse på skrånende tun.

Bygninger etter tidligere dyrehold er nå kun lagerbygg.

For landbruksdrift med begrenset verdi. Våningshus er tilknyttet privat felles vannanlegg fra Djuptjenn vannverk og offentlig kloakk. Andre bygg med vanntilknytning er midlertidig avstengt. Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og verdsetting er gjort etter hva eiendommen samlet kan gi ved et eventuelt salg pr. dato. Eiendommen skogareal bør av kjøper gjennomgås sammen med skogkyndig før budgivning, for eventuelle avvik fra.

Taksten er gjennomlest av rekvirent og feil er korrigert.

Det er kommunen som godkjenner høyeste konsesjonspris, men nedenfor stående sum ligger under krav til priskontroll.

Eiendommens salgssum settes etter ovenstående til avrundet kr.3.200.000,-

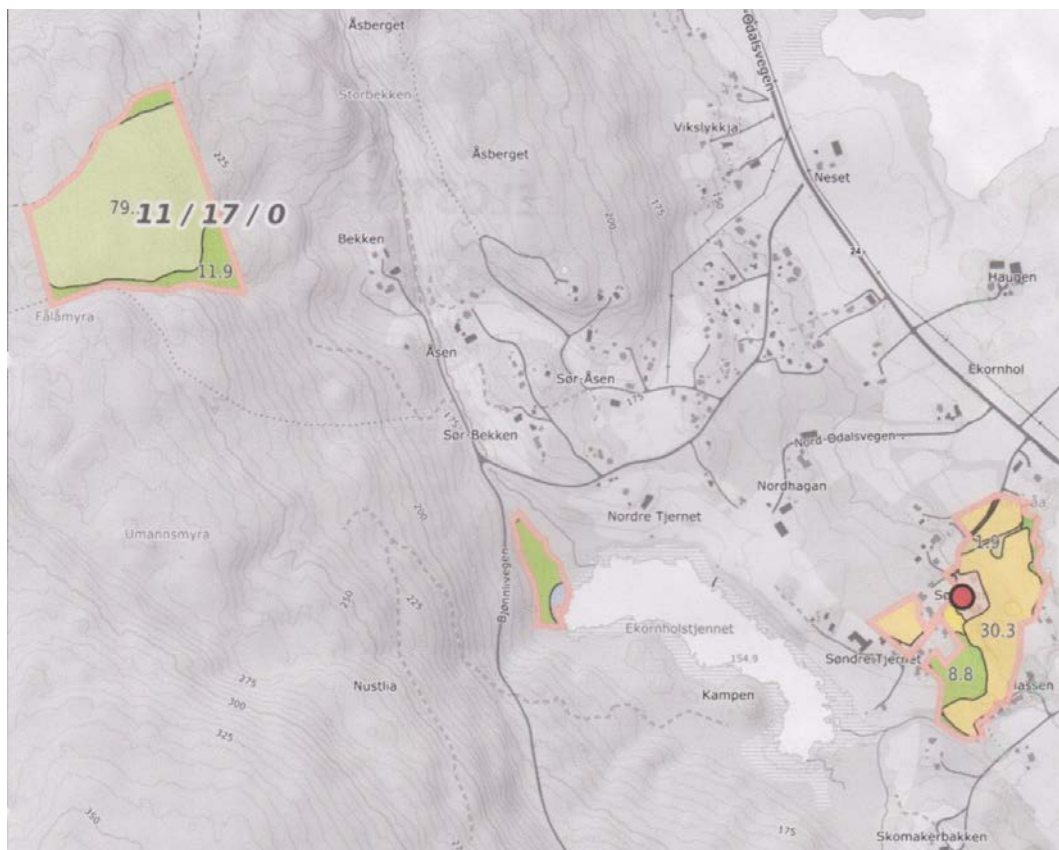


www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Eiendommens arealer vises her.

Kirkenær 15.09.2025

Øystein Opås

Øystein Opås
Takstingeniør.



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Silje Adelheid Sagen

Boligen

Tjennet 30
2120 Sagstua

3414-11/17/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Oppgitt i takst.



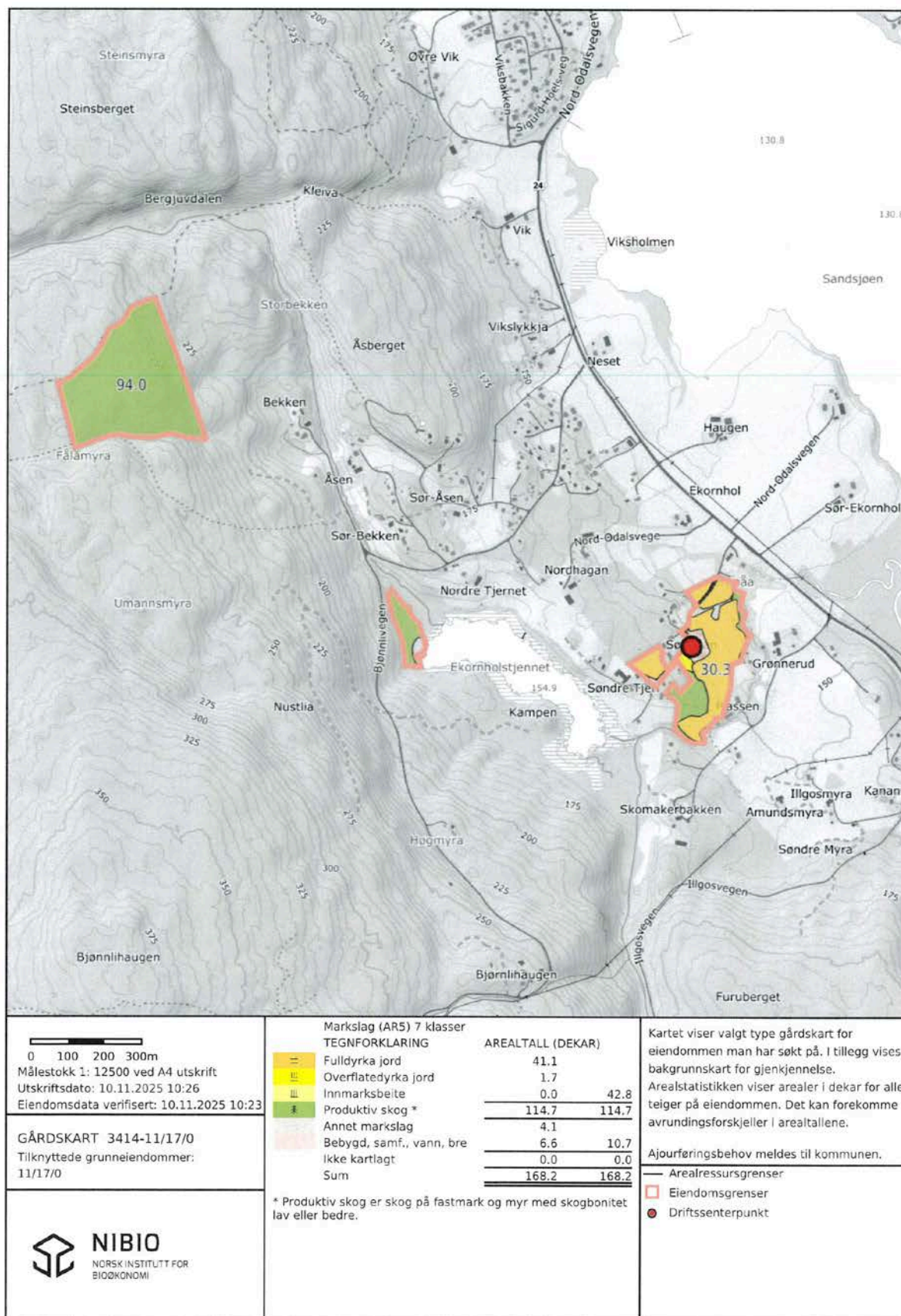
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Nabolagsprofil

Tjennet 30 - Nabolaget Sand - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Grønnerud Linje 700, 702	4 min 0.3 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	16 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Sand sentralskole (1-7 kl.) 180 elever, 11 klasser	3 min 2.2 km
Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	11 min 12.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	32 min 38.7 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	33 min 39 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

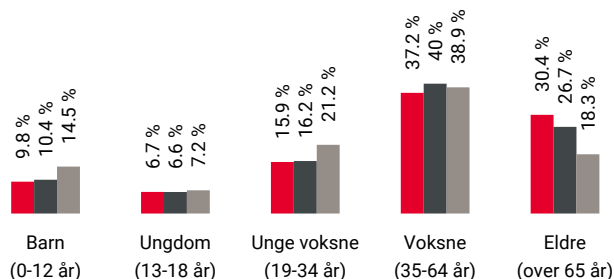
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sand	1 555	821
Nord-Odal kommune	5 016	2 694
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sand barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 3.2 km
Mo barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 11.4 km
Oppstad Gårds- og naturbarnehage (1-... 33 barn	10 min 12.7 km

Dagligvare

Kiwi Sand	3 min
Coop Extra Sand Post i butikk, PostNord	4 min 3.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



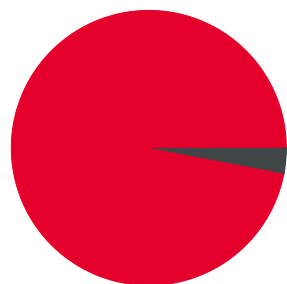
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Sport

⚽ Sand sentralskole	3 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	2.2 km
⚽ Prestberget stadion	5 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett	3.7 km
🏊 NEXT Sand	5 min 🚗
🏊 Sportica Skarnes	15 min 🚗

Boligmasse



■ 97% enebolig
■ 3% annet

Varer/Tjenester



Parken Kjøpesenter

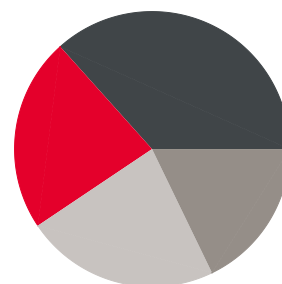
16 min 🚗



Apotek 1 Sagstua

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



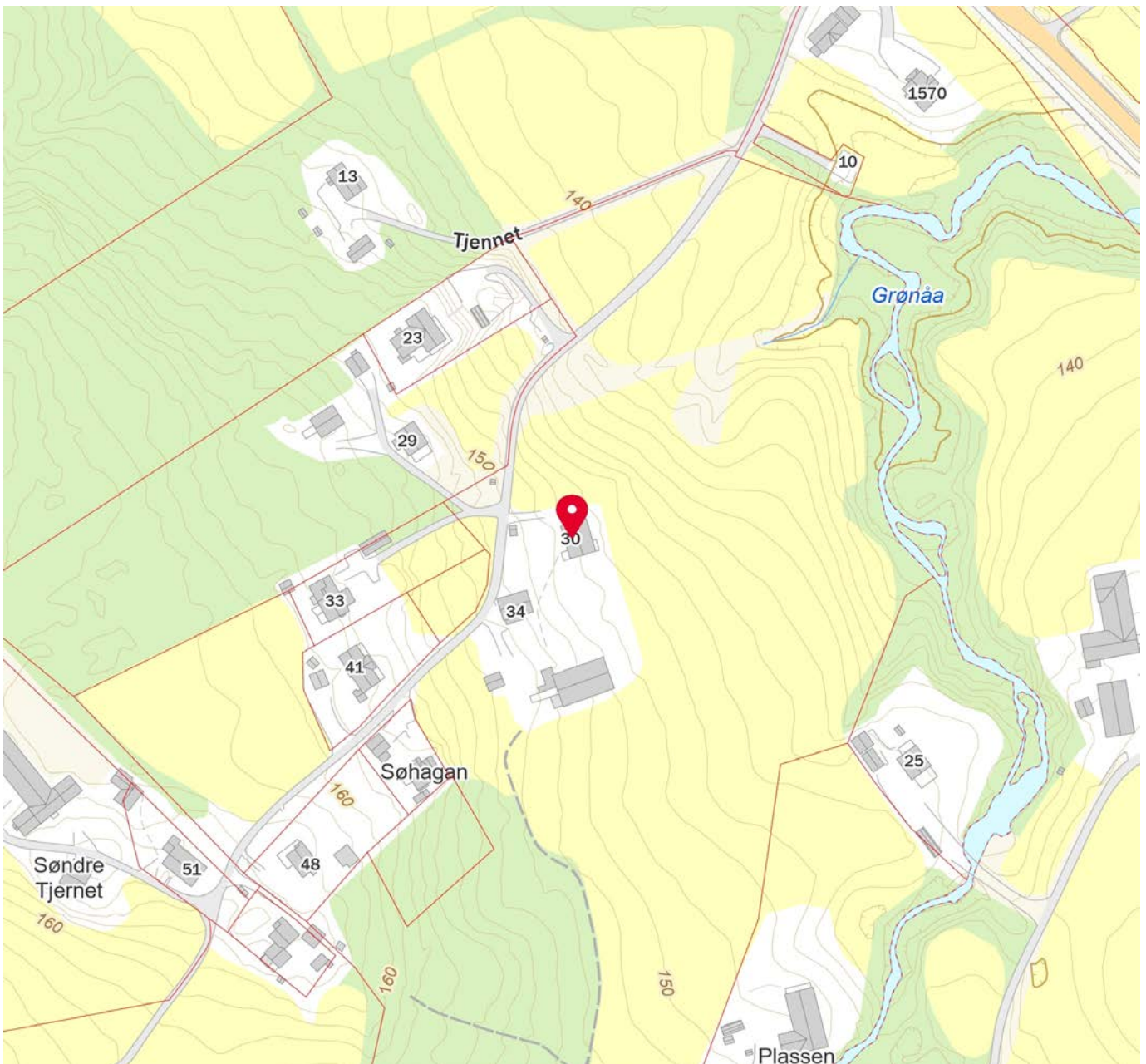
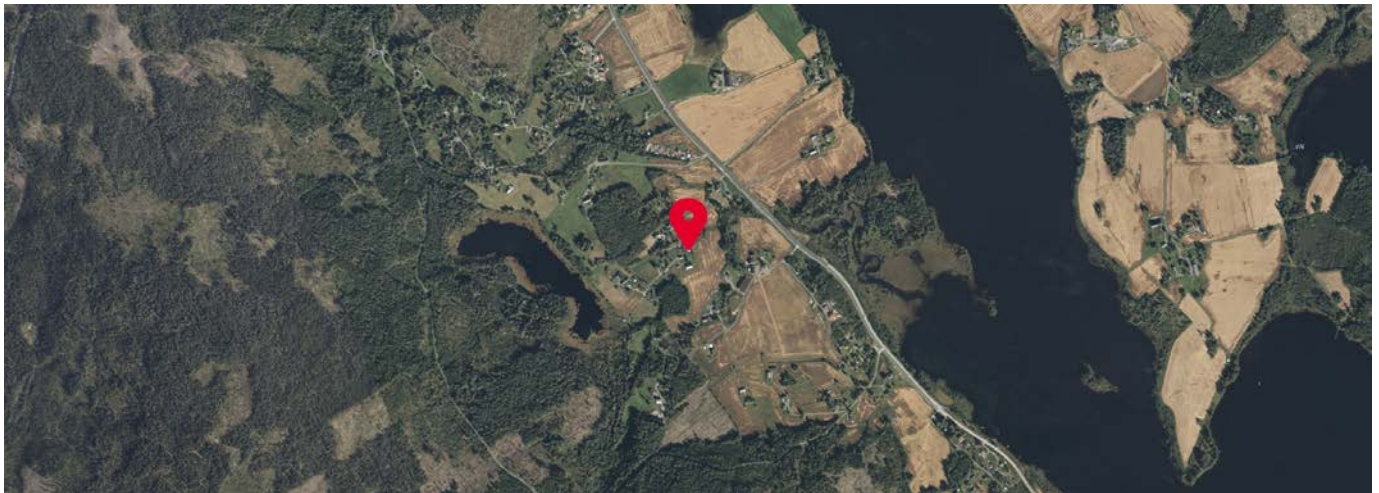
0%

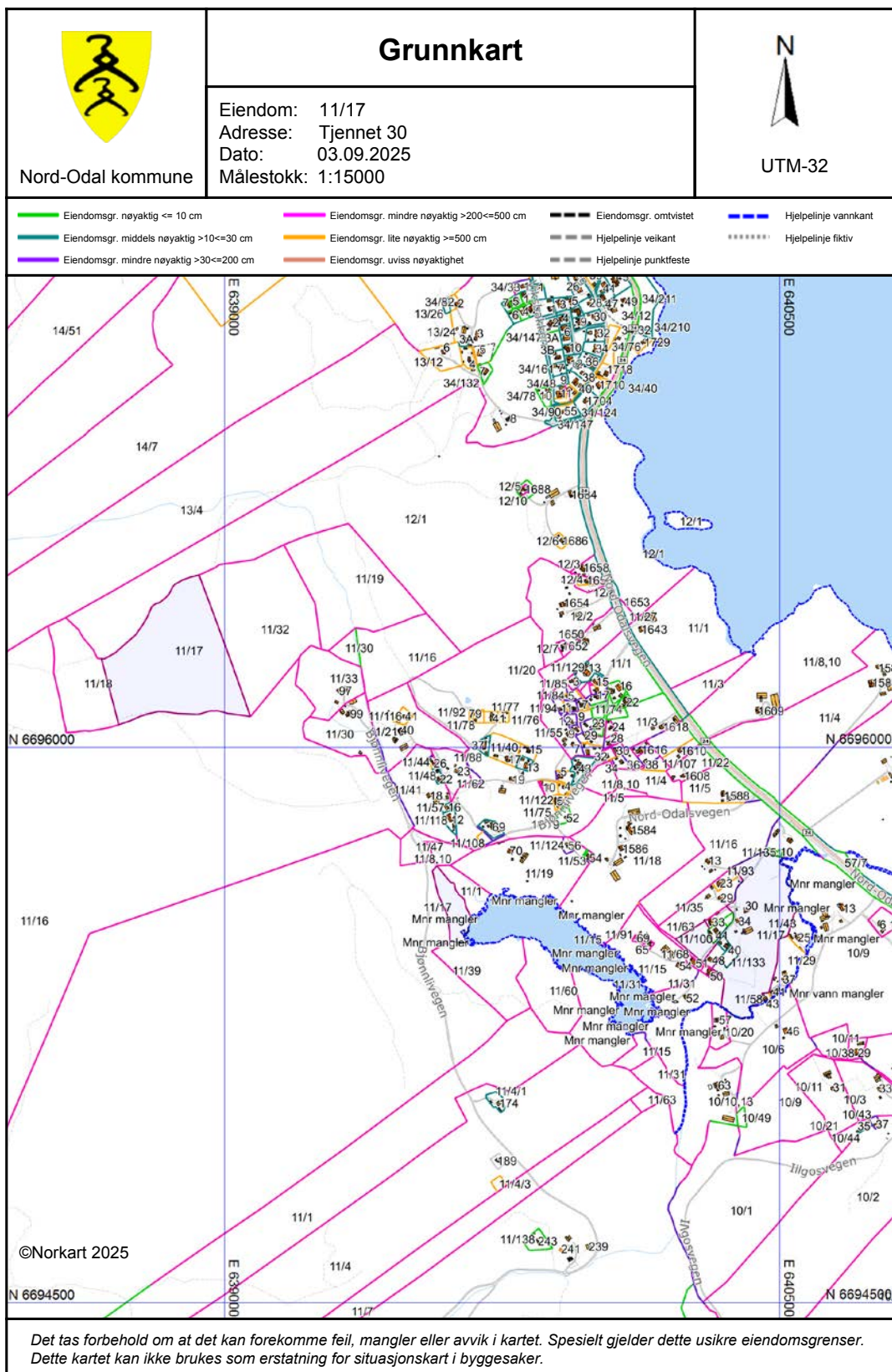
47%

■ Sand
■ Nord-Odal kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%







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.

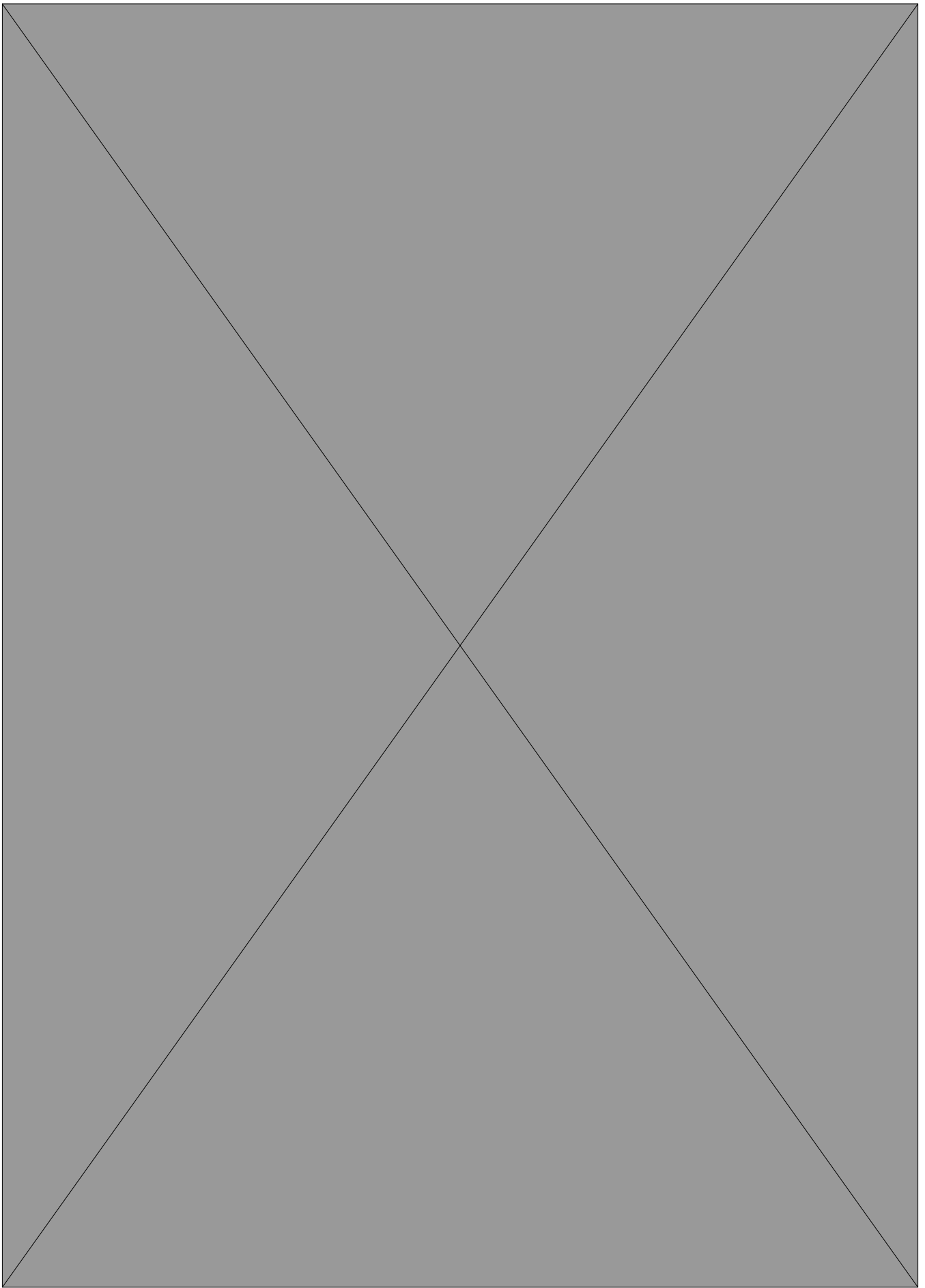
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.





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: Tjennet 30
2120 SAGSTUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 30 716
E-post: nicolai.bratas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre