

aktiv.



Østre Tømterud 13, 2100 SKARNES

**Romslig familie bolig m/bl.a.
verksted/garasje - godt
vedlikeholdt i landlige omgivelser
allikevel sentralt.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.
TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 350,-
Total ink omk.: Kr 3 486 350,-
Selger: Emil Rolstad Winjum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 241/405 kvm
Tomtstr.: 1848.2 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 53
Oppdragsnr.: 1205250163

Pen og romslig familie bolig med romslig tomt. Verksted/garasje og mye mer...

Velkommen til Østre Tømterud 13 – kun 1 time fra Oslo finner man en innbydende enebolig som kombinerer landlig ro med praktiske løsninger og god standard. Her bor du usjenert og solrikt, med flott uteplass, terrasse med lys og stor gårdsplass. Eiendommen byr på en stor garasje (101 kvm) med løftebukk og rikelig lagringsplass – perfekt for deg med behov for verksted, hobbyrom eller ekstra oppbevaring.

Barnehager og barneskole i nærområdet, ungdoms- og videregående skole i Skarnes sentrum. Dagligvarebutikker, apotek, bank og andre servicetilbud finner du kun en kort kjøretur unna.

Bussholdeplass i nærheten med forbindelse til Skarnes sentrum og videre til Kongsvinger og Oslo. Togstasjonen på Skarnes gir gode pendlermuligheter med jevnlige avganger mot både Oslo og Kongsvinger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	83
Energiattest	88
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 241 m²

BRA - e: 152 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 405 m²

TBA: 126 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 112 m² Bad, Vaskerom, Kontor, Bod, Trapperom, Gang, Bod, Bod 2, Grovkjeller

1. etasje

BRA-i: 129 m² Bad, Kjøkken, Stue, TV-stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4
Gang, Vindfang

BRA-e: 3 m²

BRA-b: 12 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

126 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m²

Verksted/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 101 m²

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,42 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,95 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1848.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en romslig selveiertomt på 1 848,20 m², med gruset innkjørsel og stor gårdsplass som gir svært gode parkeringsforhold – både for privatbiler og større kjøretøy.

Tomten er i hovedsak flat med lett skrånende terreng enkelte steder, og grenser til landlige omgivelser som gir en usjenert og fredelig beliggenhet. Her har man sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Det er oppført en stor garasje med god takhøyde, løftebukk og god lagringsplass, ideell for bilentusiasten eller som verksted. Tomten har også fine uteområder, plenarealer og terrasse med utelys – perfekt for både avslapping og sosiale sammenkomster.

Beliggenhet

Østre Tømterud er et område preget av landlig bebyggelse og grønne omgivelser, med flere eneboliger og småbruk. Området rundt Østre Tømterud byr på rike naturopplevelser. Det er kort vei til skog og vann, med muligheter for turer til Varden og Vardlihytta, rundt Damlitjennet, eller padling på Opstadåa. Storsjøen i nærheten tilbyr også gode muligheter for fiske, padling og båttaktiviteter.

Skarnes sentrum ligger kun 5 km unna og tilbyr et bredt spekter av fasiliteter, inkludert dagligvarebutikker, vinmonopolet, apotek, svømmehall og bibliotek.

Skarnes stasjon gir gode togforbindelser til Oslo, Kongsvinger og Gardermoen, med avganger omtrent hver time. Østre Tømterud 13 har enkel adkomst via lokale veier fra Skarnes sentrum. Området er godt tilknyttet hovedveinettet, med E16 som gir rask tilgang til både Oslo og Kongsvinger.

Alle barn i Sør-Odal kommune sokner til Glommasvingen skole, en moderne barne- og ungdomsskole som åpnet i 2019 og har kapasitet til 900 elever fra 1. til 10. trinn. Skarnes videregående skole ligger i nærheten, og kommunen har flere barnehager, både kommunale og private.

Adkomst

Fra Skarnes sentrum og ta riksvei 175 (RV175) østover mot Oppstad. Etter omtrent 5 km, sving til venstre inn på Østre Tømterud-veien. Følg veien i cirka 1 km til du når Østre Tømterud 13, som vil være på høyre side.

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

Bebyggelsen

Enebolig og landbrukseiendommer.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bebyggelsen:

Bolig med primær-areal på 170 m² over en etasje og kjeller.

Terrasse på tre sider av huset.

Innglasset balkong med utgang til stor sørvestvendt terrasse.

Garasje med 1 biloppstillingsplass, med tilbygg der det er god plass til utstyr.

Verksted/garasje med plass til flere biler.

Lekehus.

Utvendig:

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk med metall på toppbord.

Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Trevinduer med 2-lags energiglass fra 1993 og 1996, og noen

trevinduer med 3-lags energiglass fra 2022. Vinduer i kjeller fra

Byggeår.

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.

Balkongdører i treverk med 2-lags energiglass.

Fundamentert på støpte/murte punkter, og direkte på grunn.

Terrasse med utgang fra vinterhage/innglasset terrasse. Overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse med utgang fra tvstue er overbygget. Den henger sammen med den andre terrassen ved å gå ned et par trappetrinn.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Utvendige trapper utført i trekonstruksjoner.

Innvendig:

Overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat, fliser og belegg.

Vegg: Malt trepanel, malt villmarkspanel og malte glatte flater.

Himling: Himlingsplater, malt trepanel og malte glatte flater.

Bygningen har støpt gulv på grunnen.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Murt pipe, antatt teglstein fra byggeår.

Ildsted er montert i stue.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjon.

TG2-avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig-taktekking

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein. Plater ble malt i 2019. Opplyst av eier

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Utvendig - nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Stigetrinn for feier må monteres

Utvendig - takkonstruksjon/loft

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Tg2 gis i bakgrunn av at over halvparten av forventet brukstid er oppnådd på deler av takkonstruksjonene. Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis innsisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Spor av

skadyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk.

Utvendig - vinduer

revinduer med 2-lags energiglass fra 1993 og 1996, og noen trevinduer med 3-lags energiglass fra 2022. Vinuer i kjeller fra Byggeår.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne har positiv innvirkning på energibruken i huset. Vinduer i varierende alder og utførelse. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Utvendig - belkonger, terrasser og rom under balkonger

errasse med utgang fra vinterhage/innglasset terrasse. Overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse med utgang fra tvstue er overbygget. Den henger sammen med den andre terrassen ved å gå ned et par trappetrinn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasser og trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, og dette må påregnes

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes. Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Det er registrert enkelte skjevheter.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger. Etasjeskillene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.? Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Innvendig - radon:

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

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon.

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Utføring av radonmåling anbefales.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført med lettklinkerblokker og støpt betong.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på vann - og avløpsrør.

Våtrom - etasje - bad - overflate gulv

Belegg på gulv, ved enkelte fuktsøkble det registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2015.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Vårom - etasje - bad - sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2015.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på

funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Våtrom - kjeller - bad - overflater gulv

Gulv: Fliser med varme i gulv. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Overflater under badekar er begrenset inispisert på grunn av tilgjengelighet. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. Årstall: 2010.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Slitte og misfargede fuger er registrert.

Våtrom - kjeller - bad- sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk, årstall: 2010.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom - kjeller- vaskerom - overflater gulv

Gulv: Fliser med gulvvarme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det kun benyttes som vaskerom. Årstall 2010.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men vaskerommet fungerer med dette avviket.

Våtrom - kjeller - vaskerom - sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, årstall: 2010.

Bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Tidligere eier opplyste om at det hadde vært vannlekkasje i kjeller for de som bodde der før henne, og at det da ble tatt på forsikringen de hadde, samt de la inn en del penger selv for å få drenert rundt hele huset samt pusset opp hele kjelleren med nytt stort bad.

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

Som nevnt under "Feil og Skader", så har drenering blitt oppgradert tidligere, alt overvann/drensvann ledes til en egen kum, som pumper vannet vekk.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Har elektriker i familien som har hjulpet til med downlights i inngangen, stuen og rundt verkstedet ute.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Vi har skiftet vinduer i stue og "vinterhage". Vi har bygget opp et platå på terrasse for å skjule 2 kummer og bygget et overbygg så man har skyggeplass på terrassen.

Innhold

1. etg: Entre, gang, kjøkken, stue, tv-stue, 4 soverom, bad og bod.

Kjeller: Gang, trapperom, 2 boder, grovkjeller, kontor, vaskerom og bad.

Standard

Velkommen til Østre Tømterud 13 – en nymalt enebolig med god standard og landlig beliggenhet på Skarnes! Her får du en romslig eiendom med stor garasje med løftebukk, rikelig lagringsplass og fine uteområder. Boligen har en trivelig planløsning, terrasse med lys og gode solforhold. Her bor du fredelig og usjenert, samtidig som du har kort vei til både sentrum og flotte turområder. En perfekt eiendom for deg som ønsker både bolig og plass til hobby eller verksted.

Velkommen inn...

Entre og gang:

Lys og romslig gang med god plass til oppheng av yttertøy og sko i skyvedørgarderobe. Sentral plassering som gir adkomst til soverom, bad, kjøkken og trapp til underetasje. Gangen skaper en praktisk forbindelse mellom boligens oppholdsrom og soveromsgang.

Kjøkken:

Pent og funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en praktisk løsning og er delvis åpent mot både spisestue og gang, noe som gir god flyt og trivsel i hverdagen. Her er det plass til frokostbord og godt med naturlig lys fra vindu.

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og microovn.

God plass til stort spisebord – perfekt for familiesamlinger eller sosiale lag.

Stue:

Romslig og lys stue med adkomst til terrasse. Store vindusflater og utgang til uteområdet gir en flott forbindelse mellom inne og ute. God plass til sofagruppe og annet møblement. Innglassert stue i tilknytning til kjøkken med egen utgang til terrassen. Peisovn og varmepumpe som varmer godt på kalde dager.

To bad:

Boligen har to bad - i hovedetasjen er det flislagt bad med dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt toalett.

I underetasjen er det et romslig flott bad med gulvvarme, dobbel servantinnredning, speil, vegghengt toalett, hjørne boblebadekar og dobbel dusj i egen sone.

Fire soverom:

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Tre øvrige soverom som egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Praktiske boder for oppbevaring.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er opprinnelig fra 1968 og tilbygd/ombygd/modernisert i 2010 og 2015.

Modernisert/Påkostet år

2010/2015

Parkering

Parkering i garasjer og på egen tomt.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

3729937

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring, varmepumpe og strøm

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 17 289

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngjebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift, slamtømming og kontroll/tilsyn samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 5 449

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 880 680

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 522 720

Formuesverdi sekundær år

2023

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 91, bruksnummer 53 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3415/91/53:

13.07.2005 - Dokumentnr: 3671 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3415 Gnr:91 Bnr:72

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om septiktank m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr. 91 bnr. 71 har rett til bruk av avløpsrør beliggende på eiendommen. Eiendommen har rett til bruk av avløpsrør og avløpskummer beliggende på gnr. 91 bnr. 32.
- Eiendommen og gnr. 91 bnr. 72 har rett til å opprettholde av grøft langs tomtegrense til gnr.91 bnr.32

03.11.1967 - Dokumentnr: 4421 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3415 Gnr:91 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 1051757 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0419 Gnr:91 Bnr:53

05.02.1970 - Dokumentnr: 659 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:91 Bnr:13
Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:91 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:91 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eiendommen har veirett over gnr. 91 bnr. 32, gnr. 91 bnr. 20, gnr. 91 bnr. 13

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er mottatt byggetegninger med kommunen. Det er følgende avvik:

- Etablert baderom i kjeller.
- Etablert to soverom i hovedetasje.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann via private stikkledninger.

Privat septikanlegg.

Eiendommen ligger til privat vei. Selger betaler i dag kr 500,- bla. brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNFB.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) Den rettslige virkningen av arealformål LNF er at det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer. Forbudet omfatter både ny og utvidelse av

eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål. Arealformål omfatter heller ikke etablering av vegger der formålet er annet enn landbruk.

LNF-B: Områder hvor spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse er tillatt I disse områdene er spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillatt etter gitte kriterier.

Id 201205

Navn Kommuneplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.10.2013

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/>

bestemmelser-og-retningslinjer.pdf

Delarealer Delareal 1 848 m

Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Framtidig

OmrådenavnLNFB13

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (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))

86 350 (Omkostninger totalt)

102 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 502 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 505 050 (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 86 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

49 900 Provisjon
7 500 Garantipremie/inneståelse
3 800 Kommunale opplysninger , ca
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
20 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 116 800

Oppdragsansvarlig

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

22.05.2025





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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn... Delikat entre/gang med god plass til uteklær i skyvedørsgarderoben.



Fra gangen er det inngang til kjøkken, spise stue og stue. Peisovn i stue for kalde kvelder.



Delikat og flott kjøkken med integrerte hvitevarer med frittstående kjøleskap.







Egen sone for tv-stue - godt med lysinnslipp med store vinduer. Utgang til uestue fra kjøkkenet.



Vinterhage utenfor kjøkkenet.



Boligen har fire gode soverom i samme etasje.







Hovetasjen er et flislagt bad med servantinnredning med speilskap, vegghengt wc og dusjkabinett.



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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



I underetasjen er det et nyere flislagt bad med gulvvarme. Dobbel servantinnredning, vegghengt wc, hjørne boblekar og doble dusjer. Håndkletørker med varme.





Her er det også tilgang til et vaskerom med god plass og garderoberom/bod innenfor.



Kontor/bod.

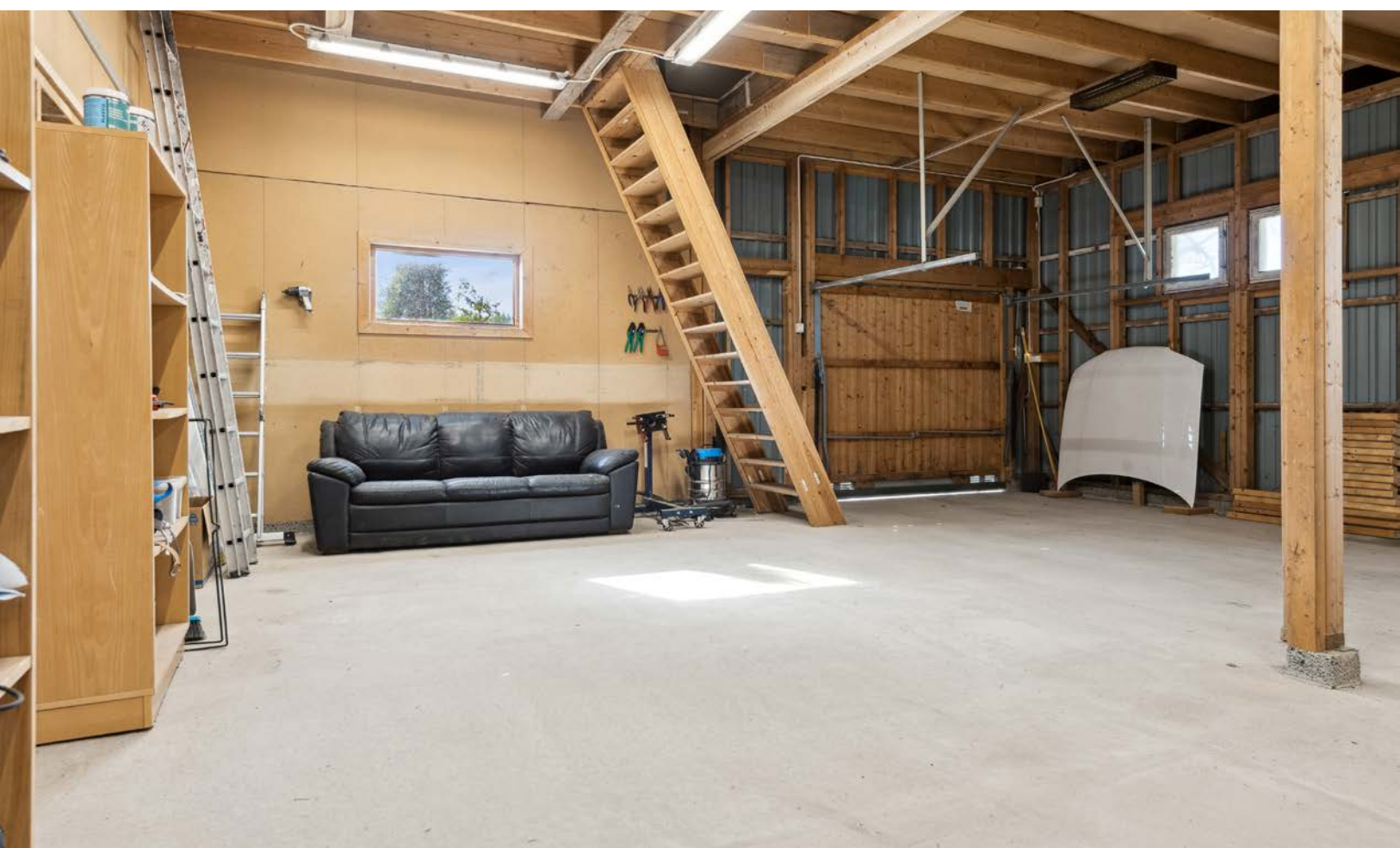
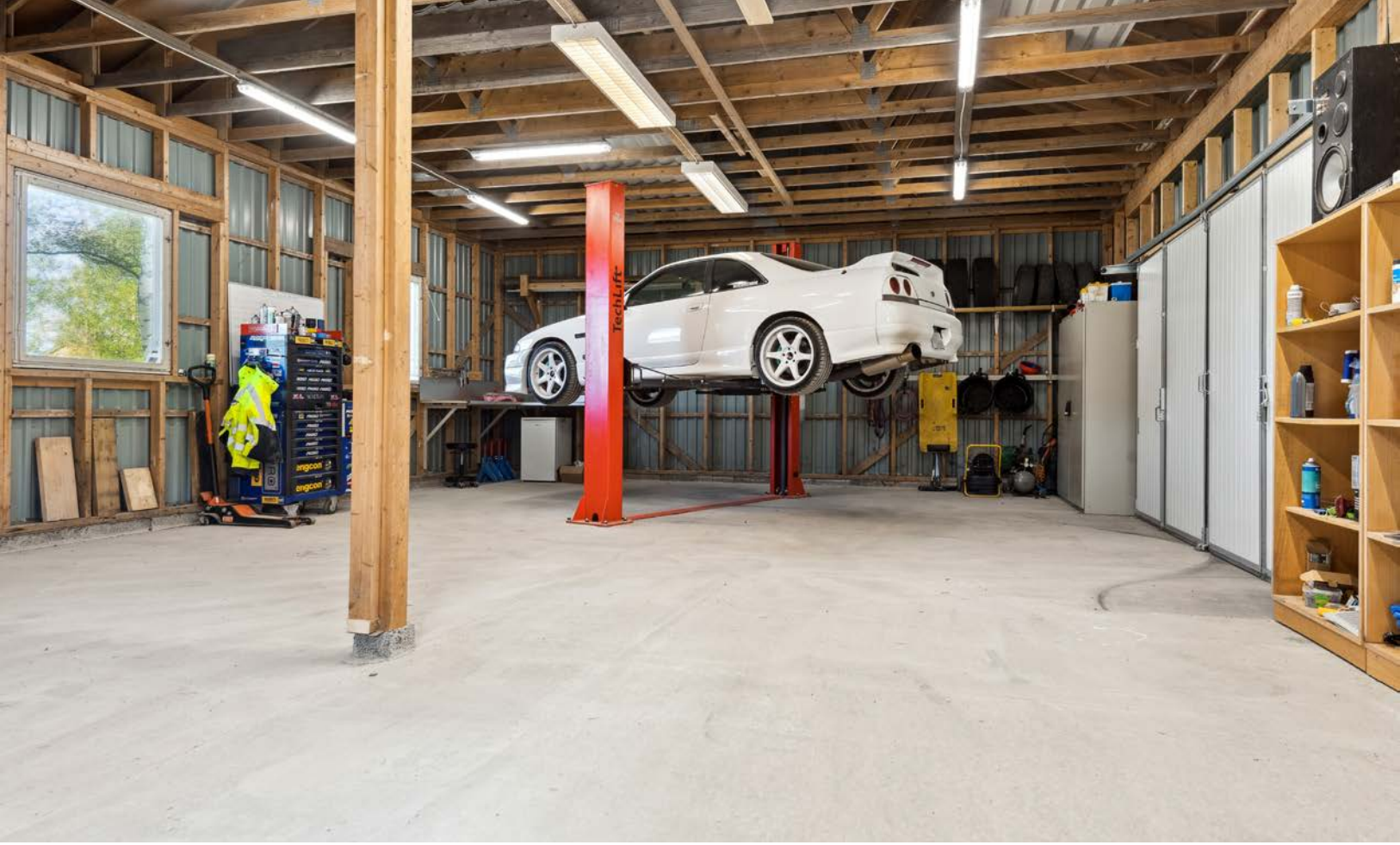
Uteområdet



Flott eiendom med utsikt over kulturlandskapet.



Eiendommen har en stor garasje på 101 kvm bygd i 2017. Downlights og nye hovedporter.





Ny terrasse som delvis er overbygd, utgang fra stue og kjøkken.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Østre Tømterud 13

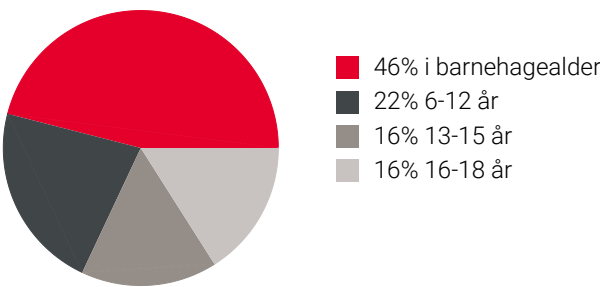
Offentlig transport

Tømterud Linje 700, 702	3 min 0.3 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	8 min 6 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 775 elever, 37 klasser	5 min 4.9 km
Skarnes vgs (nedlegges 2025) 350 elever, 23 klasser	5 min 4.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	23 min 26.4 km

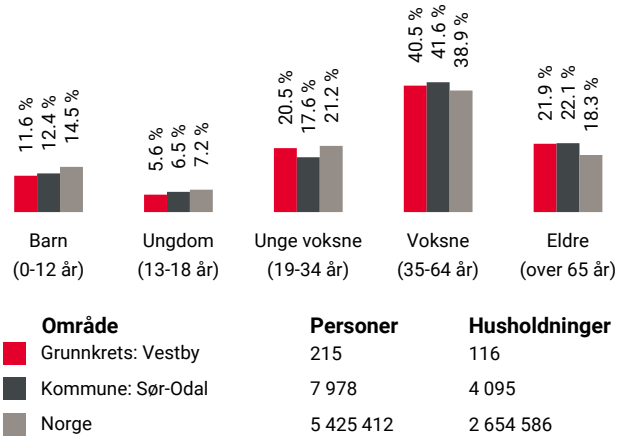
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Oppstad Gårds- og naturbarnehage (1-5... 33 barn	3 min 3.7 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 6.4 km
Tronbøl barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min 7.4 km

Dagligvare

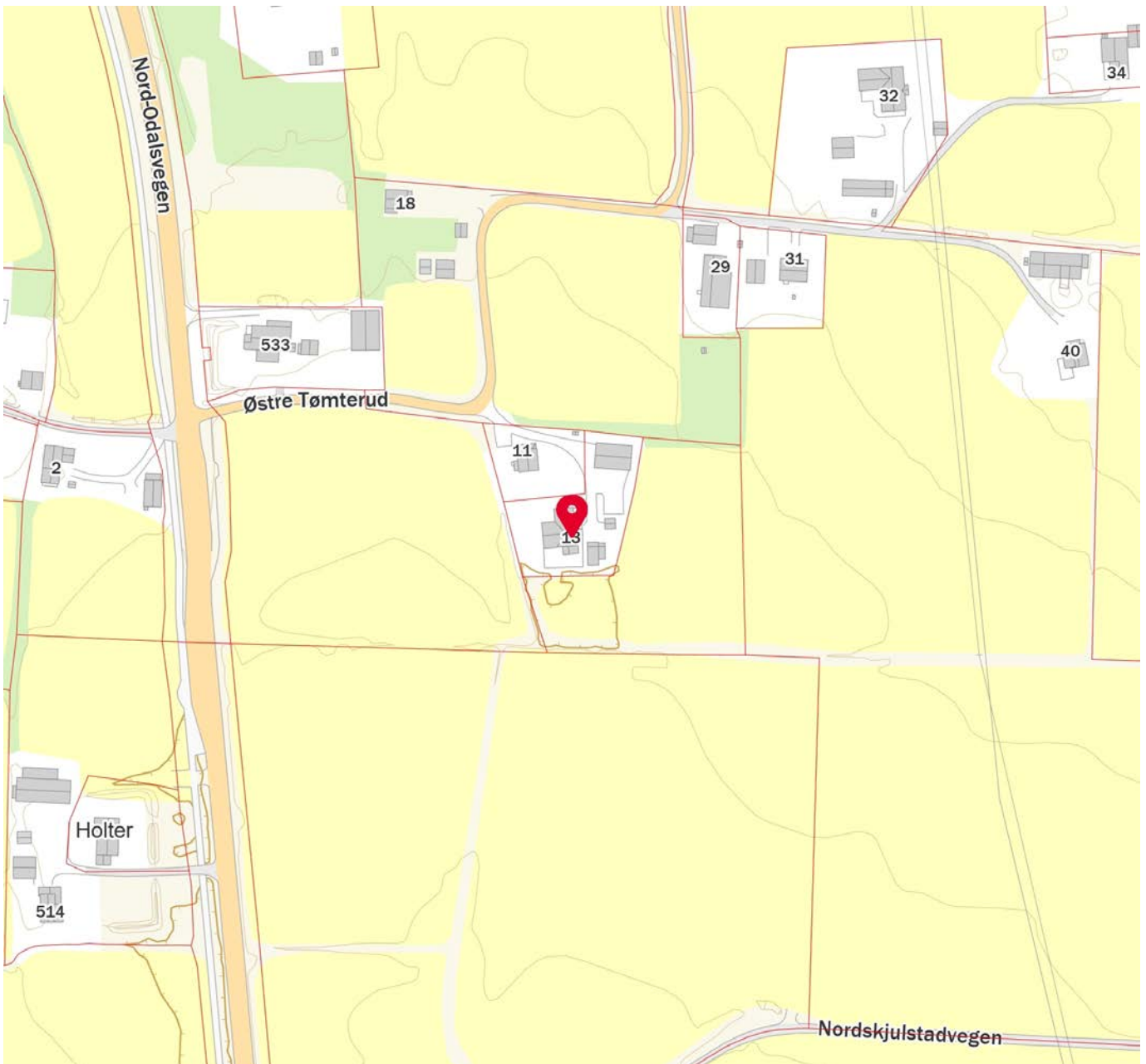
Joker Skarnes Søndagsåpent	6 min 5.5 km
Eurospar Skarnes PostNord	6 min 5.7 km

Sport

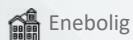
Oppstad Idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
Skarnes treningsbane Fotball	4 min 4.6 km
Sportica Skarnes	6 min
Family Sports Club Skarnes	9 min



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



Tilstandsrapport



Enebolig



Østre Tømterud 13, 2100 SKARNES



SØR-ODAL kommune



gnr. 91, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 405 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 22537-1020

Referansenummer: CT6372

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Ola Kjeldsberg

Vår ref:



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

Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

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
- tilleggssbygg 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 lovighet (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

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

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

BEBYGGELSE:

Bolig med primær-areal på 170 m² over en etasje og kjeller.
Terrasse på tre sider av huset.
Innglasset balkong med utgang til stor sørvestvendt terrasse.
Garasje med 1 biloppstillingsplass, med tilbygg der det er god plass til utstyr.
Verksted/garasje med plass til flere biler.
Lekehus.

STANDARD:

Boligen er opprinnelig fra 1968 og tilbygd/ombygd/modernisert i 2010 og 2015.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er tilnærmet flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk med metall på toppbord.
Yttervegg i isolert bindingsverk. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Trevinduer med 2-lags energiglass fra 1993 og 1996, og noen trevinduer med 3-lags energiglass fra 2022. Vinuer i kjeller fra Byggeår.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkongdører i treverk med 2-lags energiglass.
Fundamentert på støpte/murte punkter, og direkte på grunn.
Terrasse med utgang fra vinterhage/innglasset terrasse. Overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Terrasse med utgang fra tvstue er overbygget. Den henger sammen med den andre terrassen ved å gå ned et par trappetrinn.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Utvendige trapper utført i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, fliser og belegg.
Vegg: Malt trepanel, malt villmarkspanel og malte glatte flater.
Himling: Himlingsplater, malt trepanel og malte glatte flater.
Bygningen har støpt gulv på grunn.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt teglstein fra byggeår.
Ildsted er montert i stue.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører med malte profilerte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:

Badet ble oppgradert i 2015 i egenregi av tidligere eier.
Gulv: Belegg.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.
Servant med underskap, speilskap over, dusjkabinett, og veggmontert toalett.
Plastsluk.
Mekanisk avtrekk. Ventil på vegg. Tilluft i dør.

Bad kjeller:

Badet nytt 2010. I følge eier.
Gulv: Fliser med varme i gulv.
Vegg: Fliser.
Himling: Himlingsplater.
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Flisebelagt dusnisje med glassdør. Vegghengt toalett. Badekar/boblebad. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Vaskerom:

Gulv: Fliser.
Vegg: Malt trepanel.
Tak: Himlingsplater.
Skap med glatte fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål.
Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Opp/nedfellbart tørkestativ fastmontert på vegg.
Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdalkjøkken med profilerte fronter, og noen dører med glass.
Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandedatteri. Laminerte benkeplater. Fliser over kokesone.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og microbølgeovn.
Plass til kjøleskap.
Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmepumpe luft/luft er montert i stue, samt ildsted/vedfyring.
Varmekabler i hele kjelleren, bortsett fra en bod. Panelover på soverom.
Varmtvannsbereider på ca. 300 liter, står på vaskerom.
El-anlegg med automatsikringer. Både skjult og synlig ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på soverom.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Drenert rundt alle vegger i 2010 (iflg tidligere prospekt).
Grunnmur utført med lettklinkerblokker og støpt betong.
Støttemur i stablet betongblokker.
Tomten er tilnærmet flat.
Septiktank i glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Verksted/garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Lekestue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 gis på grunn av at over halvparten av forventet brukstid er oppnådd på deler av takkonstruksjonene. Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Vinduer i varierende alder og utførelse. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.

Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Det er registrert enkelte skjevheter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm. Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på vann - og avløpsrør.

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Slitte og misfargede fuger er registrert.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men vaskerommet fungerer med dette avviket.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

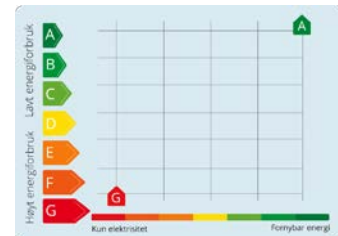
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1968

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.
Plater ble malt i 2019. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk med metall på toppbord. Takvann ført ned i grunnen og ut til gøft inntil tomt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Snøfangere anbefales montert.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis på grunn av at over halvparten av forventet brukstid er oppnådd på deler av takkonstruksjonene. Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspirert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass fra 1993 og 1996, og noen trevinduer med 3-lags energiglass fra 2022. Vinuer i kjeller fra Byggeår.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Utskifting av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset. Vinduer i varierende alder og utførelse. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/fornyng av eldre vinduer bør etter hvert påregnes som følge av alder/slitasje.



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.

Balkongdører i treverk med 2-lags energiglass.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fundamentert på støpte/murte punkter, og direkte på grunn.

Terrasse med utgang fra vinterhage/innglasset terrasse. Overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasse med utgang fra tvstue er overbygget. Den henger sammen med den andre terrassen ved å gå ned et par trappetrinn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasser og trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, og dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold, dette må påregnes.

Konstruksjonen/fundamenteringen er utført slik at verandaen/plattingen normalt vil kunne bevege seg som følge av årstider og tele. Det er registrert enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Terrasser som står under åpen himmel og utsatt vær og vind vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper utført i trekonstruksjoner. Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, fliser og belegg.

Vegg: Malt trepanel, malt villmarkspanel og malte glatte flater.

Himling: Himlingsplater, malt trepanel og malte glatte flater.

Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger. Etasjeskillene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm. Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik.

! TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luftfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Murt pipe, antatt teglstein fra byggeår.

Ildsted er montert i stue. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført, da man på utsatte steder kan inspisere grunnmur og trevirke inntil grunnmur inne i skap, i kjellerrom. Ved fuktmålinger ble det ikke påvist unormale forhold. Dette er en stikktakning på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppgradert i 2015 i egenregi av tidligere eier.
Gulv: Belegg.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.
Servant med underskap, speilskap over, dusjkabinett, og veggmontert toalett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Ved enkle fuksøk ble det registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

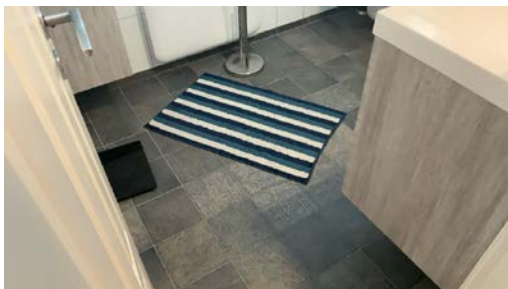
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuksikre våtrom.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, speilskap over, dusjkabinett og veggmontert toalett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Generell

Nytt 2011. I følge eier.

Gulv: Fliser med varme i gulv.

Vegg: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Flisebelagt dusnisje med glassdør. Vegghengt toalett. Badekar/boblebad. Mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegg: Fliser

Himling: Himlingsplater. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Overflater under badekar begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Det er registrert noe slitasje på fuger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser med varme i gulv. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Overflater under badekar er begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adgang for måling.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Slitte og misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



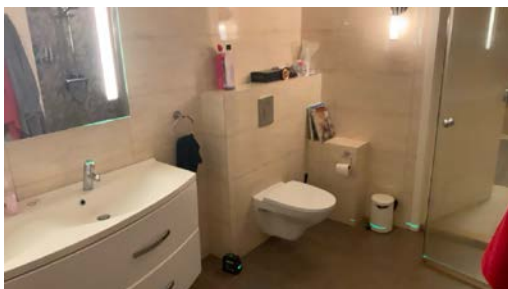
KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Flisebelagt dusnisje med glassdør. Vegghengt toalett. Badekar/boblebad. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Gulv: Fliser.

Vegg: Malt trepanel

Tak: Himlingsplater.

Skap med glatte fronter, benkeplate i laminat og vaskeum i stål. Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Opp/nedfellbart tørkestativ fastmontert på vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Tilstandsrapport

Himling: Himlingsplater.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv: Fliser med gulvvarme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det kun benyttes som vaskerom.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men vaskerommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

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

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > VASKEROM

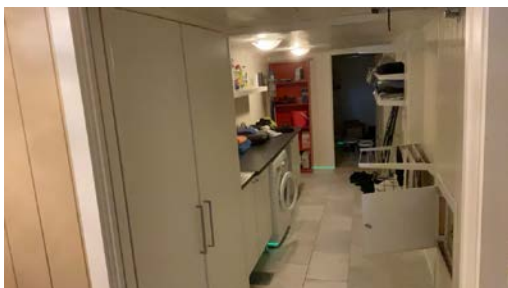
Sanitærutstyr og innredning

Skap med glatte fronter, benkeplate i laminat og vaskeum i stål. Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Opp/nedfellbart tørkestativ fastmontert på vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling utført i åpen konstruksjon i skap, og det er ikke funnet unormale forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdalkjøkken med profilerte fronter, og noen dører med glass. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Laminerte

Tilstandsrapport

benkeplater. Fliser over kokesone.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og microbølgeovn. Plass til kjøleskap.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



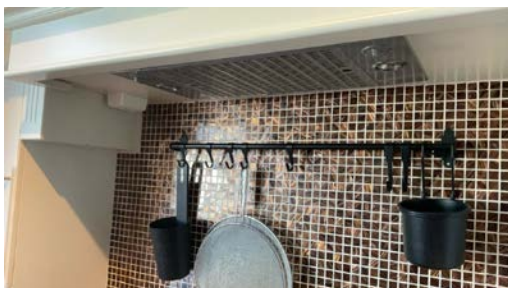
ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kobber/metall. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 1010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

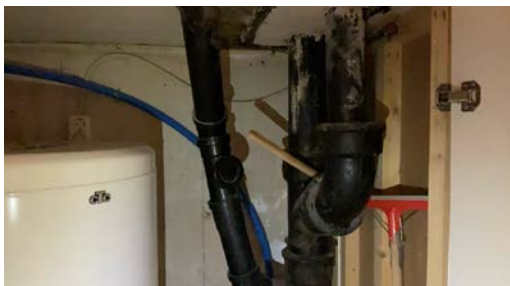


TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast og Soil/støpejern. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i stue, samt ildsted/vedfyring. Varmekabler i hele kjelleren, bortsett fra en bod. Panelover på soverom.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, står på vaskerom.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 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.

El-anlegg med automatsikringer. Både skjult og synlig ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på soverom. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser. Det elektriske anlegget er ikke bygningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav. Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

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.

2011 nytt opplegg kjeller + nytt skap.

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert rundt alle vegger i 2010. Opplys i tidligere salgsoppgaver. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført med lettklinkerblokker og støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmur

Støttemur i stablet betongblokker.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tillstandsgrad er satt ut fra alder på vann - og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Ut fra alder på vann- og avløpsrør kan det være behov for oppgraderingsbehov.

TG 1 Septiktank

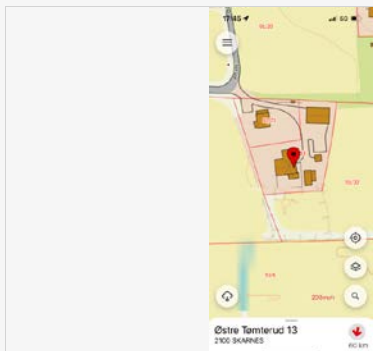
Ny pumpekum ble satt ned i 2015, og det ble montert ny kvernpumpe i 2018.
Eier opplyser at dette fungerer fint.
Det er alarm tilknyttet anlegget, som varsler ved pumpestans. Det blir samtidig sendt melding til telefon.
Det er også montert ventil på avløpsrør, for å sikre boligen mot tilbakeslag av kloakk.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1968

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

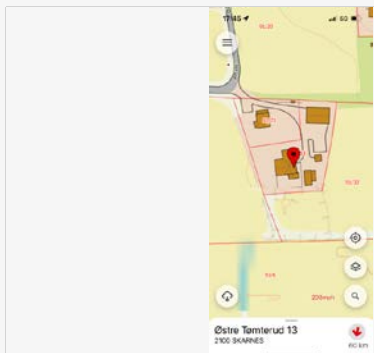
Garasje oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med Stålplater. Vippeporter. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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



Verksted/garasje



Anvendelse

Verksted/garasje

Byggeår

2007

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

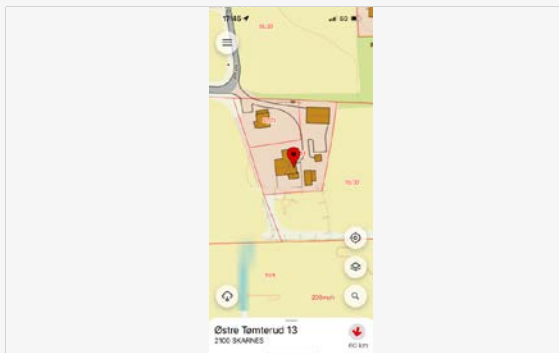
Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig stålplater. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med stålplater. Vippeport, inngangsdør og stor leddport. Det er downlights langs gessimskasse rundt hele bygget. Innvendig er det også bygget en mesanin med trapp. Det anbefales at det blir montert rekkverk på mesanin. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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



Lekestue



Anvendelse

Lekestue

Byggeår

2019

Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

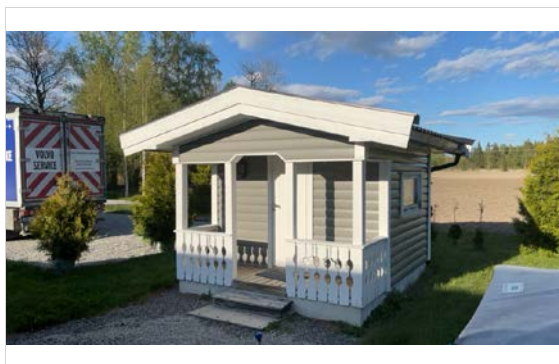
Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak teknet med stålplater. Lekestue er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

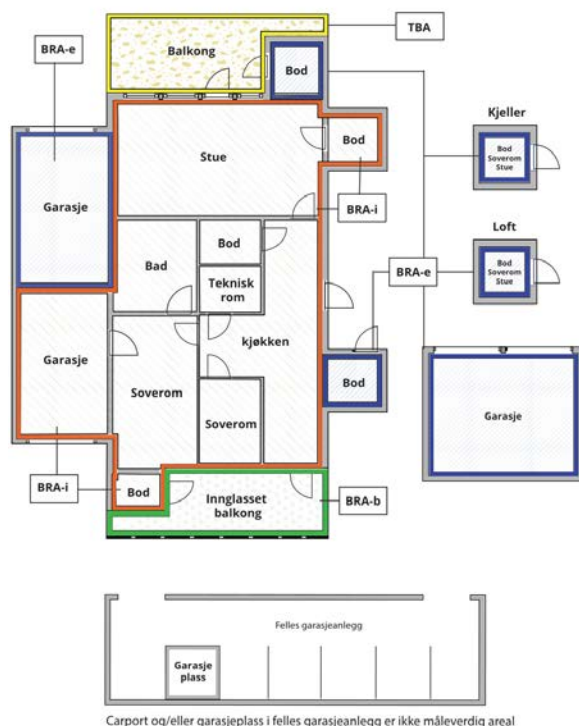
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	129	3	12	144	126
Kjeller	112			112	
SUM	241	3	12		126
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Kjøkken, Stue, TV-stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Vindfang, Soverom 4	Bod	
Kjeller	Bad, Vaskerom, Kontor, Bod, Trapperom, Gang, Bod, Bod 2, Grovkjeller		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,42 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,95 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Verksted/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		101		101	
SUM		101			
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verksted/garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	71
Garasje	0	42
Verksted/garasje	0	101
Lekestue	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Emil Rolstad Winjum	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	91	53		0	1848.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre Tømterud 13

Hjemmelshaver

Winjum Emil Rolstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Oppstad, ca 6 km fra kommunesenter Skarnes. 4 km til gårdsbarnehage. Fra Skarnes er det timesavganger med tog i retning Oslo/Asker og Kongsvinger. På Skarnes er det også skoler til og med videregående skole. Kun ca en times kjøring til Oslo. Flott terreng for turer til fots og på ski. Gode muligheter for fiske, båtliv og bading i Oppstadåa og Storsjøen.

Adkomstvei

Tinglyst vei forbi nabo. Opplyst av eier.

Tilknytning vann

Kommunalt.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Kommuneplanen/arealdel. Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel - LNFR område. For nærmere undersøkelse kontakt kommunen.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet med plenarealer og beplantning. Særdeles gode solforhold. Stor gruset gårds plass med en pen "øy" med plen på gårds plassen. Det er fint utsyn fra eiendommen. Biloppstillingsplass og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst vei forbi nabo. Opplyst av eier. Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	19.05.2025	
3	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250163	

Selger 1 navn
Emil Rolstad Winjum

Gateadresse	
Østre Tømterud 13	

Poststed	Postnr
SKARNES	2100

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250163

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste om at det hadde vært vannlekkasje i kjeller for de som bodde der før henne, og at det da ble tatt på forsikringen de hadde, samt de la inn en del penger selv for å få drenert rundt hele huset samt pusset opp hele kjelleren med nytt stort bad.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt under "Feil og Skader", så har drenering blitt oppgradert tidligere, alt overvann/drensvann ledes til en egen kum, som pumper vannet vekk.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har elektriker i familien som har hjulpet til med downlights i inngangen, stuen og rundt verkstedet ute.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har skiftet vinduer i stue og "vinterhage". Vi har bygget opp et platå på terrasse for å skjule 2 kummer og bygget et overbygg så man har skyggeplass på terrassen.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Winjum	8c4e48cb15d375457d63e8 7947b0c9dfc09df56f	04.05.2025 09:56:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

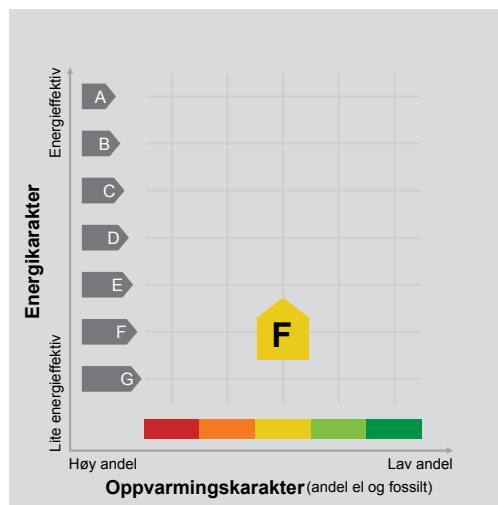
Document reference: 1205250163

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

ENERGIATTEST



Adresse	Østre Tømterud 13
Postnummer	2100
Sted	SKARNES
Kommunenavn	Sør-Odal
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7278527
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122472
Dato	19.05.2025



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

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

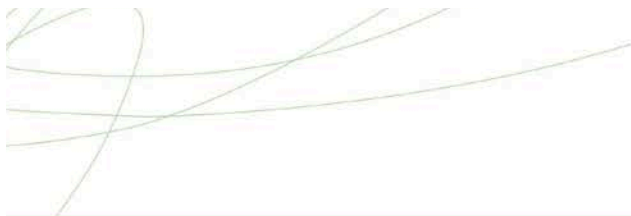
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Montere automatikk på utebelysning

- Luft kort og effektivt

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 241
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

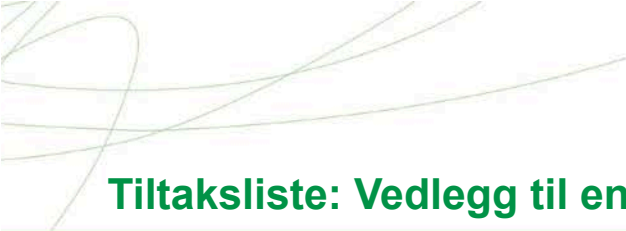
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLTUN	Beregnet areal	1848.2
Etablert dato	08.11.1967	Historisk oppgitt areal	1848,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	91/53
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	19.02.2009 19.02.2009			91/15, 91/20, 91/32, 91/53
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	08.05.2006 27.10.2009			91/13, 91/20, 91/32, 91/53
Skylddeling Skylddeling	08.11.1967			91/32, 91/53

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6687506.51	646068.59	0	Ja	1848.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WINJUM EMIL ROLSTAD F161192*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØSTRE TØMTERUD 13 2100 2100 SKARNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Østre Tømterud 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2100 SKARNES	Kirkesogn	03120403 Oppstad
Grunnkrets	202 Vestby	Tettsted	
Valgkrets	1 Slåstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7278527		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	7278527	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	16.12.1985

3	7278527	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	14.05.1996
4	17898221		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.01.2007
5	153263345		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
6	300765659		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2019

1: Bygning 7278527: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	220
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østre Tømterud 13	H0101	91/53	220	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	130	0	130	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0

2: Bygningsendring 7278527-1: Tilbygg, Tatt i bruk 16.12.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	74
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	21.06.1984	21.06.1984
Tatt i bruk	16.12.1985	16.12.1985

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	91/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	37	0	37	0	0	0
K01	0	37	0	37	0	0	0

3: Bygningsendring 7278527-2: Tilbygg, Tatt i bruk 14.05.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.05.1996	15.05.1996
Igangsettingstillatelse	04.05.1996	15.05.1996
Tatt i bruk	14.05.1996	15.05.1996
Endre bygningsdata	26.04.2022	26.04.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	91/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	15	0	15	0	0	0

4: Bygning 17898221: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.01.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	101
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	105
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.04.2002	30.04.2002
Igangsettingstillatelse	08.07.2002	04.07.2002
Tatt i bruk	31.01.2007	01.02.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	91/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	101	101	0	0	0

5: Bygning 153263345: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	91/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

6: Bygning 300765659: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2019	23.09.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	91/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	7	7	0	0	0

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3415-91/53, Østre Tømterud 13, 2100 SKARNES



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.04 km
Forurensset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	4.7 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.93 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.53 km
Kvikkleire	28.04.2025	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	77.1 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	64.7 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.05 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

28.04.2025

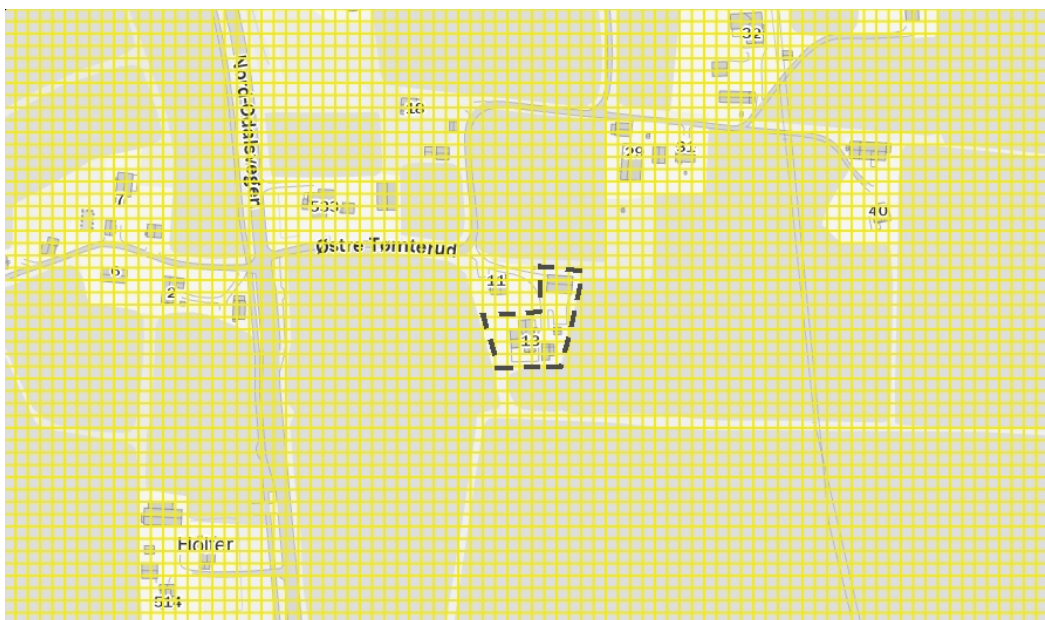
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Fakturering av kommunale eiendomsgebyrer i Sør-Odal kommune

Termin	Type gebyr	Forfall:
1	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.03.
2	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.06.
3	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.09.
4	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.12.

Forklaring av varetypene:

VANN OG AVLØP

For alle eiendommer som er tilkoblet kommunalt vann/avløp:

Abonnement for vann/abonnement avløp: Gebyr som går til å dekke drift og vedlikehold av kommunale vann- og avløpsanlegg. Det er abonnementsgebyr pr boenhet og dette gebyret er likt uansett om man har montert vannmåler eller har vann/ avløpsgebyr etter areal.

For eiendommer som har montert vannmåler

1. **Vann etter måler:** Det er det vannforbruket du har hatt i din bolig/næringsbygg det siste året, i henhold til avlesning. Vann betales pr m³ (1 kubikkmeter = 1000 liter).
2. **Betalt forskudd vann og Betalt forskudd avløp:** Gjelder fjorårets innbetalte forskudd. Merk at det står minus ved beløpet. Det vil si at dette beløpet trekkes fra på din faktura og går mot reelt forbruk for fjoråret (vann/avløp etter måler).
3. **Avløp etter måler:** Dette er mengden avløpsvann fra din bolig som beregnes ut fra mengden vann du har forbrukt. Det måles også i antall m³.
4. **Forskudd vann og avløp:** Estimert (forventet) forbruk av vann og avløp for inneværende år. (Baseres på forrige års forbruk.)

For eiendommer uten vannmåler:

Hvis boligen/næringsbygget ikke har montert vannmåler beregnes avgiften ut fra areal og prisen beregnes pr m² bruksarealet (BRA) til bygningen.

Bruksarealet (BRA) blir så gangen med en omregningsfaktor som blir vedtatt i gebyrregulativet hvert år og det beløpen man da får, blir kubikkmeteren (m³) med vann(avløp) det blir fakturert for.

Gjør ommerksom på at det er krav om at det monteres vannmåler i alle boliger i kommunen inne 31.12.2019. slik at man blir fakturert vann og avløp etter faktisk forbruk istedenfor etter areal på boligen.

JF. Forskrift om vann- og avløpsgebyrer, Sør-Odal kommuna, Hedmark kunngjort 31.08.2017

SLAMGEBYR

Det belastes for et slamgebyr pr. boenhet. Slamgebyr beregnes etter type anlegg:

Slamtømming kl. A: Ordinær slamavskiller m/toalett (infiltrasjonsanlegg/sandfilteranlegg)
Årsgebyret dekker tømming for inntil 4 m³ slam pr.år.

Slamtømming kl. B: Kun gråvannstank (ikke koblet til toalett)
Tømmes annet hvert år og gebyret betales kun annet hvert år.

Slamtømming kl. BC: Slamavskiller med toalett til tett tank og gråvannstank
Årsgebyret dekker tømming av inntil 12 m³ med svartvann og 2 m³ med gråvann. Tømming utover dette vil bli belastet påfølgende år.

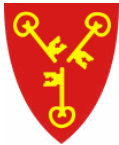
Fakturering av kommunale eiendomsgebyrer i Sør-Odal kommune

Tilsyn av slamtank

Det er etablert et tilsynsgebyr på slamavskillere. Gebyret skal finansiere tilsyn og oppfølging av de private slamavskillerne. Bakgrunnen for prosjektet er at Norge har forpliktet seg til å forbedre vannmiljøet i alle landets vannforekomster gjennom EU's vanndirektiv. Tilsynet skal kartlegge om anleggene fungerer som forutsatt og har den renseevne som lovverket krever. Målsetningen med prosjektet er å redusere forurensning og oppnå en bedre vannkvalitet i vann og vassdrag.

FEIE- OG TILSYNSGEBYR

Feie/tilsynsgebyr betales årlig for feiing av pipe i din bolig. Feiing foretas etter vurdering fra feiervesenet. Dersom du har ildsted i boligen som ikke er i bruk, men er tilkoblet pipe må feiegebyr betales. Dersom ildstedet er plombert betales ingen avgift. Kontakt feierne for spørsmål angående plombering av ildsteder.



Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES

Telefon: 62968000

Utskriftsdato: 06.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østre Tømterud 13, 2100 SKARNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

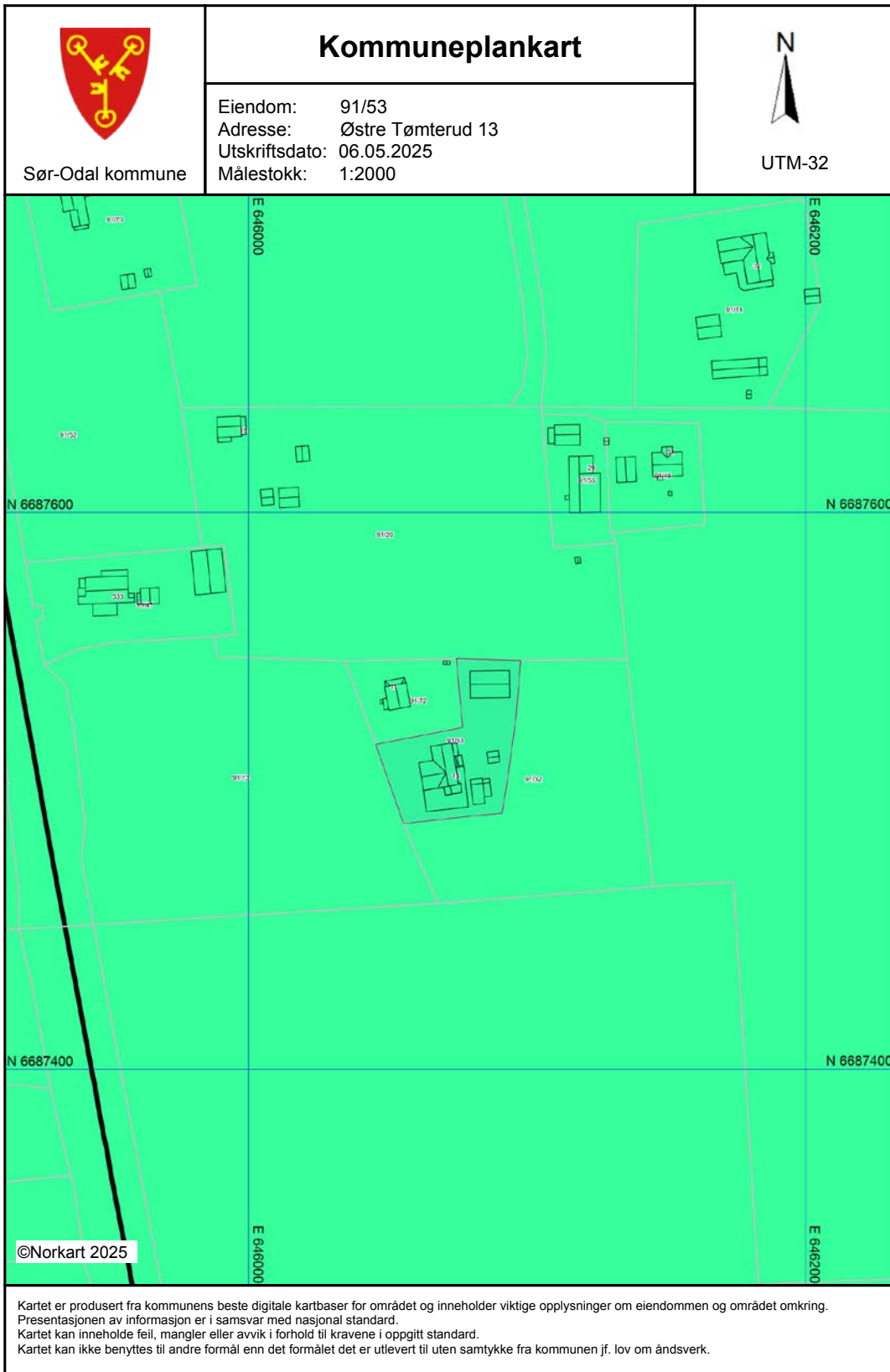
Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201205
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/bestemmelser-og-retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 1 848 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Framtidig Områdenavn LNFB13



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

2.3.1 Arealformål landbruks-, natur og friluftsområder (LNF-områder)

Arealformål PBL § 11-7, første ledd nr. 5.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Den rettslige virkningen av arealformål LNF er at det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål. Arealformål omfatter heller ikke etablering av vegger der formålet er annet enn landbruk.

LNF- områdene er i planen delt inn i to kategorier:

LNF-A: Areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Innen dette området skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, vilt, jordbruk, skogbruk og friluftsliv, men også til behovet for næringsutvikling og bosetting. Forbudet mot spredt bebyggelse i dette området er også motivert av behovet for å styre utbyggingsmønsteret til de best egnede områdene.

LNF-B: Områder hvor spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse er tillatt

I disse områdene er spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillatt etter gitte kriterier.

2.3.2 Bestemmelser og retningslinjer for landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder).

Lovhjemmel: PBL § 11-11.

B 17 Landbruks-, natur- og friluftsområder med vanlig rettsvirkning

Tilbygg og nybygg skal tilpasses stedlig landskap og kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjoner og materialebruk skal tilpasses utformingen i nærmiljøet.

Tiltaket skal ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskap, forurensning, drikkevann eller flom.

Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel.

R 10 Dispensasjon fra byggeforbudet for spredt bebyggelse i LNF-A-områder

Vilkårene for å innvilge dispensasjon følger plan- og bygningslovens kapittel 19, særlig § 19-2.

Som et viktig grunnlag for vurderingen av dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-A-områder skal det alltid vurderes om plankravet gitt bestemmelse B 8 skal komme til anvendelse. Der det er uklart hvorvidt kravene til LNF-formålet er oppfylt, skal tiltaket vurderes etter disse retningslinjer og behandles som dispensasjon.

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Sør-Odal kommune følgende kriterier til grunn for behandling av dispensasjon:

- Tiltaket skal ikke være til hinder for aktiv landbruksdrift og ikke beslaglegge arealer som er eller kan bli viktige for landbruket.
- Tiltaket skal ikke være i konflikt med overordnede hensyn eller overordna planer.
- Tiltaket skal ikke være i konflikt med vernehensyn eller biologisk mangfold.



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 SPØPELKASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Østre Tømterud 13
2100 SKARNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre