

aktiv.



Togstadvegen 77, 2100 SKARNES

Sjarmerende enebolig *
Flotte turområder rett utenfor døra
*** Flat og solrik tomt**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Bekkevold

Mobil 404 78 039
E-post kjetil.bekkevold@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 740,-
Total ink omk.: Kr 2 153 740,-
Selger: Johan Glenderød Kristoffersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 85/85 kvm
Tomtstr.: 1035 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1202240196

Flotte turområder rett utenfor døra

Enebolig i Togstadvegen 77 i hyggelige omgivelser på Ullern, med kort vei til Skarnes med både bil og sykkel. Videre er det flotte turområder rett utenfor døren - med flere hyggelig endeplasser med grillplasser/gapahuker. På vinteren kjøres det skiløyper på nærliggende jorder.

Boligen er over to etasjer med pent kjøkken, hyggelig spisestue, lys stue og bad/vaskerom i 1. etasje, samt to soverom i 2. etasje. Koselig uteplass med frittstående terrasse.

Tomten er opparbeidet med plen og gruslagt innkjørsel/parkering.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	16
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Forbrukerinformasjon	76
Budskjema	77



Pen heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap samt integrert platetopp og stekeovn.



Velkommen inn!
Fra kjøkken er det åpen løsning til spisestue.



Lys og trivelig stue

Stuen er to-delt med spisestue i ene delen og dagligstue i andre delen.

Her er det gode oppvarmingskilder som varmepumpe og peisovn.





Lys og trivelig stue.

Bad/vaskerom med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.





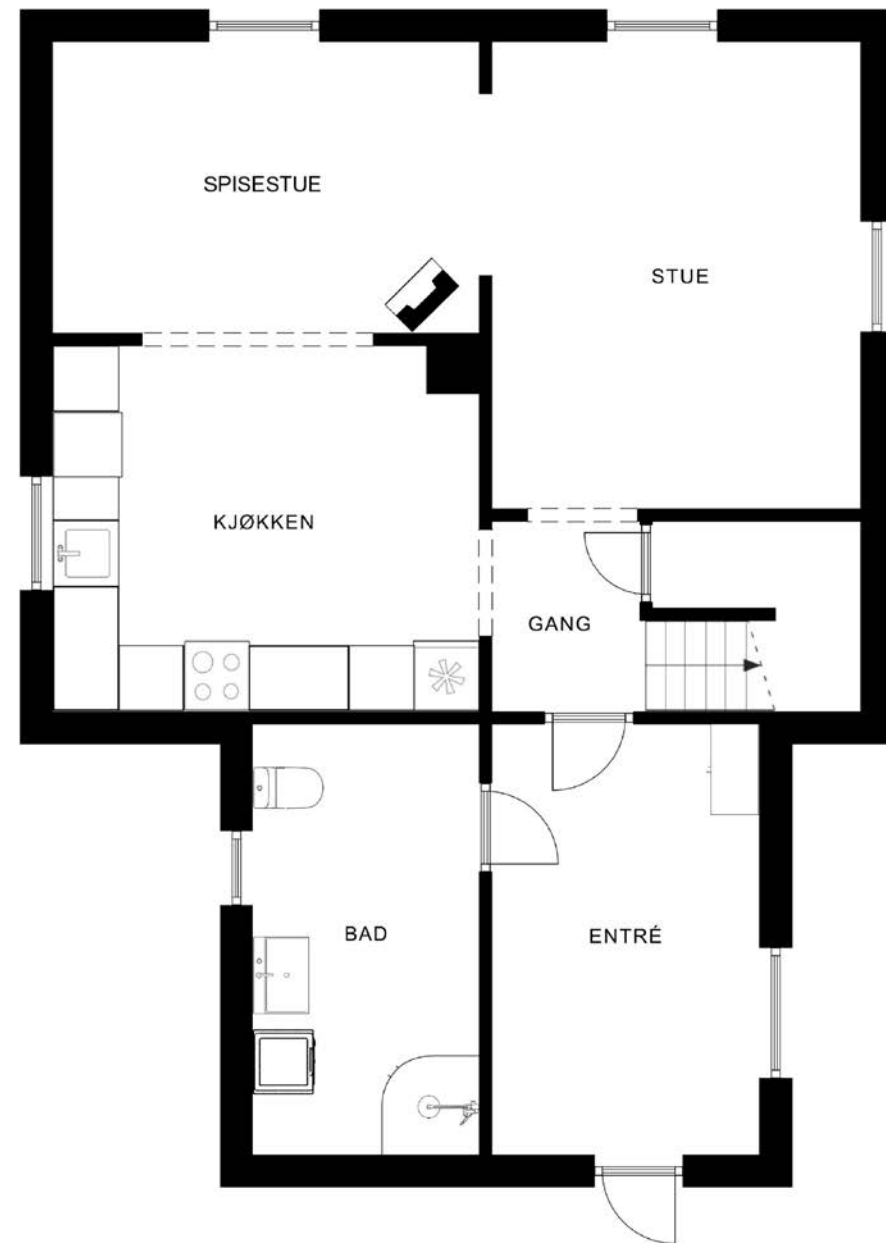
I 2. etasje er det to soverom og kontor/soverom.





Plantegning

1. etasje

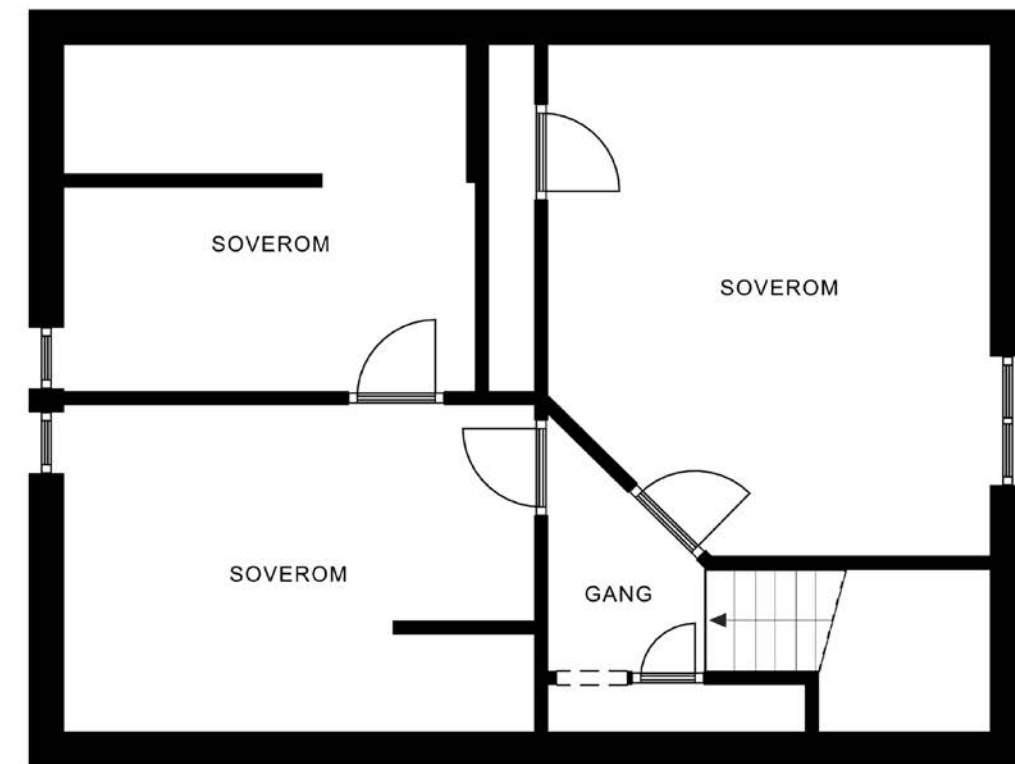


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

2. etasje



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

EFXIT

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



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m²

2. etasje

BRA-i: 27 m²

Ikke målbare arealer

Himlingshøyde i 2. etasje er ca 1,9 meter og deler av det medtatte arealet kan ha himlingshøyder som er rett under 1,9 meter grunnet større skjevheter på konstruksjonene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1035 m²

Tomtebeskrivelse

Hovedsakelig flat tomt med noe skrånende terreng mot nord.

Tomten er opparbeidet med plen og gruslagt innkjørsel/parkering.

Grensende mot Togstadvegen mot sør, hvor noe støy må påregnes.

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen ligger hyggelig til i Togstadvegen 77 på Ullern med kort vei til Skarnes med både bil og

sykkel. Videre er det flotte turområder rett utenfor døren - med flere hyggelige endeplasser med grillplasser/gapahuker.

Ca tre km til Skarnes sentrum med skoler, spisesteder, koselig gågate, et lite kjøpesenter med flere forretninger, bibliotek og rådhus. Skarnes har også en del koselige små og lokale forretninger. Av severdigheter ellers i kommunen finnes Galleri Lyshuset og historiske omgivelser som Odalstunet og Odals værker. På vinteren kjøres det skiløyper på nærliggende jorder.

Det er ca 24 km til Kongsvinger, ca 34 km til Jessheim, ca 44 km til Gardermoen og ca 71 km til Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærområdet består av skogs- og landbruksarealer med spredt boligbebyggelse og næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er ca 2 km til Ullern barnehage. Barnehagen har tre avdelinger; Grankongla, Furustubben og Rognebæra, og har et stort uteområde som er godt tilrettelagt for lek og aktiviteter. Barnehagen har flott beliggenhet i nærheten av turområder.

Området sokner til storskolen på Skarnes (Glommasvingen skole 1.-10.trinn).

Skarnes har et godt aktivitetstilbud for barn- og unge. Kulturskolen i Odalen tilbyr kurs innenfor flere musikkfag, samt dans, teater og husflid. Skarnes

har også en stor idrettshall. På Skarnes og tilliggende steder er det tilbud om fotball, håndball, kickboksing, vannski, volleyball, speider, seniordans m.m. Aktivitetsparken SIAP har en vannskiarena på 750 m og en trick/wakeboard arena på 450 m. Disse kobles sammen av et badeområde ("badedam") med flott strand og solplasser. Rett utenfor Skarnes finner du også Skarnes lekeland.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplass med linje 723 med en avgang om morgenen man-fre. Fra Skarnes er det timesavganger med tog mot Kongsvinger og Oslo/Asker.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to etasjer fra ca 1930.

Ukjent byggegrunn.

Boligen har i dag støpt plate på mark etter at tidligere krypkjeller er fylt igjen.

Grunnmurer av sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte ringmurselementer i tilbygg.

Bindingsverksvegger kledd utvendig med stående trepanel.

Opprinnelig del isolert med ukjent mengde og type isolasjon.

Utvendig svartpapp direkte på bindingsverk og liggende spikerslag direkte på svartpapp.

Tilbygg er av tidligere eier opplyst å være isolert med 15 cm mineralull.

Vindspærre av asfaltplate.

Utvendig krysslekting med helhetlig lufting av

kledningen.

Takkonstruksjon på opprinnelig del har

sperrekonstruksjon.

Lukket takkonstruksjon på tilbygg.

Taktekkingen er av enkelkrummet betongtakstein.

Undertak er stikketak fra opprinnelig byggeår og sutakplater på tilbygg.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje.

Trevinduer med koblet glass i 2. etasje.

Hvitmalt/lakkert inngangsdør.

Frittliggende terrasse på ca 35 m² med trykkimpregnert spaltegulv og rekkverk mot gårds-parkeringsplass.

Gammel garasje på 22 m² som er registrert som nedbrent/revet i kommunens register.

Uten fast dekke på grunn (grusdekke).

Vegger i enkelt trekonstruksjon kledd utvendig med dårlig panel.

Salet takkonstruksjon med plassbygde takstoler teknet med plater.

Mangelfulle takrenner og nedløp.

Gammel vippeport i front som går tregt i skinner, samt en gangdør på siden med skader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt renseanlegg.

Arbeid utført av: Odal entreprenør

Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Hurtiglader bil. Nytt elektrisk i andre etasje. Nye lys utvendig .

Arbeid utført av: Elektro Myhre

Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja

Beskrivelse: Defa power er installert på husveggen.

Innhold

1. etasje: Entré, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom og bod.

2. etasje: Trapperom og to soverom.

Standard

Eldre enebolig som fremstår med en normal standard, og hvor påkostninger/moderniseringer må påregnes over tid.

Innvendige overflater:

Gulvflater med laminat i 1. etasje og gamle tregulv og teppe i 2. etasje. Vinylbelegg med oppbrett langs vegger og terskel på bad.

Veggflater med trepanel, mdf-plater og baderomsplater.

Himlinger med mdf-staver og panel.

Etasjeskiller av betongdekke mot grunn etter at opprinnelig bjelkelag i 2019 ble revet, fylt opp mellom ringmurer og støpt gulv i hele 1. etasje.

I følge tidligere eier er det 20 cm isolering i grunnen og 10 cm tykkelse på betongplate.

Betongdekke mellom isolerte ringmurelementer på tilbygg.

Gammelt trebjelkelag med store skjevheter og svikt mellom 1. og 2. etasje.

Nyere elementpipe.

Sotluke i spisestue.

Noe smal malt tretrapp mellom etasjene.

Formpresset dør fra 2019 til bad og en trefyllingsdør til bod.

Åpne felter mellom resterende rom i 1. etasje.

Gamle plassbygde dører mellom rommene i 2. etasje.

Pen heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, enkelte overskap med glassdører, vinreol, laminert benkeplate, laminatgulv over kjøkkenbenk, ventilator med avtrekk ut, samt integrert platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad med gulvstående toalett, heldekkende servant i skuffeinndredning, speilskap med overlys, dusjkabinett med skyvedører, samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. TEK 17 er referansegrunnlag for vurderingene. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt oppbygning av badet og det er påvist større avvik som bl.a feil fall på gulv (motfall), utette våtsoner og feilmonterte våtromsplater.

Tekniske installasjoner:

Ca 200 l varmtvannstank.

Innvendige vannledninger av plast, rør-i-rør.

Kurser er delvis merket med påskrift i fordelerskap.

Vannrør av kobber fra bereder til servant på bad.

Stoppekran i rørskap på bad.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

Skjult elektrisk anlegg fra 2019 i 1. etasje og åpent anlegg fra ca 2023 i 2. etasje.

Sikringskap med automatsikringer i bod under trapp og utvendig målerskap.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukker i bod.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen.

Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist i 1. etasje.

Bad/vaskerom > Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Påvist feil fall på gulv (6mm motfall) fra utsiden av dusjkabinett og mot dør, men pga. kantforhøyningen ved dørterskel vil eventuelt lekkasjevann fra utsiden av dusj ledes til sluk før det renner ut av rommet.

Dusjsonen i rommet har kun 9 mm lokalt fall mot sluk fra fremkant kabinett. For dusjsonen kreves det i TEK 17 fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut.

Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Utette rørgjennomføringer i forbindelse med servant og vannfordelingsskap, nevnt i punktet "overflater vegger"

Elektrisk anlegg

Tidligere eier opplyste om at deler av arbeid på el-anlegg fra 2019 ble utført i privat regi. Ingen dokumentasjon på arbeider med unntak av byttet el-tavle og montert utvendig målerskap.

Terrengforhold

Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Spesielt terreng mot nord heller inn mot bolig. Ideelt sett bør det 3 m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Erfaringsmessig er det svekkelser på sticketak av denne alder og undertaket bør ikke anses som helhetlig vanntett.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufterister i gavlspisser eller luftespalter oppunder skråtak.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer mangler vannbord/vannbrett over vinduer. Omramming er flere steder ført helt ned på underliggende vannbrett.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dør mangler vannbord/vannbrett i overkant. Slarkete/løs elektronisk dørlås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater - 2. etasje

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sprekker mellom gulvbord.

Knirk i gulv og grove skjevheter på gulv.

Bjelkelag gynger mye under belastning.

Det mangler belistning.

Hull i innvendig kledning etter tidligere vindu.

Radon

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted

Ildfast stein har sprekker.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens

forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Forhøyet slitasje og skjevheter på dører i 2.etasje.

Dør til bad tar noe i karm.

Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert iht.

monteringsanvisning. Det er ikke benyttet bunnlist

eller fuget med silikon mellom belegget og veggplate.

Plateender er ikke forseglet med silikon.

Hjørnelist i det ene hjørnet har løsnet i nedkant.

Vegg mot kjøkken er lektet ut, åpent treverk i

underkant av baderomsplatene, det er ikke

tilslutning mellom gulvmembran og veggmembran

på denne vegg.

Utett våtsone under servant (stort hull i

våtromsplate).

Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik:

Manglende silikonfuge mellom benkeplate og

bakvegg.

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør

system ikke ledes til sluk eller annen

kompeniserende løsning.

Det er hull i bunn av fordelerskap slik at evt.

lekkasjevann vil renne rett ned i vegg og ikke ut på badegulv (med feil fall).

Fordelerskap har skader i front og ramme.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på

rør-i-rør-system i kjøkkenbenk.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av

avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på

avløpsanlegg.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere

rom i boligen.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på

varmesentral er oppbrukt.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Grunnmuren fra byggeår har stedvis noe

sprekke-dannelser som må sees som normalt med

tanke på alder..

Grunnmur som ligger skjult bak isopor lar seg ikke

inspisere og hvor ytterligere sprekker kan

forekomme.

Septiktank

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på minirensanlegg/utførelse

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Takkonstruksjon/Loft - 2

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen

mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og materiale på utvendige

stikkledninger for vann og kloakk (ikke synlig).

Oppstikk i fordelerskap på bad har vannledning av plast.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises

det til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som

integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg og modernisering:

2019: I følge tidligere tilstandsrapport ble det utført følgende:

Tilbygget entre og bad.

Bygningsmessige arbeider er utført i privat regi.

Membran/gulvbelegg på gulv på bad er lagt av

innleid gulvlegger.

Skiftet takstein og takrenner, taknedløp og beslag.

Det er beholdt det tidligere undertaket og lektene.

Arbeider er utført i privat regi.

Ny fasadekledning på fasader mot nord, øst og vest på opprinnelig del. Etterisolering innvendig i

1. etasje. Montert nye vinduer i hele 1. etasje.

Arbeider er utført i privat regi.

Revet bjelkelag i 1. etasje i opprinnelig del. Fylt opp mellom ringmurer og støpt gulv i hele 1. etasje. Det er opplyst isolering i grunnen på 20 cm og tykkelse på betongplate på 10 cm. Lagt og montert nye overflater i hele 1. etasje med unntak av himling.

Installert nytt ildsted. Montert kjøkkeninnredning som ble kjøpt brukt. Arbeider er utført i privat regi. Endret strøminntak fra luftspent til å ligge i bakken.

Utført av Myhre elektro. Nytt strømpopplegg i hele 1. etasje og delvis i 2. etasje. Det er opplyst at føringer er lagt i privat regi og at det er Myhre Elektro som har utført koblinger.

Nytt opplegg for vann og avløp. Arbeider er opplyst utført av faglært rørlegger i privat regi.

2023: Nytt minirensesanlegg.

2024: Installert hurtiglader el-bil - Nytt elektrisk i deler av 2. etasje - Nye utelys.

Parkering

Biloppstillingsplasser på gruset gårdsplass.

Forsikringsselskap

Odal Sparebank

Radonmåling

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste utførte tiltak var 06.12.2022:

Tilsyn av fyringsanlegg.

Siste utførte feiing var 08.07.2024.

Vinduer 2. etasje er for små til å oppfylle kravene som rømningsveier.

Garasje er registrert som nedbrent/revet i kommunens register og hvor det fra kommunen kan komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om fjerning.

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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft fra 2013 og vedovn i spisestue.

Enkelte elektriske panelovner og varmekabler på bad.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 8 324

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 1 440,-

Feiing og tilsyn kr 669,-

Abonnement vann kr 1 770,-

Kontroll/tilsyn av minirensesanlegg kr 95,20

Renovasjon normalab. kr 3 978,75

Utvidet abonnement kr 371,25

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 20,18.

Vann etter areal.

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

Formuesverdi primær

Kr 381 816

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 450 900

Formuesverdi sekundær år

2022

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 82, bruksnummer 6 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:

3415/82/6:

07.01.1981 - Dokumentnr: 127 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser
Rettighetshaver:Sør Odal kommune.

20.10.1926 - Dokumentnr: 900102 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3415 Gnr:82 Bnr:5

03.11.1965 - Dokumentnr: 4640 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3415 Gnr:82 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1798396 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0419 Gnr:82 Bnr:6

18.03.1966 - Dokumentnr: 886 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:82 Bnr:16

Ferdigattest/brukstillatelse

Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal

avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk (TB) hos kommunen:
Enebolig, TB
Garasje, registrert som revet/brent (BR) 05.08.2019

Det finnes ingen godkjente bygningstegninger. Byggesøknad mangler på tilbygg fra 2019. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt uavhengig kontroll av våtrommet. Det foreligger en byggetillatelse fra 22.07.1987 for tilbygg/omdisponering av hytte. Tilbygget er senere revet og bygget nytt med endret takfasade. Tilbygget er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Arealet på tilbygget er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

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 veg.

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat FANN-minirensanlegg. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert. Det påpekes at kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan ved mangler gi pålegg om utbedringer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Id: 201205

Navn: Kommuneplan

Platype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.10.2013

Delareal: 1 035 m²

KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl.

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 05.11.2024.

Kopi av gjeldende arealplaner med bestemmelser og plananalyse kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysning 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger
52 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

53 740 (Omkostninger totalt)
68 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
71 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 168 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 171 640 (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 53 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 41 300,-. Utleggene omfatter grunnpakke eiet, markeds pakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kjetil Bekkevold
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
kjetil.bekkevold@aktiv.no
Tlf: 404 78 039

Ansvarlig megler





Kjetil Bekkevold
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
kjetil.bekkevold@aktiv.no
Tlf: 404 78 039

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,
Storgata 40
2212 Kongsvinger
Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

15.11.2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Togstadvegen 77, 2100 SKARNES
 SØR-ODAL kommune
 # gnr. 82, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 12085-1177

Referansenummer: YX4805

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



 GLÅMDAL
TAKST AS

 Medlem av
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus
Uavhengig Takstingeniør
paatuhu@online.no
901 81 950



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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 tjenestetyer.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

Boligen har i dag støpt plate på mark etter at tidligere krypkjeller er fylt igjen. Grunnmur av sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte rungmurlementer i tilbygg. Vegger av bindingsverk kledd utevding med stående trepanel. Opprinnelig del isolert med ukjent mengde og type isolasjon. Utvendig svartpapp direkte på bindingsverk og liggende spikerslag direkte på svartpapp. Tilbygg er av tidligere eier opplyst være isolert med 15 cm mineralull. Vindspærre av asfaltplate. Utvendig krysslekting med helhetlig lufting av kledningen. Takkonstruksjonen på opprinnelig del har sperrekonstruksjon. Lukket takkonstruksjon på tilbygg. Taktekkingen er av enkelkrummet betongtakstein. Undertak er stikketak fra opprinnelig byggeår og sutakplater på tilbygg. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etg og trevinduer med koblet glass i 2. etg. Hvitmalt/lakkert inngangsdør med Frittliggende terrasse å ca 35m² med trykkimpregnet spaltegulv og rekkverk mot gårds/parkeringsplass.

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av laminat i 1.etg og gamle tregulv og teppe i 2 .etg. Veggene har trepanel og mdf-plater. Innvendige tak har mdf-staver og panel. Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn etter at opprinnelig bjelkelag i 2019 ble revet, fylt opp mellom ringmurer og støpt gulv i hele 1. etasje. I følge tidligere eier er det 20cm isolering i grunnen og 10cm tykkelse på betongplate. Betongdekke mellom isolerte ringmurelementer på tilbygg. Gammelt trebjelkelag med store skjveheter og svikt mellom 1. og 2. etg.

Boligen har nyere elementpipe med vedovn og sotluke i spisestue. Noe smal malt tretrapp mellom etasjene. Innvendig formpresset dør fra 2019 til bad og en trefyllingsdør til bod. Åpne felter mellom resterende rom i 1. etg. Gamle plassbygde dører mellom rommene i 2. etg

VÅTROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. TEK 17 er referansegrunnlag for vurderingene. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt oppbygning av badet og det er påvist større avvik som bl.a feil fall på gulv (motfall), utette våtsoner og feilmonterte våtromsplater. Veggene har baderomsplater og mdf-staver i himling. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger og terskel. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter, laminerte benkeplate med laminatgulv på vegg over benkeplate. Integrert stekeovn og platetopp. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Kurser er delvis merket med påskrift i fordelerskap. Vannrør av kobber fra bereder til servant på bad. Stoppekran i rørskap på bad.

Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert en varmepumpe luft-luft i spisestue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Skjult elektrisk anlegg fra 2019 i 1. etg. og åpent anlegg fra ca 2023 i 2. etg. Sikringsskap med automatsikringer i bod under trapp og utvendig målerskap. Røykvarslere i begge etasjer. Brannslukker i bod

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt, men stedvis fall mot bygningskropp.
I tillegg er takrennedløp avsluttet uten kontrollert bortledning.
Ukjent alder og materiale på utvendige stikkledninger for vann og kloakk (ikke synlig).
Oppstikk i fordelerskap på bad har vannledning av plast.
Installert nytt FANN minirensanlegg 2023

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

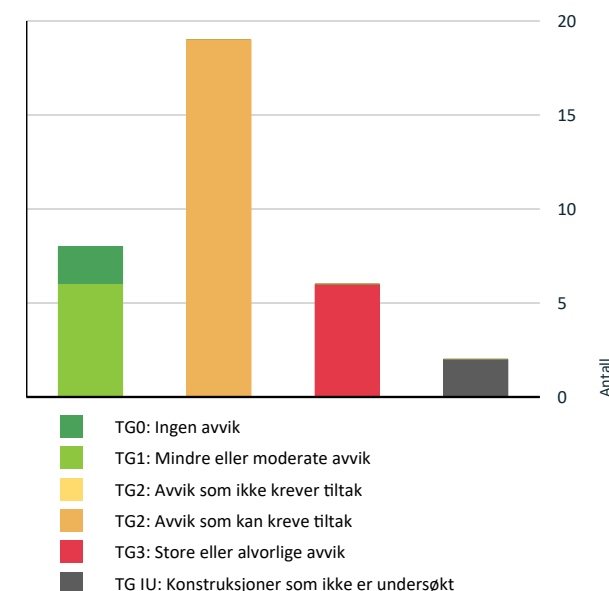
Byggesøknad mangler på tilbygg fra 2019.

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt uavhengig kontroll av våtrommet.

Det foreligger en byggetillatelse fra 22.07.1987 for tilbygg/omdisponering av hytte. Tilbygget er senere revet og bygget nytt med endret takfasade. Tilbygget er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtreddelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Arealet på tilbygget er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

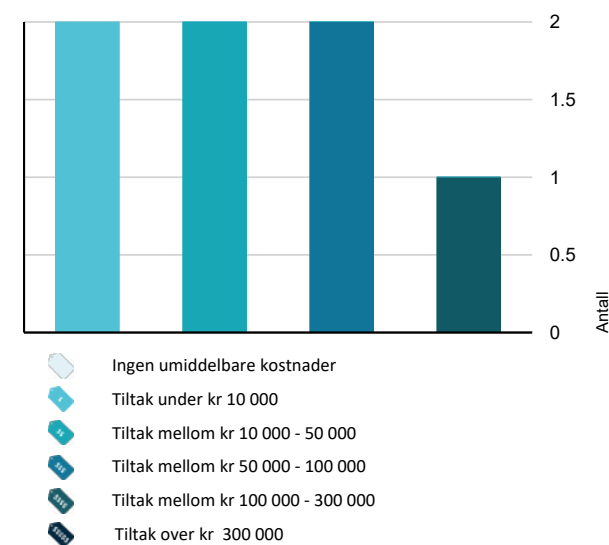
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2. etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1. etg. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar

Byggeår er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Eiendommen ble etablert i 1926.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg og modernisering	<p>I følge tidligere tilstandsrapport ble det utført følgende:</p> <p>Tilbygget entre og bad. Bygningsmessige arbeider er utført i privat regi. Membran/gulvbelegg på gulv på bad er lagt av innleid gulvlegger. Skiftet takstein og takrenner, taknedløp og beslag. Det er beholdt det tidligere undertaket og lektene. Arbeider er utført i privat regi.</p> <p>Ny fasadekledning på fasadaer mot nord, øst og vest på opprinnelig del. Etterisolering innvendig i 1. etasje. Montert nye vinduer i hele 1. etasje. Arbeider er utført i privat regi.</p> <p>Revet bjelkelag i 1. etasje i opprinnelig del. Fylt opp mellom ringmurer og støpt gulv i hele 1. etasje. Det er opplyst isolering i grunnen på 20 cm og tykkelse på betongplate på 10 cm. Lagt og montert nye overflater i hele 1. etasje med unntak av himling. Installert nytt ildsted. Montert kjøkkeninnredning som ble kjøpt brukt. Arbeider er utført i privat regi.</p> <p>Endret strøminntak fra luftspent til å ligge i bakken. Utført av Myhre elektro. Nytt strømopplegg i hele 1. etasje og delvis i 2. etasje. Det er opplyst at føringer er lagt i privat regi og at det er Myhre Elektro som har utført koblinger. Nytt opplegg for vann og avløp. Arbeider er opplyst utført av faglært rørlegger i privat regi.</p>
2023	Modernisering	Nytt minirensanlegg
2024	Modernisering	Installert hurtiglader el-bil. Nytt elektrisk i deler av 2. etasje. Nye utelys.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av enkelkrummet betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak er stikketak fra opprinnelig byggeår og sutakplater på tilbygg.

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport fra 2022.

Vurdering av avvik:

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

Erfaringsmessig er det svekkelser på stikketak av denne alder og undertaket bør ikke anses som helhetlig vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Forhold på loft bør følges med på ved kraftig nedbør for avdekning av eventuelle lekkasjer.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

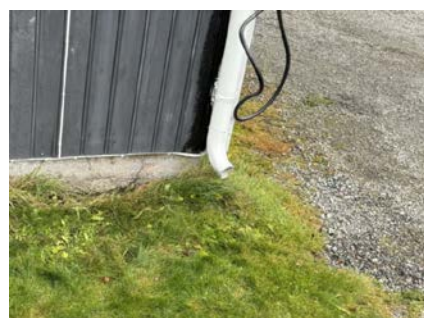
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilbygg fra 2019 og resterende del av takflater mangler snøfangere.



Takrennedløp kun med utkast.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Opprinnelig del isolert med ukjent tykkelse mineralull. Utvendig svartpapp direkte på bindingsverk og liggende spikerslag direkte på svartpapp. Tilbygg er opplyst isolert med 15 cm mineralull. Vindspærre av asfaltplate. Utvendig krysslekting med helhetlig lufting av kledningen. Fasader er kledd med stående trepanel. Det er opplyst av tidligere eier at bunnsviller ble kontrollert og skadede deler ble skiftet ut i forbindelse med renoveringen i 2018-2019.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Liten/ingen luftning bak kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på opprinnelig del har sperrekonstruksjon. Loft over flat himling i 2.etg. er pga. manglende stige kun mulig å inspisere fra lav krakk/stol gjennom liten inspeksjonsluke i trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufterister i gavlspisser eller luftespalter oppunder skråtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygde deler av takkonstruksjon/skråtak (naturlig å utføre ved utskiftning av takteking). Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktspærre mot bolig/oppvarmet del må spesielt vurderes ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampspærre og sponisolering var vanlig for byggeåret)



Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på tilbygg er helt gjenbygget og uten dokumentasjon. Synlige luftespalter i gesimskasser og utstikkende lufterør i gavlspiss kan vitne om at luftning av konstruksjonen er ivarettatt, men ytterligere undersøkelser må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Etablere adkomst til loft via innvendig eller utvendig loftluke.



Ustikkende sannsynlig lufterør i gavlspiss



Luftespalte i gesimskasse

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etg og trevinduer med koblet glass i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer mangler vannbord/vannbrett over vinduer.

Omrømming er flere steder ført helt ned på underliggende vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrett over vinduer bør etableres for å hindre fuktinntregning, fukt og råtekader.

Løsningen på omramming tett på vannbrett medfører økt fare for råteskader.



Vinduer med kun vannbrett under

TG 2 Dører

Hvitmalt/lakkert inngangsdør med

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dør mangler vannbord/vannbrett i overkant. Slårkete/løs elektronisk dørlås.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrett over dør bør etableres for å hindre fuktinntregning. Dørlås bør festes.



Manglende vannbrett over dør

Tilstandsrapport



Løs elektronisk dørlås

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frittliggende terrasse å ca 35m² med trykkimpregnert spaltegulv og rekkverk mot gårds/parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat i 1.etg
Veggene har trepanel og mdf-plater.
Innvendige tak har mdf-staver og panel.

TG 2 Overflater - 2. etg.

Overflater i 2. etasje med malte gamle tregulv og tepper på gulv, malt trepanel på vegg og i himling.

Vurdering av avvik:

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

Sprekker mellom gulvbord.
Knirk i gulv og grove skjevheter på gulv.
Bjelkelag gynger mye under belastning.
Det mangler belistning.
Hull i innvendig kledning etter tidligere vindu.

Konsekvens/tiltak

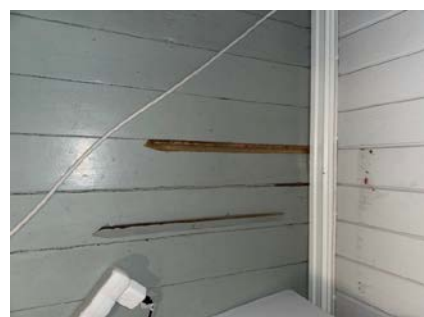
- Overflater må utbedres eller skiftes.
2. etg fremstår som moden for renovering.



Hull etter tidligere vindu.



Ufagmessige avslutninger på innvendig platekledning og belistning.



Skade i gulv,

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn etter at opprinnelig bjelkelag i 2019 ble revet, fylt opp mellom ringmurer og støpt gulv i hele 1. etasje. I følge tidligere eier er det 20cm isolering i grunnen og 10cm tykkelse på betongplate. Betongdekke mellom isolerte ringmurelementer på tilbygg. Gammelt trebjelkelag mellom 1. og 2. etg.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell
Spisestue: 15mm over hele rommet og 10mm innenfor 2 meter.
Stue: 10mm hele rommet og 5mm innenfor 2 meter.
Hovedsoverom 2. etg: 50mm over hele rommet og 30mm innenfor 2 meter.
Soverom nord-øst: 60mm innenfor 2,7 meter.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

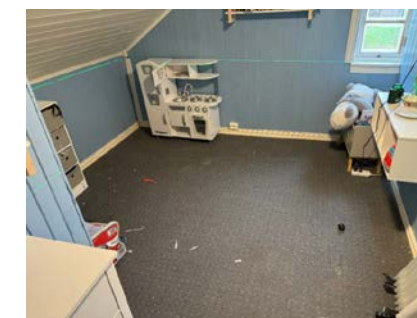
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Avstiving av etasjeskille mellom etasjene må påregnes ved oppretting. Sprekker mellom gulv og gulvlist bør tettes ved enten flytte eksisterende lister evt. ny vaskelist på ytterside.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Større glipper mellom gulv og gulvlist i spisestue og stue.



Målt ca 60 mm høydeforskjell på gulv fra vindu mot hjørnet i venstre kant av bildet.



Det er målt 55mm høydeforskjell over hele rommet på hovedsoverom.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har nyere elementpipe med vedovn og sotluke i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Tilstandsrapport



Sprukken ildfast stein i vedovn.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har noe smal malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innendig formpresset dør fra 2019 til bad og en trefyllingsdør til bod. Åpne felter mellom resterende rom i 1. etg. Gamle plassbygde dører mellom rommene i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Forhøyet slitasje og skjevheter på dører i 2.etg. Dør til bad tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av dører i 2.etg. og justering av dør til bad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på dør 2.etg.

VÅTROM

1. ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. TEK 17 er referansegrunnlag for vurderingene.

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt oppbygning av badet.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og mdf-staver i himling.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke benyttet bunnlist eller fuget med silikon mellom belegg og veggplate. Plateender er ikke forseglet med silikon. Hjørnelist i det ene hjørnet har løsnet i nedkant. Vegg mot kjøkken er lektet ut, åpent treverk i underkant av baderomsplatene, det er ikke tilslutning mellom gulvmembran og veggmembran på denne vegg. Utett våtsone under servant (stort hull i våtromsplate).

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.



Vegg mot kjøkken er lektet ut, åpent treverk i underkant av baderomsplatene, det er ikke tilslutning mellom gulvmembran og veggmembran på denne vegg.



Løs hjørnelist



Hull i våtromsplate under servant (utett våtsone)



Drensrør fra vannfordelingskap stopper midt i våtromsplate.

1. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger og terskel. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Påvist feil fall på gulv (6mm motfall) fra utsiden av dusjkabinett og mot dør, men pga. kantforhøyningen ved dørterskel vil eventuelt lekkasjevann fra utsiden av dusj ledes til sluk før det renner ut av rommet.

Dusjsonen i rommet har kun 9mm lokalt fall mot sluk fra fremkant kabinett. For dusjsonen kreves det i TEK 17 fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men er langt fra optimalt. For å fjerne avviket må det foretas utbedring av fallforhold. Det må påregnes fortsatt bruk av tett dusjkabinett i rommet hvor avløp føres rett ned i sluk. Dette fjerner ikke avviket, men forhindrer store deler av fuktbelastningen overflater vil kunne få uten tett kabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Målt høyde 19mm v/sokkel til dusjkabinett (høyeste punkt)



28mm topp sluk = 9mm fall mot sluk fra fremkant kabinett

Tilstandsrapport



22mm midt i rommet = 3mm lavere enn fremkant kabinett



25mm ved gulv dørterskel = 6mm lavere enn fremkant kabinett.

1. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Utette rørgjennomføringer i forbindelse med servant og vannfordelingskap, nevnt i punktet "overflater vegger"

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Dokumentasjon fra "uavhengig kontroll" bør innhentes, om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre bak dusjhjørne. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter, laminerte benkeplate med laminatgulv på vegg over benkeplate. Integrert stekeovn og platetopp. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende silikonfuge mellom benkeplate og bakvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Legge en silikonfuge for å hindre fuktinntrengning/vannsøl fra oppvaskkum.



1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Kurser er delvis merket med påskrift i fordelerskap. Vannrør av kobber fra bereder til servant på bad. Stoppekran i rørskap på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er hull i bunn av fordelerskap slik at evt. lekkasjevann vil renne rett ned i vegg og ikke ut på badegulv (med feil fall).

Fordeleskap har skader i front og ramme.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Utbedring/utskiftning av front på fordelerskap må påregnes.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkken.

Utetthet i fordelerskap må utbedres



Hull i bunn av fordelerskap.



Skadet front på fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist lufting eller stakemuligheter på avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på minirensanlegget for å kunne se hva som kreves ved slike anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er installert en varmepumpe luft-luft i spisestue.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg fra 2019 i 1. etasje. og åpent anlegg fra ca 2023 i 2. etg.
Sikringsskap med automatsikringer i bod under trapp og utvendig målerskap.

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.
1930 Ukjent om når det elektriske anlegget evt er totalt rehabilitert, men det foreligger samsvarserklæringer på omfattende utbedringer og utskiftninger fra 2022
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Tidligere eier opplyste om at deler av arbeid på el-anlegg fra 2019 ble utført i privat regi. Ingen dokumentasjon på arbeider med unntak av byttet el-tavle og montert utvendig målerskap.
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2019: Myrhe Elektro: Byttet el-tavle og montert utvendig målerskap. Øvrig installasjon er ikke omfattet av denne samsvarserklæringen.
2022: Myrhe Elektro: Lagt opp til lys og stikk 2.etg. En ny kurs til sov øst 2.etg. Skjøtt hovedjording under trapp. Skiftet defekt sikring til stue. Skiftet 13A kurs til 10A.
2023: Myrhe Elektro: Lagt opp installasjon for Fann avløpsanlegg etter beskrivelse med direkte strøm for avløpspumpe og medfølgende styring for vifte i kum. Lagt oppstikk til doseringspumpe og oppvaskmaskin i benk fra eks skjultanlegg på kjøkken.
2023: Myrhe Elektro: Satt opp ekstra dobbelt stikk i kjøkkenskap slik at kunde kan plugges inn selvreg. varmekabel ved behov, denne er strippset utvendig på pex rør.
2024: Hagen & Lindstad AS: Montere DEFA lader, MFK-552885, ca 10m, 3G6, 2x25A. Ny kurs til elbillader fra NEK 399 skap ute.
2024: Myrhe Elektro: Jordfeil på kloakanlegg pga sikring løser ut. Feil funnet i kloakpumpe, denne ble koblet ut i boks
- Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?
Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon anbefales en kontroll av anlegget. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Generell kommentar

Arbeid i forbindelse med modernisering, tilbygg og bad mangler dokumentasjon/samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilbygg uten dokumentasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukker i bod

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 Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen står i dag med plate på mark etter at tidligere krypkjeller er fylt igjen.

Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer med tanke på drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte rungmursegmenter i tilbygg.
Deler av grunnmur er isolert utvendig med isopor.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

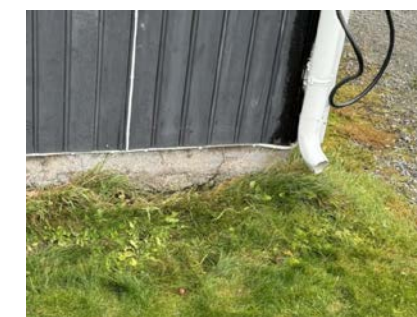
Grunnmuren fra byggeår har stedvis noe sprekkdannelser som må sees som normalt med tanke på alder..

Grunnmur som ligger skjult bak isopor lar seg ikke inspisere og hvor ytterligere sprekker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Forsøpling av sprekker.



Sprekk i gammel grunnmur

Tilstandsrapport



Grunnmur delvis forblendet med isopor.

TG 3 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt, men stedvis fall mot bygningskropp. I tillegg er takrennedløp avsluttet uten kontrollert bortledning.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Spesielt terreng mot nord heller inn mot bolig. Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales etablering av fall på terreng ut fra boligen rundt det hele.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG U Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og materiale på utvendige stikkledninger for vann og kloakk (ikke synlig).

Oppstikk i fordelerskap på bad har vannledning av plast.

TG 2 Septiktank

Installert nytt FANN minirensanlegg 2023

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på minirensanlegg/utførelse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje som er registrert som nedbrent/revet i kommunens register.

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår

Beskrivelse

Gammel garasje på 22m² uten fast dekke på grunn (grusdekke).

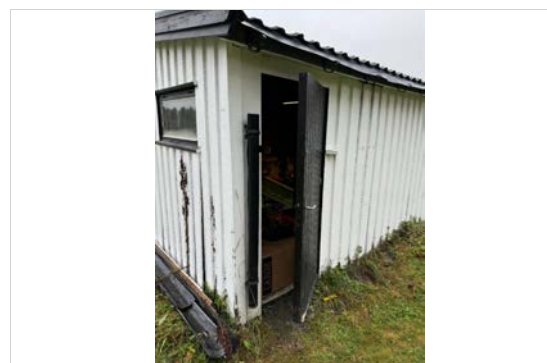
Vegger i enkelt trekonstruksjon kledd utvendig med dårlig panel og salet takkonstruksjon med plassbygde takstoler tekket med plater.

Mangelfulle takrenner og nedløp.

Gammel vippeport i front som går tregt i skinner samt en gangdør på siden med skader.

Bygningen er registrert som revet/nedbrent i kommunens arkiver og hvor det fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



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

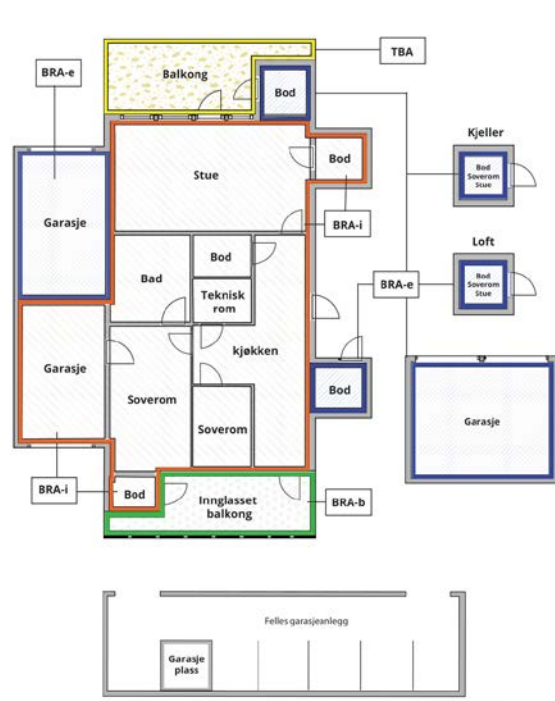
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport 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 bodar
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

Arealet 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 branncelleinddeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg.	58			58			
2. etg.	27			27		13	40
SUM	85					13	98
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Entré, Bad/vaskerom, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod		
2. etg.	Trapperom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Himlingshøyde i 2. etasje er ca. 1,9 meter og deler av det medtatte arealet kan ha himlingshøyder som er rett under 1,9 meter grunnet større skjevheter på konstruksjonene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Byggesøknad mangler på tilbygg fra 2019.

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt uavhengig kontroll av våtrommet.

Det foreligger en byggetillatelse fra 22.07.1987 for tilbygg/omdisponering av hytte. Tilbygget er senere revet og bygget nytt med endret takfasade. Tilbygget er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Arealet på tilbygget er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Tilbygd entré og bad/vaskerom og gjort oppgradering på hele huset i tidsrommet 2018-2022. Alt av utført arbeid med tilbygg og bad mangler dokumentasjon og ble i følge tidligere egenerklæring utført av ufaglært (tidligere eier i egen regi). El-anlegg fornyet av fagkyndig elektriker med dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer 2. etg. er for små til å oppfylle kravene som rømningsveier.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

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	84	1
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Johan Glenderød Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	82	6		0	1035 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Togstadvegen 77

Hjemmelshaver

Kristoffersen Johan Glenderød

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet langs FV 286 Togstadvegen på Ullern ved Skarnes, i Sør-Odal Kommune. Ca 3 km til Skarnes som er kommunesenter med off. administrasjon, skoler og forretninger m.v. Eiendommen ligger i landlige omgivelser grensende mot Togstadvegen mot sør og hvor noe støy må påregnes. Nærområdet er preget av skogs- og landbruksarealer med spredt bebyggelse av boliger og næringsbygg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat FANN- minireseanlegg. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert. Det påpekes at kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan ved mangler gi pålegg om utbedringer.

Om tomten

Hovedsakelig flat tomt med noe skrånet terreng mot nord. Uteareal er opparbeidet med plener og gruslagt innkjørsel/parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en byggetillatelse fra 22.07.1987 for tilbygg/omdisponering av hytte. Tilbygget er senere revet og bygget nytt med endret takfasade. Tilbygget er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Arealet på tilbygget er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalg rapport	08.06.2022	Tidligere tilstandsrapport utført av Øystein Opås Takstforretning v/Anders Austad	Gjennomgått	19	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX4805>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240196	
Selger 1 navn	
Johan Glenderød Kristoffersen	
Gateadresse	
Togstadvegen 77	
Poststed	Postnr
SKARNES	2100
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	ODAL sparebank
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JGK

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Document reference: 1202240196

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

Document reference: 1202240196

Tilleggskommentar

Boligen har renseanlegg.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Glenderød Kristoffersen	121b9416666a22968d076d b21fe5366c8fcd7c9e	12.11.2024 10:49:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240196

Document reference: 1202240196

- 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>

Nabolagsprofil

Togstadvegen 77

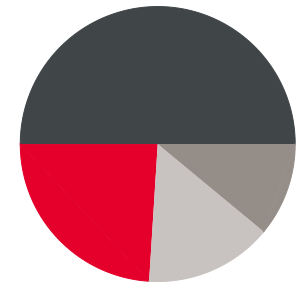
Offentlig transport

Steinhuset Linje 723	2 min	0.2 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	5 min	3.3 km
Oslo Gardermoen	41 min	

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 773 elever, 48 klasser	4 min	2.8 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	4 min	3 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	21 min	24 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

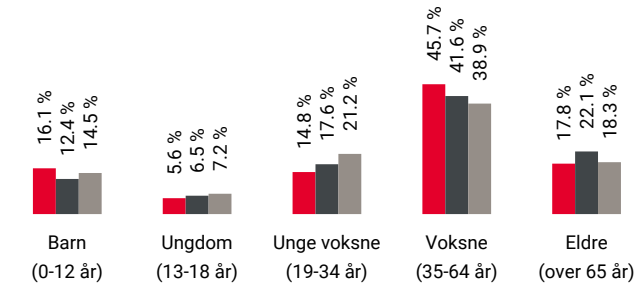


	24% i barnehagealder
	50% 6-12 år
	11% 13-15 år
	15% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Spigset	304	139
■ Kommune: Sør-Odal	7 978	4 095
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

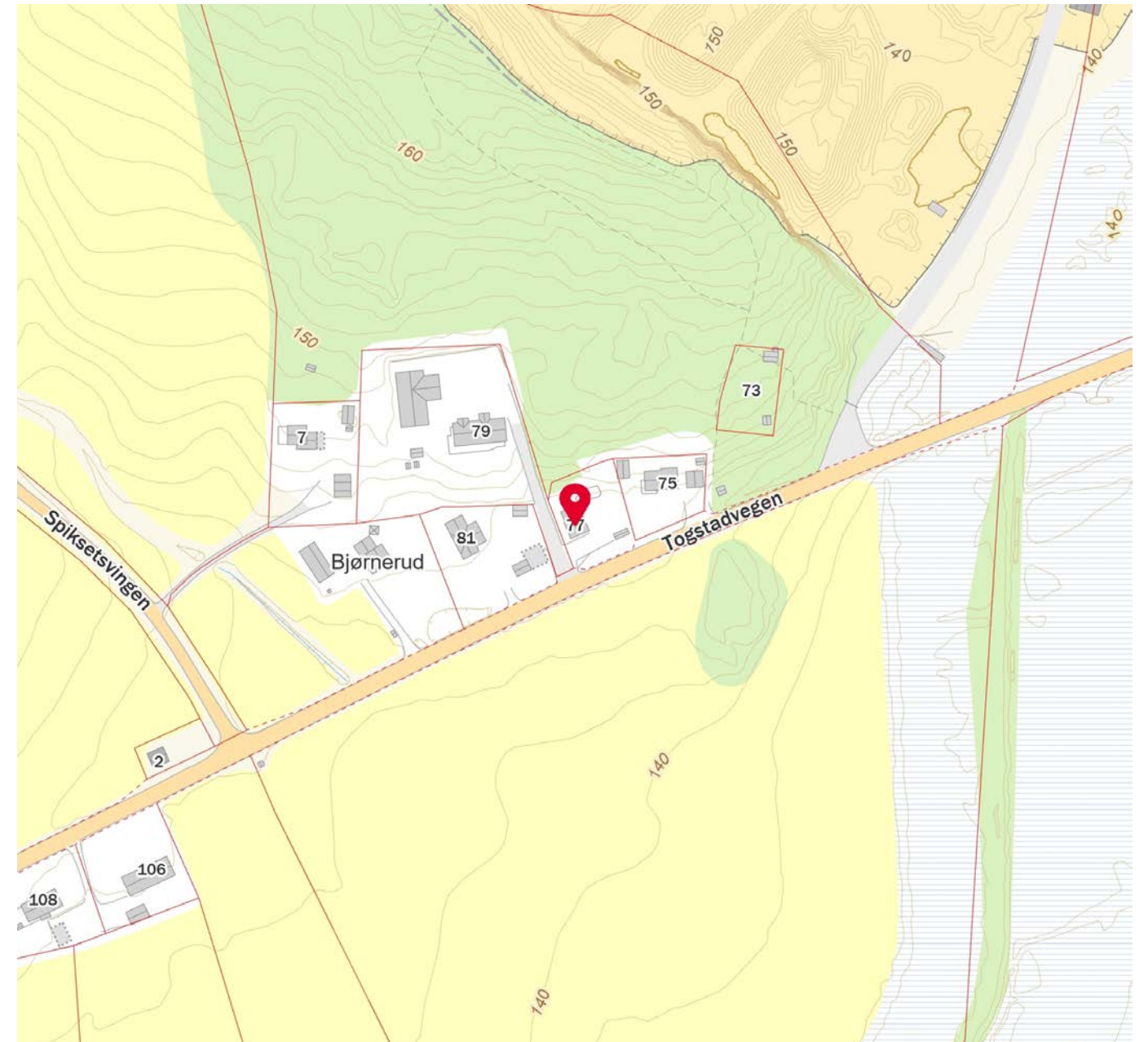
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	3 min	2.1 km
Ullern barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min	2.2 km
Tronbøl barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min	4.8 km

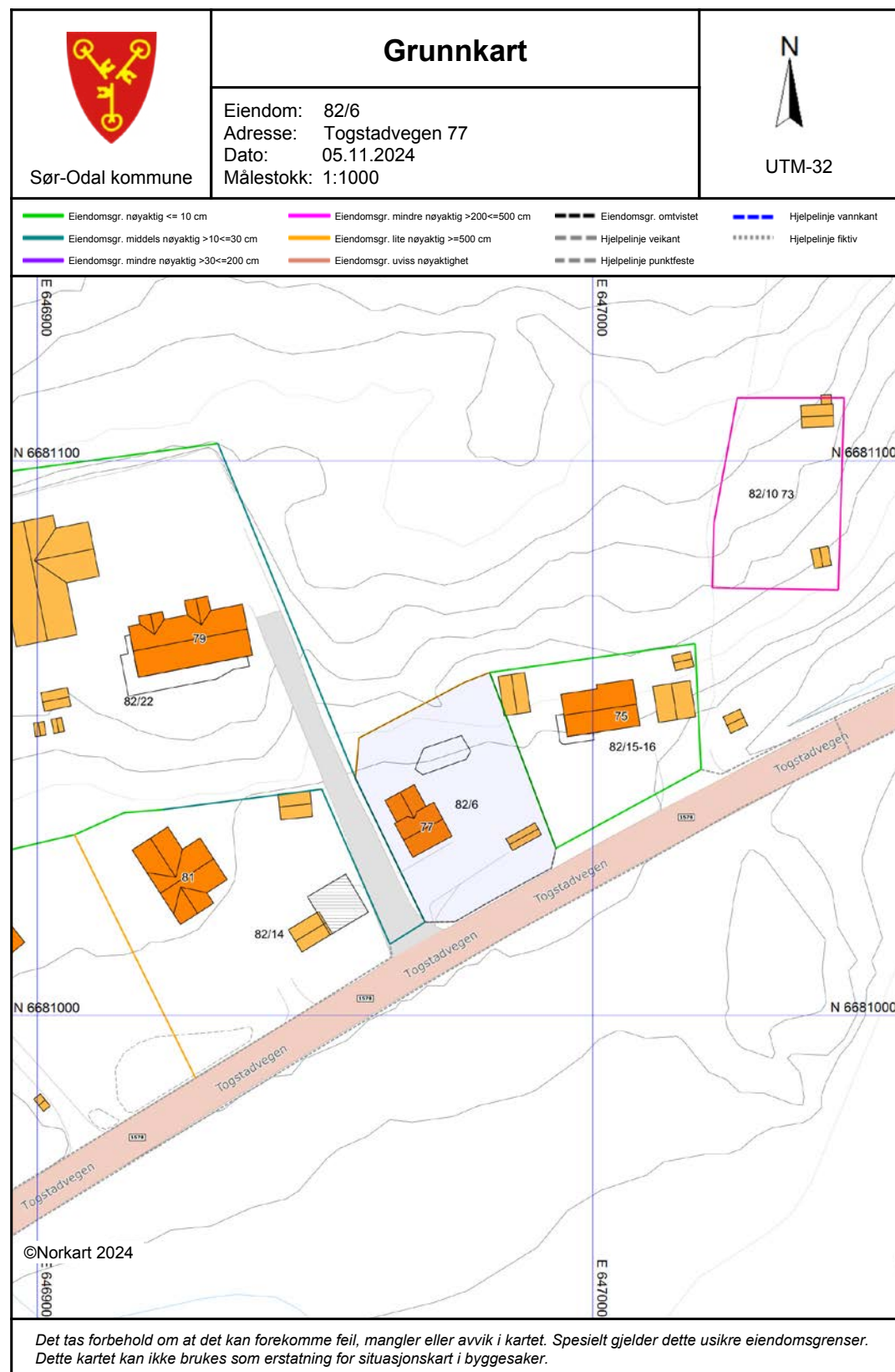
Dagligvare

Joker Skarnes Søndagsåpent	3 min	2.4 km
Eurospar Skarnes PostNord	4 min	3.2 km

Sport

Ullern idrettsplass Ballspill, fotball	3 min	2.2 km
Sør-Odal Idrettshall Aktivitetshall, ballspill	3 min	2.6 km
Sportica Skarnes	3 min	
Family Sports Club Skarnes	7 min	





Oversiktskart for eiendom 3415 - 82/6//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendomsmeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Togstadvegen 77
2100 SKARNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

Oppdragsnummer:

Telefon: 404 78 039
E-post: kjetil.bekkevold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre