

Nord-Odalsvegen 1158, 2120 SAGSTUA

**Innholdsrik og velholdt enebolig i
landlige omgivelser med nærhet
til Storsjøen!**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 850,-
Total ink omk.: Kr 3 178 850,-
Selger: Ole-Andre Bjørslund
Silje Bjørslund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 257/358 kvm
Tomtstr.: 5212.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1202250022

Innholdsrik og velholdt enebolig i landlige omgivelser med nærhet til Storsjøen!

Innholdsrik enebolig som er jevnlig oppgradert og modernisert. Uthus med garasjeplass/verksted og vedbod. Hønsehus/bod og hundegård.

Boligen inneholder: 1. etasje: Gang, kjøkken, spisestue, stue, stue 2, wc-rom, gang 2 og trapperom/vaskerom.
2. etasje: Gang, loftstue, fem soverom og bad.
Kjeller: Trapperom, teknisk rom, bod, treningsrom, gang, matbod og potetkjeller.

Her er du omkranset av vakker natur med flotte turmuligheter rett utenfor døra, Storsjøen er i umiddelbar nærhet!

Det er ca syv km til Sand med forretninger, spisested, bank, bibliotek m.m. Nord-Odal kommune har et rikt lag-/foreningsliv med aktiviteter innenfor sang og dans, trim og idrett, jakt og fiske, båtforeninger, amatørteater m.m.

Det er ca 12 km til Skarnes, ca 33 km til Kongsvinger og ca 58 km til Gardermoen.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	86
Energiattest	92
Nabolagsprofil	96
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105



Boligen fra 1951 er jevnlig oppgradert og godt vedlikeholdt.

Hyggelig platting i forbindelse med inngangsparti.





Romslig stue hvor det er plass til både sofagruppe og spisestue.





Denne hyggelige spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet.
Her er det dobbel terrassedør ut til plattformen.



Kjøkken med plass til lite spisebord ved vinduet. Kjøkkenet har eldre plassbygget kjøkkeninnredning.





I tillegg er det en "mellomstue" med peisovn, som man kan innrede etter eget ønske.



I forbindelse med gangen er det bygget en praktisk vaskeromsløsning med skyvedører.

Toalettrom i 1. etasje som er plassert ved entreen.



Oppe i 2. etasje finner man hele 5 soverom, bad og en loftstue.



Det er totalt fem soverom i boligen.







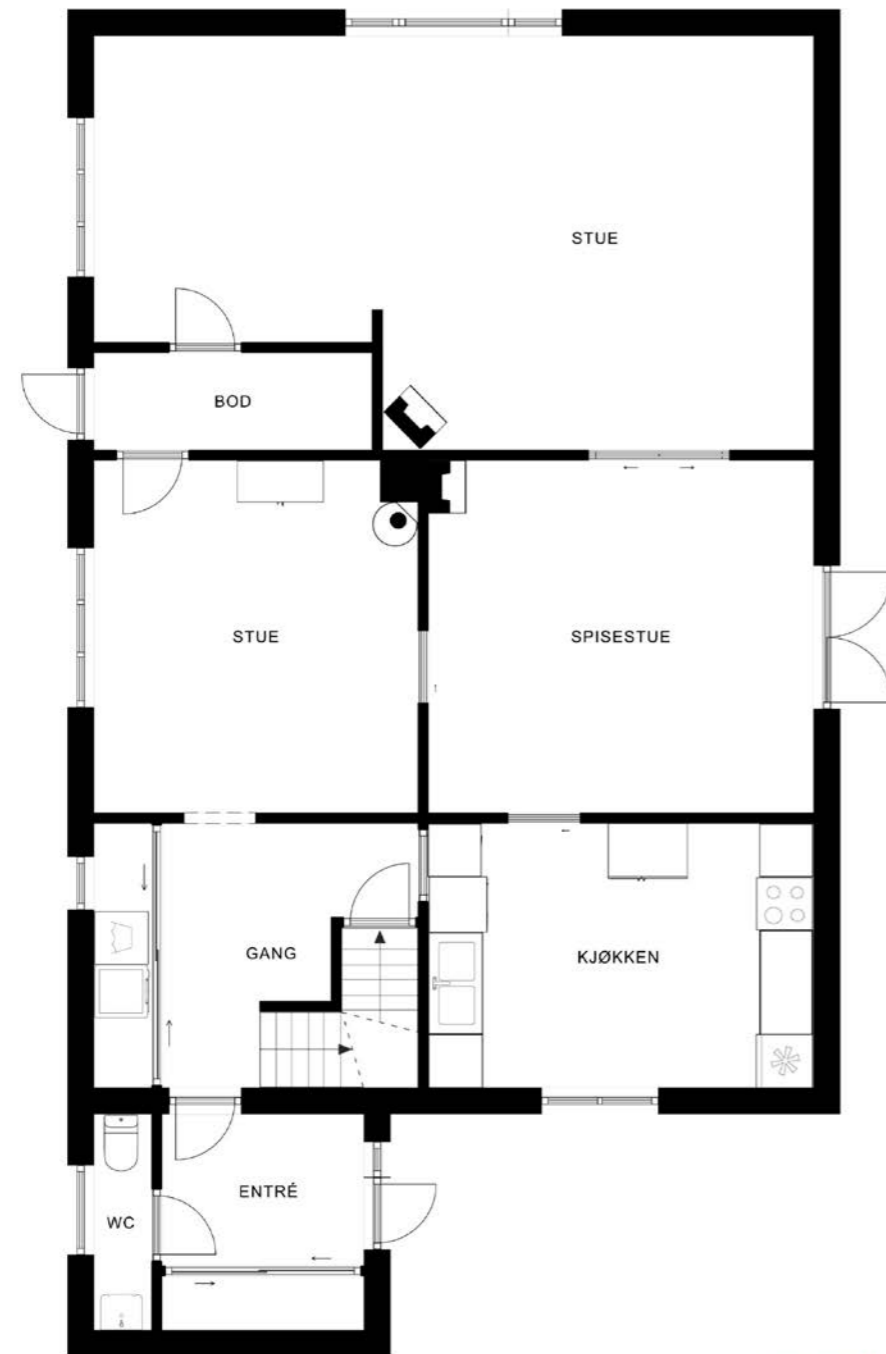
Eldre bad med malte overflater. Inneholder
toalett, badekar og servant.

I kjelleren finner man flere bodrom og et
treningsrom



Plantegning

1. etasje

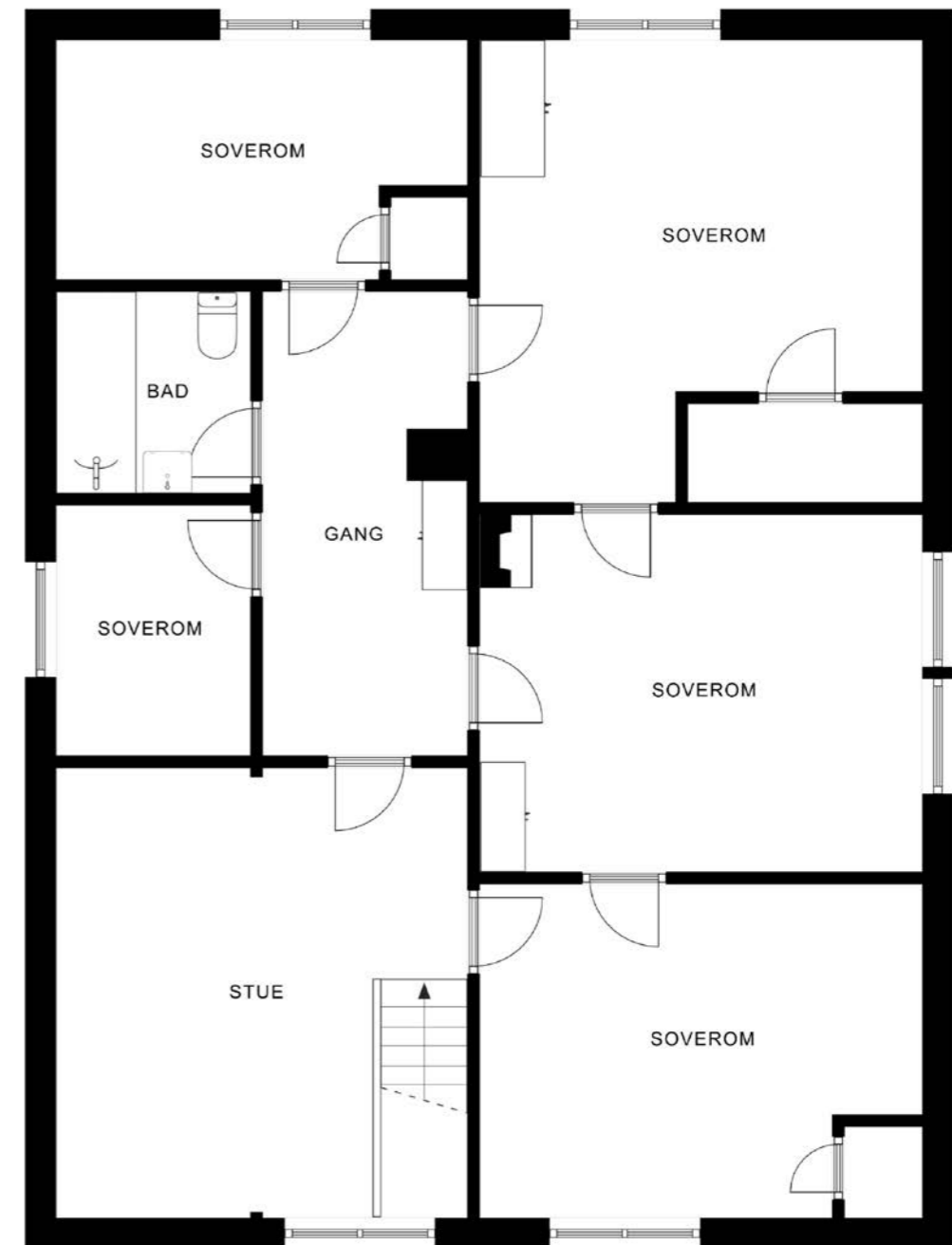


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

2. etasje



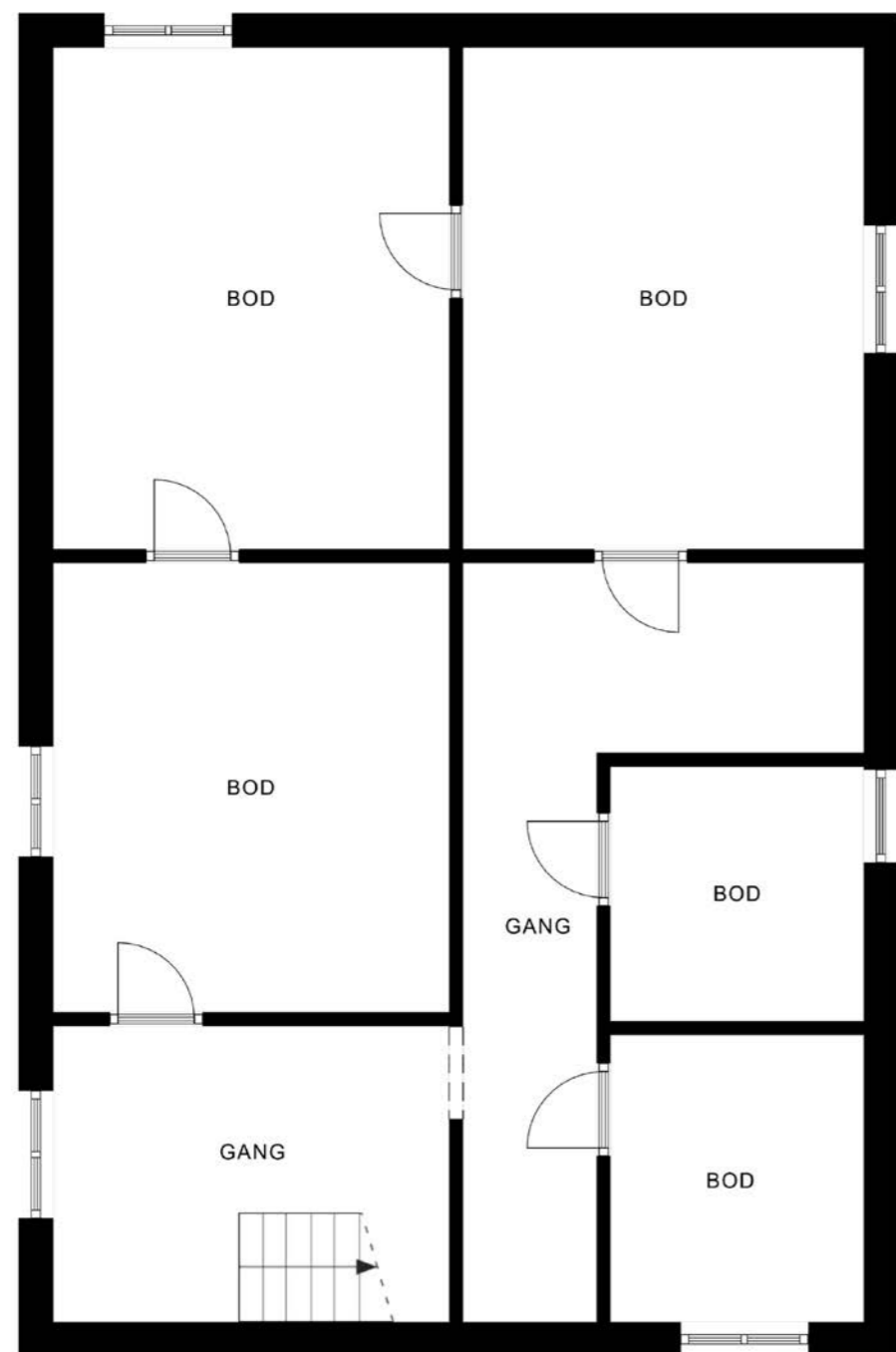
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning

Kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. 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.



På baksiden er det terrasseplating på ca 30 kvm.






Her er du omkranset av vakker natur med flotte turmuligheter rett utenfor døra. Storsjøen er i umiddelbar nærhet!



Eiendommen ligger langs Nord-Odalsvegen, ca 7 km fra Sand.



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: 257 m²

BRA - e: 101 m²

BRA totalt: 358 m²

TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 76 m²

Kjeller

1. etasje

BRA-i: 94 m²

2. etasje

BRA-i: 87 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m²

Uthus/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 85 m²

Uthus/hønsehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5212.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er beliggende i svakt skrående terreng. Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker, epletre og stakittgjerde mot syd og langs veien. Gruset innkjørsel/biloppstillingsplass. Eget lite "jordet" med muligheter! - Har ikke vært i bruk siden 2017. Stor tomt med nærhet og utsikt til Storsjøen.

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Nord-Odalsvegen 1158 i naturskjønne omgivelser på Sagstua i Nord-Odal kommune.

Her er du omkranset av vakker natur med flotte turmuligheter rett utenfor døra. Det er flere små innsjøer og vann i nærheten, som Gjeddevannet, Tjernsjøen og Storsjøen.

Vinterstid er det gode muligheter for skigåing. Det kjøres opp løype fra Trautskogen ned til Fløytdammen i Bruvoll.

Det er ca syv km til Sand med forretninger, spisested, bank, bibliotek m.m. Nord-Odal kommune har et rikt lag-/foreningsliv med aktiviteter innenfor sang og dans, trim og idrett, jakt og fiske, båtforeninger, amatørteater m.m.

Det er ca 12 km til Skarnes, ca 33 km til Kongsvinger, ca 58 km til Gardermoen, ca 67 km til Hamar, ca 29 km til Eidsvoll og ca 85 km til Oslo. Gode kollektivforbindelser fra Sand sentrum med buss til Eidsvoll som videre korresponderer med tog til Gardermoen og Oslo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Sand barnehage er en 6 avdelingers barnehage som ligger i Sand sentrum med rikelig tilgang på gode turområder, 7,3 km. Barnehagen ligger i Sand sentrum med umiddelbar nærhet til bibliotek, idrettsanlegg og skogsområde med egen gapahuk.

Sand sentralskole 1-7 trinn ligger i naturskjønne omgivelser i nærheten av Sand sentrum i Nord-Odal kommune, 6,2 km. Sand sentralskole har stort uteområde, og skogen er en populær lekeplass. Her finnes det blant annet gapahuk med bål plass, lekeapparater, fotballbaner, basketballbane, hinderløype. Om vinteren er det fine løyper og bakker som blir mye brukt både til aking, skileik og skigåing.

Mo barne- og ungdomsskole 1-10 trinn, 16,1 km. Skolen ligger idyllisk til ved Storsjøen. Rundt skolen er det et friområde i skogen med gapahuker. Sjøen, skogen og øvrige uteområde brukes aktivt i undervisningen på alle trinn. Også god tilgang på svømmebasseng og idrettshall.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Songnes, som ligger ca 300 meter fra boligen med linjene 700 og 702. Det er 11 minutter å kjøre til Skarnes stasjon som har avganger hver time i retning Kongsvinger og Oslo.

Buss fra Sand sentrum til Eidsvoll som videre korresponderer med tog til Gardermoen og Oslo.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i to etasjer + kjeller fra 1951. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Byggegrunn er ukjent. Drenering fra ca 1995. Betongfundament og plasstøpt betong grunnmur som innvendig er isolert med tresonitt. Grunnmur er pusset innvendig. Vanlig bindingsverkskonstruksjon etterisolert med ca 10 cm innblåst mineralull i reisverk. Stående utvendig malt panel. Ny panel på gavl mot syd i 1997. Huset er malt i 2018 og etappevis malt fra 2020 til 2024. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er noe mose på taket. På tilbygg er det ny takshingel fra 2024. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2. etasje og loft. Gulv på en mindre del av loft. Loftet er luftig og tørt. Eldre fuktmerke ved pipeløp. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1997, 2000, 2016 og 2024. Koblede vinduer fra byggeår. Kjellervinduer er fra byggeår og er i dårlig forfatning. Myggnetting på vindu i loftstue og på vinduer i tre soverom.

Malte inngangsdører fra 2012 me glass i dørblad.
Dobbel terrassedør fra 1996 med 2-lags isolerglass.
Østvendt terrasse på 22 m2 i trekonstruksjoner,
fundamentert på trepilarer, spaltegulv og rekkverk
med stående spiler og håndlist.
To trapper til terreng.
Delvis takoverbygget inngangsparti/terrasse på 11
m2 i trekonstruksjoner og spaltegulv.
Trapp med repos til inngangsdør.
Terrasse på terreng ved spisestue på 30 m2 i
trekonstruksjoner og spaltegulv.

Uthus/garasje på 85 m2 med garasje, carport,
verksted og vedbod fra 1953.
Fundamentert på betongplate med betong
steinvegger og støpt betongtak.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med
betongtakstein.
Dobbel plankedør i garasje.
Plankedør og vinduer i verksted.
Vedbod i uisolerte trekonstruksjoner.
Gruset terrenggulv.
Stående utvendig panel.
Carport i trekonstruksjoner kledd med stående
panel.
Grus terrenggulv.
Pulttak tekket med bølgetakplater.
To plankedører og fire vinduer.
Større skjevhet i front carport.
Panel nær/i terreng med mulighet for fukt og råte.
Innlagt strøm.
Gruset sti bak carport.

Hønsehus/bod på 16 m2 fra 1970.
Fundamentert på betongpilarer.
Gulv i trekonstruksjoner.
Vegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig
med stående panel.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med
bølgetakplater.
To plankedører, skyveport og tre vinduer.
Isolert hønsehus med utvendig hønsegård med
nettinggjerde og tett tak.
Hundegård mellom hønsehus/bod og uthus/garasje
med netting lagt i underlag/terreng.
Gruset sti.

Verditakst
Kr 3 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 1: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet
våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
sopp-skader? Ja
Beskrivelse: Sprekk i gulvbelegg bad 2 etasje.

Pkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/
våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Nåværende eier er rørlegger og har
byttet armatur på vask og badekar på bad, samt
byttet toalett.

Pkt 3: Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag
av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja
Beskrivelse: Sluk på bad må renses oftere enn ett
nytt sluk da det har lettere for å fylle seg med hår.

Pkt 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført
arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/
egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Tilbakeslag i kjeller i 2017, rør ut hadde
kollapset og ble da byttet fra kjellergulv helt ut til
kum. Det har ikke vært tilbakeslag siden utbedring i
2017. Byttet varmtvannsberederen 2018 samt satt
inn ekspansjonskar. Toalettrom og vaskerom i 1
etasje. Nåværende eier har svennebrev som

rørlegger og har gjort arbeidet selv.

Pkt 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer
med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker
i underetasje/kjeller? Ja
Beskrivelse: Kjeller har utslag på noe fukt. Se
tilhørende takst. Eier som solgte i 2011 opplyste om
innsig i kjeller ved større nedbørsmengder, men
dette har ikke vi observert.

Pkt 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i
terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse: Tak på tilbygg gang/wc hadde
utettheter, derfor engasjerte vi snekkere i 2024 som
utførte fjerning av fuktskader, utskifting av noen
bord og la nytt tak. Eier som solgte i 2011 opplyste
om eldre fuktskader i sørveggen og pipehatten/
pipebeslag - utbedringsarbeid for dette utført i ca
1999.

Pkt 7: Kjenner du til om det er/har vært problemer
med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk,
sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja
Beskrivelse: Vedovn i kjeller har vi aldri fyr i, ukjent
tilstand. Vedovn i første stue har en sprekk i
innvendig stein og trekker mer luft til seg. Bør
antagelig tettes opp igjen.

Pkt 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks.
sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Noe små skjevheter i gulv og vegger
som er vanlig i eldre hus.

Pkt 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/
råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som
rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Sukkermaur har vært på bad i 2. etasje
på sommerhalvåret, men ikke de siste årene. Kjeller

og loft har det vært plassert musefeller, har da fått
enkelte mus i dem periodevis. Mus ute har vært til
dels mer vanlig da vi hadde høner, men mindre etter
hønseholdet opphørte. Tok 2 rotter en sommer i
feller samtidig som vi hadde høns.

Pkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført
arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner
(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av
faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Lillestrøm elektro AS - Byttet
sikringssskap i 2. etasje. Samt ny inntakssikring på
loft. Lagt fram kabel for tilkobling av 3 faser. Elvia
koblet det til. GK elektro - El-billader blå rundkontakt
på yttervegg av hus. Dette har vi samsvarserklæring
på. Vi hatt noe dugnadshjelp på med faglært uten
samsvarserklæring. Inne; - Inngang i 1. etasje - wc -
vaskerom/gang - loftstue - stort soverom m/2
vinduer - gang i 2. etasje - lite soverom/kontor -
strømkabel til varmpumpe - strømkabel til
varmtvannsbereder - kontakter til første kjellerrom
ute; - ny tilførselskabel med sikringssskap og
el-billader i garasje -kabel til hundegård og
hønsehus.
Arbeid utført av: Lillestrøm Elektro AS og GK elektro

Pkt 12: Kjenner du til om det er utført kontroll av
el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks.
oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Beskrivelse: Kontroll gjennomført i 2024 med
rettede feil fikset i 2024.

Pkt 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
Ja
Beskrivelse: El-billader på garasjevegg. Blå
rundkontakt på husvegg.

Pkt 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, tømmerarbeid etc)? Ja
Beskrivelse: Rørleggerarbeid i vårt eie er utført av rørlegger uten firma, og elektriker uten firma på elektrisk arbeid uten samsvarserklæring.
Snekkerarbeid inne og ute gjort av eier selv.

Pkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Snekker utførte arbeid av rivning av tak på inngangstilbygg og utbedring av skader og noen utskiftninger av bord på nordveggen, samt opparbeidelse av nytt singeltak der. Utskiftning av vinduer i soverom/kontor 2. etasje med nytt vindu, samt midterste soverom med 2 vinduer vi hadde anskaffet tidligere.
Arbeid utført av: A. Trondsrud - Entreprenør

Pkt 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? Ja
Beskrivelse: Veien som går i forbi eiendommen er planlagt utbedret. Vi har fått varsel på vedtak og oppmåling, men ingen av de har berørt boligen eller tomt per dags dato.

Pkt 23: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja
Beskrivelse: I 2017 oppdaget vi lekkasje på wc i 1. etasje, If forsikringsselskap skrev en skaderapport da.

Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, spisestue, stue, stue 2, wc-rom, gang 2 og trapperom/vaskerom.
2. etasje: Gang, loftstue, fem soverom og bad.
Kjeller: Trapperom, teknisk rom, bod, treningsrom, gang, matbod og potetkjeller.

Standard

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Noe knirk i stuegulv. Deler av kjeller er fra byggeår.
Gulv: Lakkert furugulv. Vinylklikk i gang 1 etg.
Betong i kjeller.
Vegger: Malt mdf. veggplater. Malt brystningspanel. Malt slette vegger. Malt panel. Malt miljøtapet.
Betong i kjeller.
Tak: Tak-ess. Malte slette tak. Malt panel. Malt mdf takplank. Betong i kjeller.

Eldre bad. Malt vinylbelegg med oppbrett på gulv, malte fliser og slette malte vegger og malt slett tak.
Porselensvask, speil, frittstående klosett og badekar med dusj garnityr. Panelovn. Takventil.

Eldre takhøy kjøkkeninnredning. Malte skrog. Malte slette dører og fronter. Overskap med skyvedører.
Høyskap. Benkeplate i laminat og stål med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Innebygget platetopp og stekeovn. Overskap med integrert ventilator over platetopp.

Toalettrom oppgradert i 2019. Vinylklikk med varme i gulv, malt mdf. veggplater og malt mdf. takplank.
Porselensvask. Innebygget klosett. Det er ikke målt unormal fukt i gulv eller vegger. Mekanisk avtrekk på vegg.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner mellom kjeller

og 1 etg. Etasjeskiller mellom 1 og 2 etg i trekonstruksjoner.
Enløps pipe i teglstein med peisovn med glassdør i stuene, vedovner i spisestue, 2 soverom og i kjeller. Det er krypkjeller under tilbygget gang og toalettrom.
Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger og rekkverk. Lakkert trinn og håndlist. Det er kun en håndlist.
Rett trapp med repos og åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Furuvinger og trinn. Det mangler rekkverk og håndlister.
Slette finerte dører fra byggeår. Formpresset dør og dør med sprosseglass fra 2019. Skyvedører. Dobbelt skyvedør mellom stue og spisestue.
Skyvedørsgarderobeskap i gang i 1 etg. og i vaskerom. Garderobeskap i 4 soverom. Vaskerom og 3 boder med plassbygde hyller.

Tekniske installasjoner:
300 l varmtvannsbereder fra 2018 plassert i teknisk rom i kjeller.
Vannrør rør-i-rør system, samt kobberør på hoveddelen av anlegget.
Ute vannkran.
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på wc-rom og kjøkken.
Fukt avtrekksvifte på vaskerom/gang.
Naturlig avtrekk på bad.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2021.
Ny inntaksstrøm, 3-fas.
Ny strømmåler.
El-kontroll i 2024.

Brannslukker og røykvarslere.
Brannstige på gavlvegg mot syd.

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vinduer
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1997 og koblede vinduer.

Dører
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dobbel terrassedør.

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

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Bad > Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegget.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt vinylbelegg.

Bad > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Overflater og innredning
Det er avvik:
Gammel innredning.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke mekanisk avtrekk på bad.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,

men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Med fuktsøker (på åpne overflater) er det på grunnmur og gulv målt fuktighet.

Krypkjeller
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Rør i rør systemet er TG 1, men kobberrør er TG 2.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Følgende moderniseringer/påkostninger er gjort:
Enebolig:
1995: Ny drenering
1996: Dobbelt terrassedør
1997:
Nye takrenner og nedløp

Ny panel på gavl mot syd
2000: 2-lags isoler vindu på kjøkken og ett på soverom over kjøkken.
2012:
Ny inngangsdør
Malt vegger i stuer og to soverom
2015: Malt bad
2016: Nytt vindu med 2-lags isolerglass på ett soverom
2017:
Nye avløpsrør
Panelovner
2018:
Malt huset utvendig
Ny 300 l varmtvannsbereder
2019:
Oppgradert toalettrom
Luft-luft varmepumpe
2020:
Bygget "vaskerom" i trapperom
Gym i kjeller
Oppgradert yttergang
2021: Nytt sikringsskap med automatsikringer, samt nytt strøminntak
2022: Malt trapperom i kjeller
2024:
Oppgradert loftstue, gang i 2. etasje og to soverom
Nytt vindu med 2-lags isolerglass på ett soverom
Ny takshingel på tilbygg

Hønsehus/bod
2018: Malt utvendig
2020: Hundegård
2021: Hønsegård med tak

TV/Internett/Bredbånd
Fiber bredbånd.

Parkering

Garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

28123851

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik på bruksenheten.

Siste utførte feiing var 12.08.2022.

Lysekroner over spisebord og diverse hyller, knagger osv vil ikke medfølge. Ta kontakt for en nærmere beskrivelse.

Noe støy fra nærliggende vei er å forvente.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft fra 2019.

Elektrisk oppvarming med panelovner og elektrisk varmemefolie i gang på wc-rom og i gang.

Peisovn med glassdør i stuene, vedovn i spisestue, to soverom og i kjeller.

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

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 17 888

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 7 050,-

Feiing/tilsyn kr 585,-

Renovasjon normalab. kr 4 376,25

Slam A kr 5 688,75

Kontrollgeb. avløpsanlegg kr 187,50

Vann fra Juptjenn vannverk kommer i tillegg.

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

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 629 626

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 518 502

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 59 i Nord-Odal kommune.

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.

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

Enebolig, tatt i bruk

Garasje/uthus, tatt i bruk

Uthus, tatt i bruk

Det er ikke mottatt byggetegninger på eneboligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger tegninger på garasje/uthus som samstemmer med dagens bruk.

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.

Vann fra Juptjenn vannverk.

Avløp til septiktank og kommunal tømning.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets- eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, og det kan bli pålagt utbedret.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNF-område med spredt boligbygging - Framtidig

Kommuneplan:

Id: 20050000

Navn: Kommuneplanens arealdel 2006-2018

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.08.2006

Delareal: 5 212 m2

Reguleringsplan:

Id: 20180001

Navn: FV 24 Sør-Odal grense - Sand

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.06.2020

Delareal: 273 m2

Formål: Annen veggrunn - grøntareal

Felt navn: o_SVG7

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 19.02.2025.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger
77 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

78 850 (Omkostninger totalt)
94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 194 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 197 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 46 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 49 300,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke inkl. trykkprospekt, foto inkl. mast og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

06.03.2025

Tilstandsrapport

Enebolig

Nord-Odalsvegen 1158, 2120 SAGSTUA

NORD-ODAL kommune

gnr. 8, bnr. 59



Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 14382-1747

Referansenummer: UW1023

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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.

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømremester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med betongtakstein fra byggeår. Det er noe mose på taket. På tilbygg er det ny takshingel i 2024 (TG 1). Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vanlig bindingsverkskonstruksjon, etterisolert med ca 10 cm innblåst mineralull i reisverk. Stående utvendig malt panel. Ny panel på gavl mot syd i 1997.

Huset er malt i 2018 og etappevis malt fra 2020 til 2024.

Siden utvendig vegger kun er sjekket fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Gulv på en mindre del av loft.

Loftet er luftig og tørt. Eldre fuktmerke ved pipeløp.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1997, 2000, 2016 og 2024. Kobletrinduer fra byggeår. Kjellervinduer er fra byggeår og i en dårlig forfattning.

Myggnetting på vindu i loftstue og på vinduer i 3 soverom.

Malte inngangsdører fra 2012 med glass i dørblad og en dobbel terrassedør fra 1996 med 2-lags isolerglass

Terrasse mot øst på 22 m², i trekonstruksjoner fundamentert på trepillarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. 2 trapper til terreng.

Delvis takoverbygget inngangsparti/terrasse på 11 m² i

trekonstruksjoner. Spaltegulv. Trapp med repos til inngangsdør.

Terrasse på terreng v/spisestue på 30 m², i trekonstruksjoner.

Spaltegulv.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Noe knirk i stuegulv. Deler av kjeller er fra byggeår (TG 2). Malte lister.

GULV: Lakkert furugulv. Vinyllikk m/varme i gang 1 etg.).

Betong (kjeller).

VEGGER: Malt mdf. veggplater. Malt brystningspanel. Malt slette vegger. Malt panel. Malt miljøtapet. Betong (kjeller).

TAK: Tak-ess. Malte slette tak. Malt panel. Malt mdf. takplank. Betong (kjeller).

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner mellom kjeller og 1 etg.

Etasjeskiller mellom 1 og 2 etg i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stuen, vedovner i spisestue, 2 soverom og i kjeller.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Det er krypkjeller under tilbygget gang og toalettrom. Den er ikke kontrollert da den ikke var tilgjengelig på befaringdagen.

Det bemerkes at krypkjelleren har mangelfull ventilering etter dagens forskrifter og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger og rekkverk. Lakkert trinn og håndlist. Det er kun en håndlist.

Rett trapp med repos og åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller.

Furuvinger og trinn. Det mangler rekkverk og håndlister.

Slette finerte dører fra byggeår. Formpresset dør og dør med sprosseglass fra 2019. Skyvedører. Dobbelt skyvedør mellom stue og spisestue.

Skyvedørgarderobeskap i gang i 1 etg. og i vaskerom.

Garderobeskap i 4 soverom. Vaskerom og 3 boder med plassbygde

hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad. Malt vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malte fliser og slette malte vegger og malt slett tak. Porselensvask. Speil.

Frittstående klosett. Badekar m/dusj garnityr. Panelovn. Takventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre takhøy kjøkkeninnredning. Malte skrog. Malte slette dører og fronter. Overskap med skyvedører. Høyskap. Benkeplate i laminat

og stål med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandeblender.

Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Innebygget platetopp og

stekeovn. Overskap med integrert ventilator over platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom oppgradert i 2019. Vinyllikk m/varme i gulv, malt mdf.

veggplater og malt mdf. takplank. Porselensvask. Innebygget

klosett. Det er ikke målt unormal fukt i gulv eller vegger. Mekanisk

avtrekk på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av

anlegget. Ute vannkran

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på toalettrom og kjøkken. Fukt avtrekksvifte på vaskerom/gang. Naturlig avtrekk på bad.

300 l varmtvannsbereider fra 2018, plassert i teknisk rom i kjeller.

Luft til luft varmepumpe fra 2019. Huset har elektriske panelovner,

elektrisk varmemefolie i gulv på toalettrom og gang.

Sikringssskap med automatsikringer, oppgradert i 2021. Ny

inntakstrøm (3-fas). Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

El. kontroll i 2024.

Brannslukker og røykvarsler i boligen. Brannstige på gavlvegg mot

syd

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra ca. 1995

Betongfundament og plassenbetong grunnmur som innvendig er

isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.

Svakt skrående terreng

Vann rør fra ca. 1995 og avløpsrør er fra 2017.

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.

EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle

private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.

Hvilken løsning som må velges avhenger av blandt annet av

grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 358 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 257 m²

Totalpris 3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Hønehus/bod

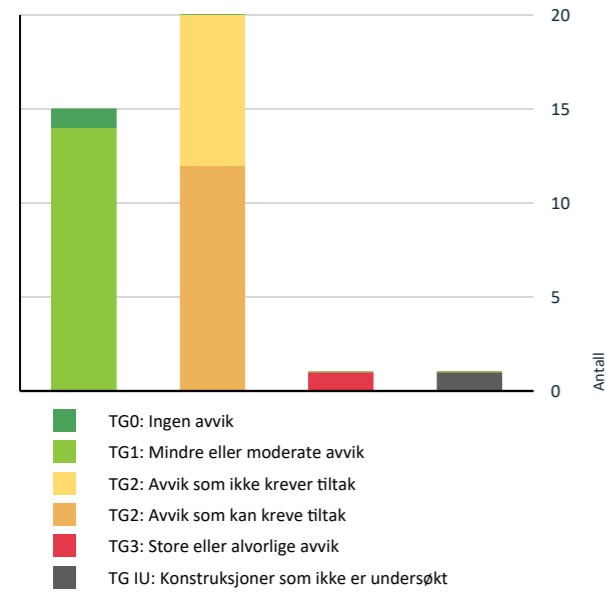
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

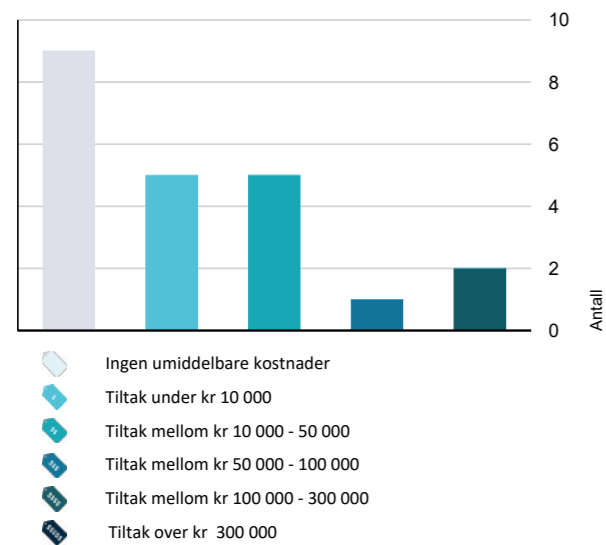
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1951

Kommentar
I følge eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Ny drenering
1996	Modernisering	Dobbel terrassedør
1997	Modernisering	Nye takrenner og nedløp.
1997	Modernisering	Ny panel på gavl mot syd.
2000	Modernisering	2-lag isoler vindu på kjøkken og ett soverom (over kjøkken).
2012	Modernisering	Ny inngangsdør.
2012	Modernisering	Malt vegger i stuer og 2 soverom.
2015	Modernisering	Malt bad.
2016	Modernisering	Nytt vindu m/2-lag isolerglass i ett soverom.
2017	Modernisering	Nye avløpsrør.
2017	Modernisering	Panelovner.
2018	Modernisering	Malt huset utvendig.
2018	Modernisering	Ny 300 l varmtvannsbereider.
2019	Ombygging	Oppgradert toalettrom.
2019	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2020	Modernisering	Bygget "vaskerom" i trapperom.
2020	Modernisering	Gym i kjeller
2020	Modernisering	Oppgradert yttergang
2021	Modernisering	Nytt sikringskap m/automatsikringer, samt nytt strøminntak.
2022	Modernisering	Malt trapperom i kjeller.
2024	Modernisering	Oppgradert loftstue, gang i 2 etg. og 2 soverom.
2024	Modernisering	Nytt vindu m/2-lag isolerglass i ett soverom.
2024	Modernisering	Ny takshingel på tilbygg.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er noe mose på taket. På tilbygg er det ny takshingel i 2024 (TG 1). Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

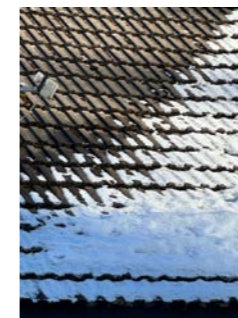
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon, etterisolert med ca 10 cm innblåst mineralull i reisverk. Stående utvendig malt panel. Ny panel på gavl mot syd i 1997.

Huset er malt i 2018 og etappevis malt fra 2020 til 2024. Siden utvendig vegger kun er sjekket fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele vegg kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

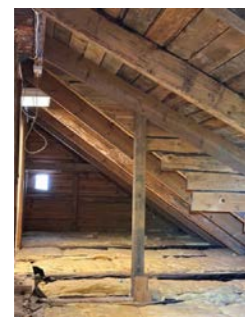


Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Gulv på en mindre del av loft. Loftet er luftig og tørt. Eldre fuktmerke ved pipeløp.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1997, 2000, 2016 og 2024. Kobletvinduer fra byggeår. Kjellervinduer er fra byggeår og i en dårlig forfattning.

Myggnetting på vindu i loftstue og på vinduer i 3 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1997 og koblede vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene (1997 og koblede vinduer), da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Malte inngangsdører fra 2012 med glass i dørblad og en dobbel terrassedør fra 1996 med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dobbel terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot øst på 22 m², i trekonstruksjoner fundamentert på trepillarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. 2 trapper til terreng.

Delvis takoverbygget inngangsparti/terrasse på 11 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Trapp med repos til inngangsdør. Terrasse på terreng v/spisestue på 30 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Noe knirk i stuegulv. Deler av kjeller er fra byggeår (TG 2). Malte lister.

GULV: Lakkert furugulv. Vinylklist m/varme i gang 1 etg.). Betong (kjeller).

VEGGER: Malt mdf. veggplater. Malt brystningspanel. Malt slette vegger. Malt panel. Malt miljøtapet. Betong (kjeller).

TAK: Tak-ess. Malte slette tak. Malt panel. Malt mdf. takplank. Betong (kjeller).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner mellom kjeller og 1 etg. Etasjeskiller mellom 1 og 2 etg i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stuene, vedovner i spisestue, 2 soverom og i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Med fuktsøker (på åpne overflater) er det på grunnmur og gulv målt fuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Det er krypkjeller under tilbygget gang og toalettrom. Den er ikke kontrollert da den ikke var tilgjengelig på befaringsdagen. Det bemerkes at krypkjelleren har mangelfull ventilering etter dagens forskrifter og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger og rekkverk. Lakkert trinn og håndlist. Det er kun en håndlist. Rett trapp med repos og åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Furu vanger og trinn. Det mangler rekkverk og håndlister.

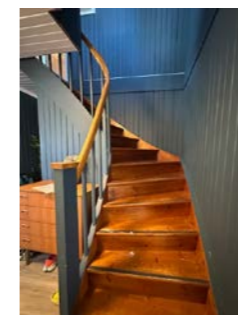
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Slette finerte dører fra byggeår. Formpresset dør og dør med sprosseglass fra 2019. Skyvedører. Dobbel skyvedør mellom stue og spisestue.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobeskap i gang i 1 etg. og i vaskerom. Garderobeskap i 4 soverom. Vaskerom og 3 boder med plassbygde hyller.



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad. Malt vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malte fliser og slette malte vegger og malt slett tak. Porselensvask. Speil. Frittstående klosett. Badekar m/dusj garnityr. Panelovn. Takventil.

2 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte fliser og slette vegger. Malt slett tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnet oppgradering av innvendige vegger og tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Malt vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 mm. Vinylbelegg har sprekker i oppbrett v/dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er avvik:

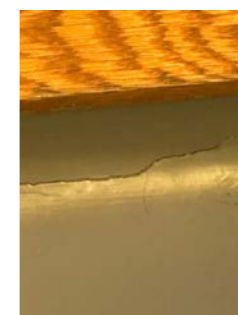
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet/gulvet står foran full oppgradering .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og malte fliser og slette malte overflater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tiltak:

Sluk og tettesjikt bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Porselensvask, speil, frittstående klosett , badekar m/dusj garnityr, panelovn. Nytt klosett og blande batterier i 2018.



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

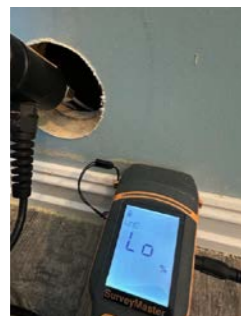


2 - ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot bad.
Det påvises ikke fukt over normalen.



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre takhøy kjøkkeninnredning. Malte skrog. Malte slette dører og fronter. Overskap med skyvedører. Høyskap. Benkeplate i laminat og stål med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Innebygget platetopp og stekeovn. Overskap med integrert ventilator over platetopp. Det er utført fuktøk ved hjelp av fuktindikator. Det er ingen synlig tegn til lekkasje, eller registrert fukt i forbindelse med kjøkkenet. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Gammel innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnet en oppgradering av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator monteret over platetopp.



SPESIALROM

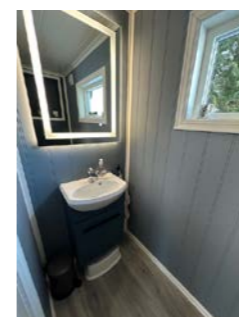
1 - ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom oppgradert i 2019. Vinylklikk m/varme i gulv, malt mdf. veggplater og malt mdf. takplank. Porselensvask. Innebygget klosett. Det er ikke målt unormal fukt i gulv eller vegger. Mekanisk avtrekk på vegg. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberør på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran

Vurdering av avvik:

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

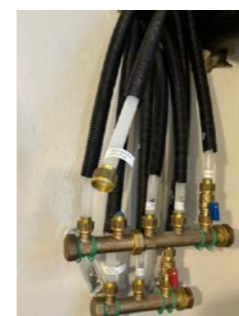
Rør i rør systemet er TG 1, men kobberør er TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 på kobberør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på toalettrom og kjøkken. Fukt avtrekksvifte på vaskerom/gang. Naturlig avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereider fra 2018, plassert i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2019. Huset har elektriske panelovner, elektrisk varmemefolie i gulv på toalettrom og gang.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2021. Ny inntakstrøm (3-fas). Ny strømmåler. Fiber bredbånd. El. kontroll i 2024.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring på sikringskap og 3-faset kontakt på yttervegg.

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei

Tilstandsrapport



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

Brannslukker og røykvarsler i boligen. Brannstige på gavlvegg mot syd

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ca. 1995

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.

Tilstandsrapport



TG 1U Terrengforhold

Svakt skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann rør fra ca. 1995 og avløpsrør er fra 2017.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp. EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav. Hvilken løsning som må velges avhenger av blandt annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Hønsehus/bod



Anvendelse

Hønsehus/bod

Byggeår

1970

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

I følge eier

Beskrivelse

Hønsehus/bod, fundamentert på betongpilarer. Gulv i trekonstruksjoner. Vegger i bindingsverkskonstruksjoner. Stående utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner tekket med bølgetakplater. To plankedører. Skyveport. Tre vinduer. Isolert hønsehus med utvendig hønsegård m/nettinggjerd og tett tak. Hundegård mellom hønsehus/bod og uthus/garasje, med netting lagt i underlag/terreng. Gruset sti.

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

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Malt utvendig
2020	Modernisering	Hundegård
2021	Modernisering	Hønsegård m/tak.

Uthus/garasje



Anvendelse

Garasje, vedbod og verksted.

Byggeår

1953

Kommentar

I følge eier

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Verksted/garasje fundamentert på betongplate med betongstein vegger og støpt betongtak. Saltak i trekonstruksjoner tekket ned betongtakstein. Dobbel plankedør i garasje. Plankedør og vinduer i verksted.

Vedbod i uisolerte trekonstruksjoner. Gruset terrenggulv. Stående utvendig panel.

Carport i trekonstruksjoner tekket med stående panel. Grus terrenggulv. Pulttak tekket med bølgetakplater. 2 plankedører og 4 vinduer. Større skjevhet i front carport. Panel nær/i terreng, med mulighet for fukt og råte.

Innlagt strøm.

Gruset sti bak carport.

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

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Malt utvendig.

2021 Modernisering Elbillader

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

257 m²/257 m²

Enebolig: 4 Gang, 4 Soverom, Loftstue, Bad, Toalettrom, 2 Stuer, Spisestue, Kjøkken, 2 Trapperom, Teknisk rom, 3 Bod, Gym

Andre bygg: Hønsehus/bod, Uthus/garasje

Bruksareal andre bygg: 101 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, men omsetningstiden ligger noe under landsgjennomsnittet.

Enebolig med 5 soverom beliggende i Nord-Odalvegen 1158 i Nord-Odal.

Innvendig har boligen hele og pene overflater.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

To uthus i en enkel standard for sitt bruk.

Pene opparbeidet utearealer.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ringåsvegen 317 ,2100 SKARNES 170 m ² 1964 2 sov	12-09-2024	4 200 000	4 050 000		4 050 000	23 824
2 Nord-Odalsvegen 962 ,2120 SAGSTUA 158 m ² 1955 4 sov	26-08-2019	2 550 000	2 500 000		2 500 000	15 823

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	9 621
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt.	Kr.	17 144
Vann.	Kr.	6 208
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Hønsehus/bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Hønsehus/bod	Kr.	80 000

Uthus/garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Uthus/garasje	Kr.	210 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 890 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 3 300 000**

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

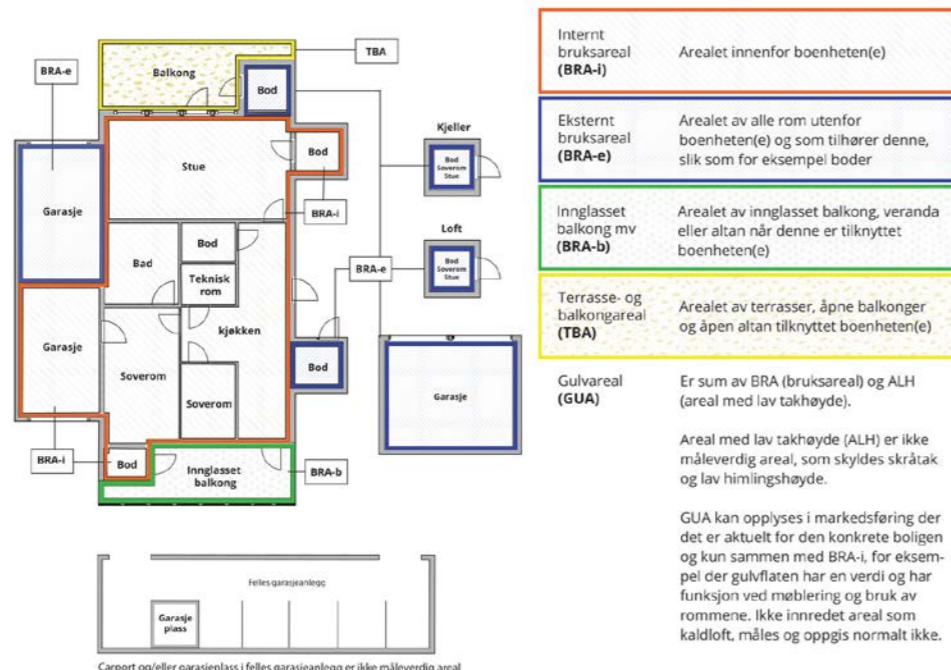
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	87			87	
1 - Etasje	94			94	63
Kjeller	76			76	
SUM	257				63
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Loftstue, Bad		
1 - Etasje	Gang, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Stue 2, Gang 2, Trapperom /vaskerom		
Kjeller	Trapperom, Teknisk rom, Bod, Gym, Gang, Mat bod, Potetkjeller		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bla. el. kontroll i 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Hønsehus/bod

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		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hønsehus., Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus/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		85		85	
SUM		85			
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Vedbod, Carport, Verksted	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	209	48
Hønsehus/bod	0	16
Uthus/garasje	0	85

Kommentar

Enebolig

I tillegg et inngangsparti/terrass på 11 m2, en plattning v/spisestue på 30 m2 og en terrasse mot sydøst på 22 m2.

Hønsehus/bod

Uthus/garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Ole-Andre Bjørslund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	8	59		0	5212.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nord-Odalsvegen 1158

Hjemmelshaver

Bjørslund Ole-Andre, Bjørslund Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Nord-Odalsvegen 1158, i Nord-Odal. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt eneboligbebyggelse, jord og skogbruksområder samt en campingplass. Det er ca. 7 km til Sand som er kommune senter, ca. 20 km. til Skarnes, ca.61 km til Hamar og ca. 85 km til Oslo. Sydøst vendt terrasse og en vestvendt platting.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning (Juptjenn vannverk). Privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank, og kommunal tømning. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen er beliggende i svakt skrående terreng. Pent opparbeidet med plen, div. prydbusker og epletre. Gruset innervei/biloppstillingsplass. Stakittgjerde mot syd og langs veien. Nærhet og utsikt til Storsjøen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er beliggende nær fylkesveg 24 med noe periodisk støy.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	28123851	Fullverdi		9 621
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Forsikringsavtale	17.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.02.2025		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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.

PREISERINGER

- 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 dampsperrer 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 over overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW1023>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250022	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Bjørslund	Ole-Andre Bjørslund
Gateadresse	
Nord-Odalsvegen 1158	
Poststed	Postnr
SAGSTUA	2120
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	9
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	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	28123851

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse
Sprekk i gulvbelegg bad 2 etasje.

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

Svar
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse
Nåværende eier er rørlegger og har byttet armatur på vask og badekar på bad, samt byttet toalett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse
Sluk på bad må renses oftere enn ett nytt sluk da det har lettere for å fylle seg med hår.

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

Svar
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse
Tilbakeslag i kjeller i 2017, rør ut hadde kollapset og ble da byttet fra kjellergulv helt ut til kum. Det har ikke vært tilbakeslag siden utbedring i 2017. Byttet varmtvannsberederen 2018 samt satt inn ekspansjonskar. Toalettrom og vaskerom i 1 etasje. Nåværende eier har svennebrev som rørlegger og har gjort arbeidet selv.

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

Nei Ja

Beskrivelse
Kjeller har utslag på noe fukt. Se tilhørende takst. Eier som solgte i 2011 opplyste om innsig i kjeller ved større nedbørmengder, men dette har ikke vi observert.

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

Nei Ja

Beskrivelse
Tak på tilbygg gang/wc hadde utettheter, derfor engasjerte vi snekkere i 2024 som utførte fjerning av fuktskader, utskifting av noen bord og la nytt tak. Eier som solgte i 2011 opplyste om eldre fuktskader i sørveggen og pipehatten/pipebeslag - utbedringsarbeid for dette utført i ca 1999.

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

Beskrivelse
Vedovn i kjeller har vi aldri fyrst, ukjent tilstand. Vedovn i første stue har en sprekke i innvendig stein og trekker mer luft til seg. Bør antagelig tettes opp igjen.

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

Nei Ja

Beskrivelse
Noe små skjevheter i gulv og vegger som er vanlig i eldre hus.

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

Nei Ja

Beskrivelse
Sukkermaur har vært på bad i 2 etasje på sommerhalvåret, men ikke de siste årene. Kjeller og loft har det vært plassert musefeller, har da fått enkelte mus i dem periodevis. Mus ute har vært tildels mer vanlig da vi hadde høner, men mindre etter hønseholdet opphørte. Tok 2 rotter en sommer i feller samtidig som vi hadde høns.

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

Nei Ja

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

Svar
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse
Lillestrøm elektro AS - Byttet sikringselskap i 2 etasje. Samt ny inntakssikring på loft. Lagt fram kabel for tilkobling av 3 fase. Elvia koblet det til. GK elektro - Elbillader blå rundkontakt på yttervegg av hus. Dette har vi samsvarserklæring på. Vi hatt noe dugnadshjelp på med faglært uten samsvarserklæring. Inne; - Inngang i 1 etasje - wc - vaskerom/gang - loftstue - stort soverom m/2 vinduer - gang i 2 etasje - lite soverom/kontor - strømkabel til varmepumpe - strømkabel til varmtvannsbereeder - kontakter til første kjellerrom ute; - ny tilførselskabel med sikringselskap og elbillader i garasje -kabel til hundegård og hønsehus

Arbeid utført av
Lillestrøm Elektro AS og GK elektro

Filer

Initialer selger: SB, OB

Document reference: 1202250022

Document reference: 1202250022

Initialer selger: SB, OB

1

2

[ELEKTRO.pdf](#)[Faktura-4332.pdf](#)[IMG_7619.jpg](#)

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

Beskrivelse

Kontroll gjennomført i 2024 med rettede feil fikset i 2024.

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)[Påminnelse på forhåndsvarsel.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Elbillader på garasjevegg. Blå rundkontakt på husvegg.

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Rørleggerarbeid i vårt eie er utført av rørlegger uten firma, og elektriker uten firma på elektrisk arbeid uten samsvarserklæring. Snekkerarbeid inne og ute gjort av eier selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Snekker utførte arbeid av rivning av tak på inngangstilbygg og utbedring av skader og noen utskiftinger av bord på nordveggen, samt opparbeidelse av nytt singeltak der. Utskiftning av vinduer i soverom/kontor 2 etasje med nytt vindu, samt midterste soverom med 2 vinduer vi hadde anskaffet tidligere.

Arbeid utført av

A. Trondsrud - Entreprenør

Filer

[IMG_7590.jpeg](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Veien som går i forbi eiendommen er planlagt utbedret. Vi har fått varsel på vedtak og oppmåling, men ingen av de har berørt boligen eller tomt per dags dato.

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

Beskrivelse

I 2017 oppdaget vi lekkasje på wc i 1 etasje, If forsikringsselskap skrev en skaderapport da.

Filer

[Skaderapport.pdf](#)

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: 1202250022

Document reference: 1202250022

Tilleggskommentar

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 forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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.

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Bjørslund	cc33d08a95bec550f3543e d8e8ec422c8596933a	23.02.2025 21:59:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Andre Bjørslund	c282d1bb812cd882b59092 4202f9c37f86219954	23.02.2025 21:56:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

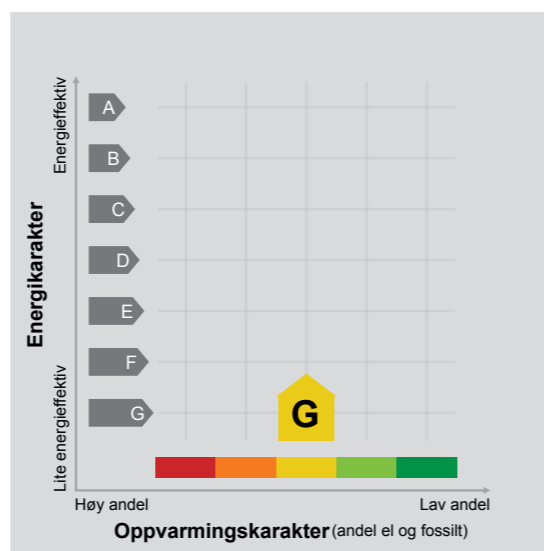
Document reference: 1202250022

Document reference: 1202250022

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nord-Odalsvegen 1158
Postnummer	2120
Sted	SAGSTUA
Kommunenavn	Nord-Odal
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	153192014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83605
Dato	23.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 27 880 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 930 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttervegg

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	257
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nabolagsprofil

Nord-Odalsvegen 1158

Offentlig transport

🚗 Songnes Linje 700, 702	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Skarnes stasjon Linje F1, R14	11 min 🚶 12.3 km
✈ Oslo Gardermoen	52 min 🚶

Skoler

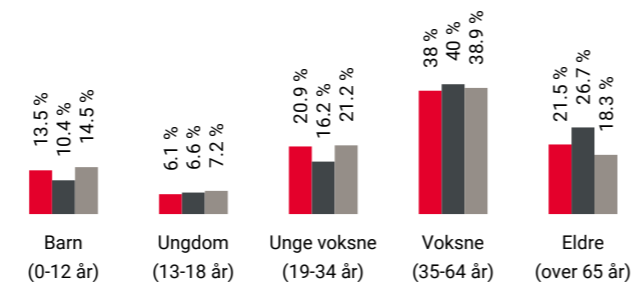
Sand sentralskole (1-7 kl.) 180 elever, 11 klasser	7 min 🚶 6.2 km
Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	16 min 🚶 16.1 km
Skarnes vgs (nedlegges 2025) 350 elever, 23 klasser	10 min 🚶 11.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	27 min 🚶 33 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
47% 6-12 år
12% 13-15 år
19% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Bjelker	161	96
■ Kommune: Nord-Odal	5 016	2 694
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

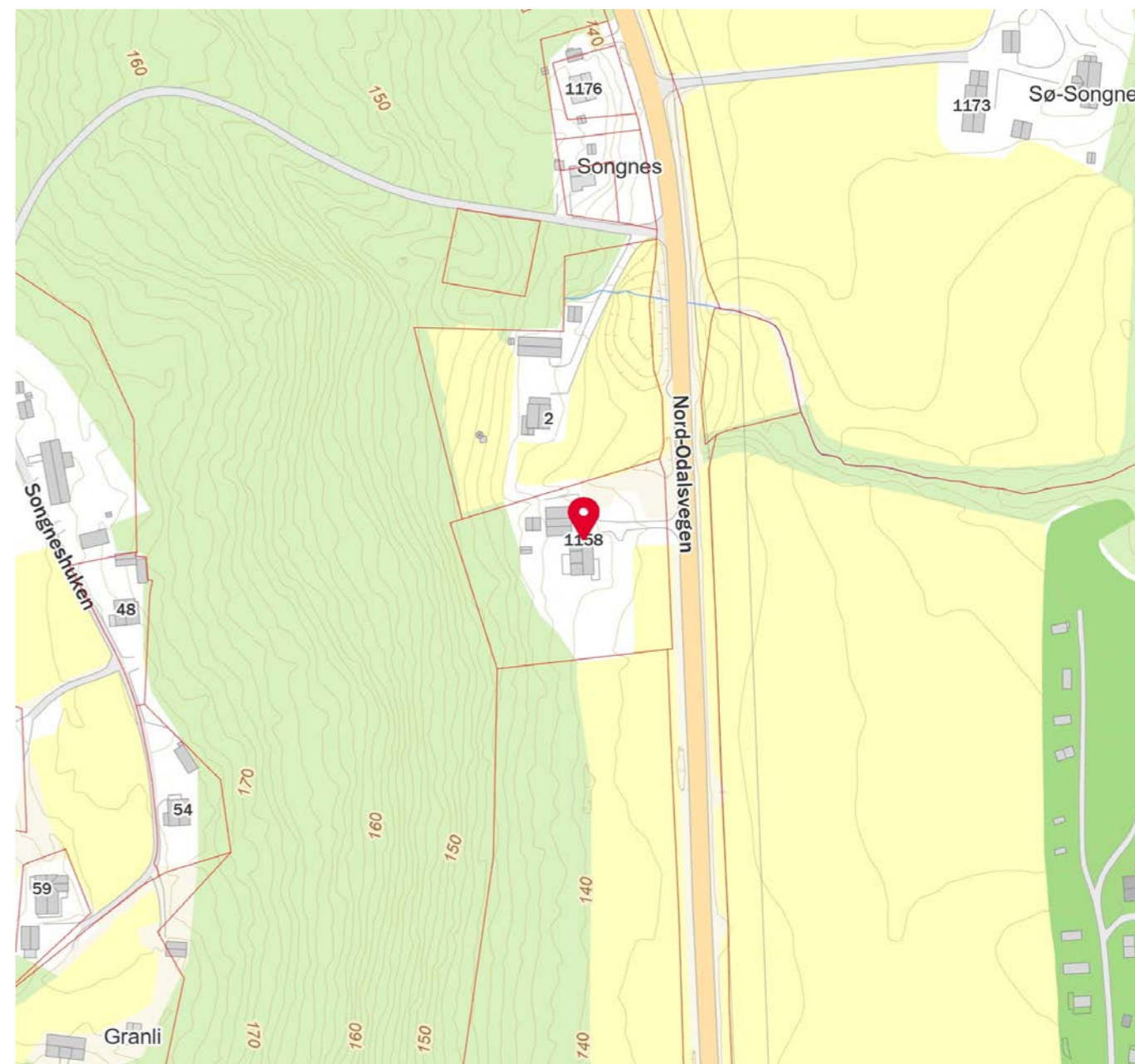
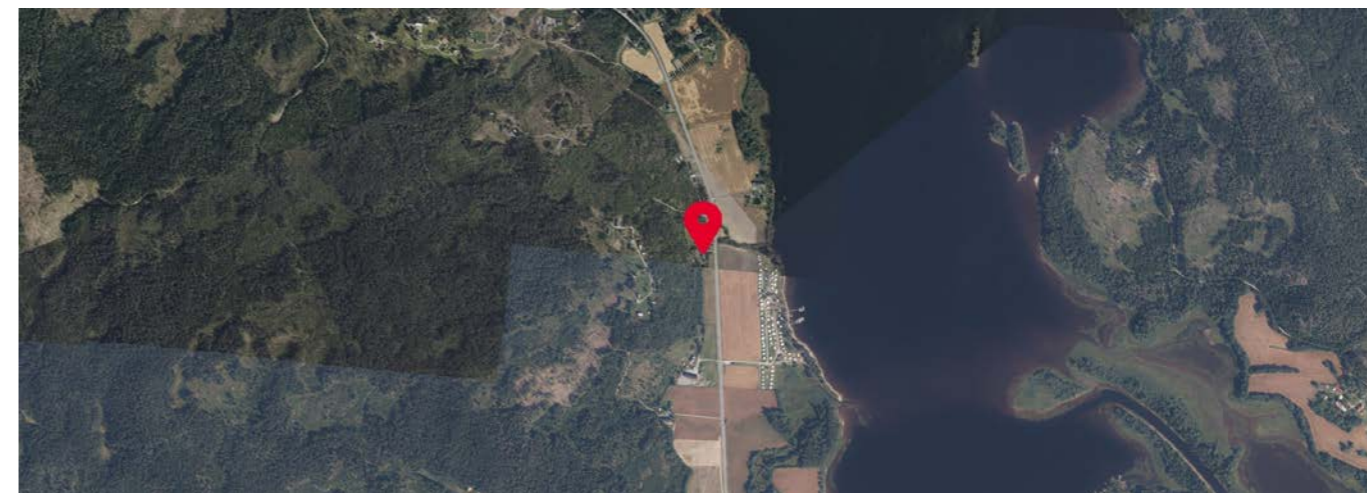
Sand barnehage (1-5 år) 86 barn	8 min 🚶 7.3 km
Oppstad Gårds- og naturbarnehage (1-5... 33 barn	8 min 🚶 8.2 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 🚶 12.7 km

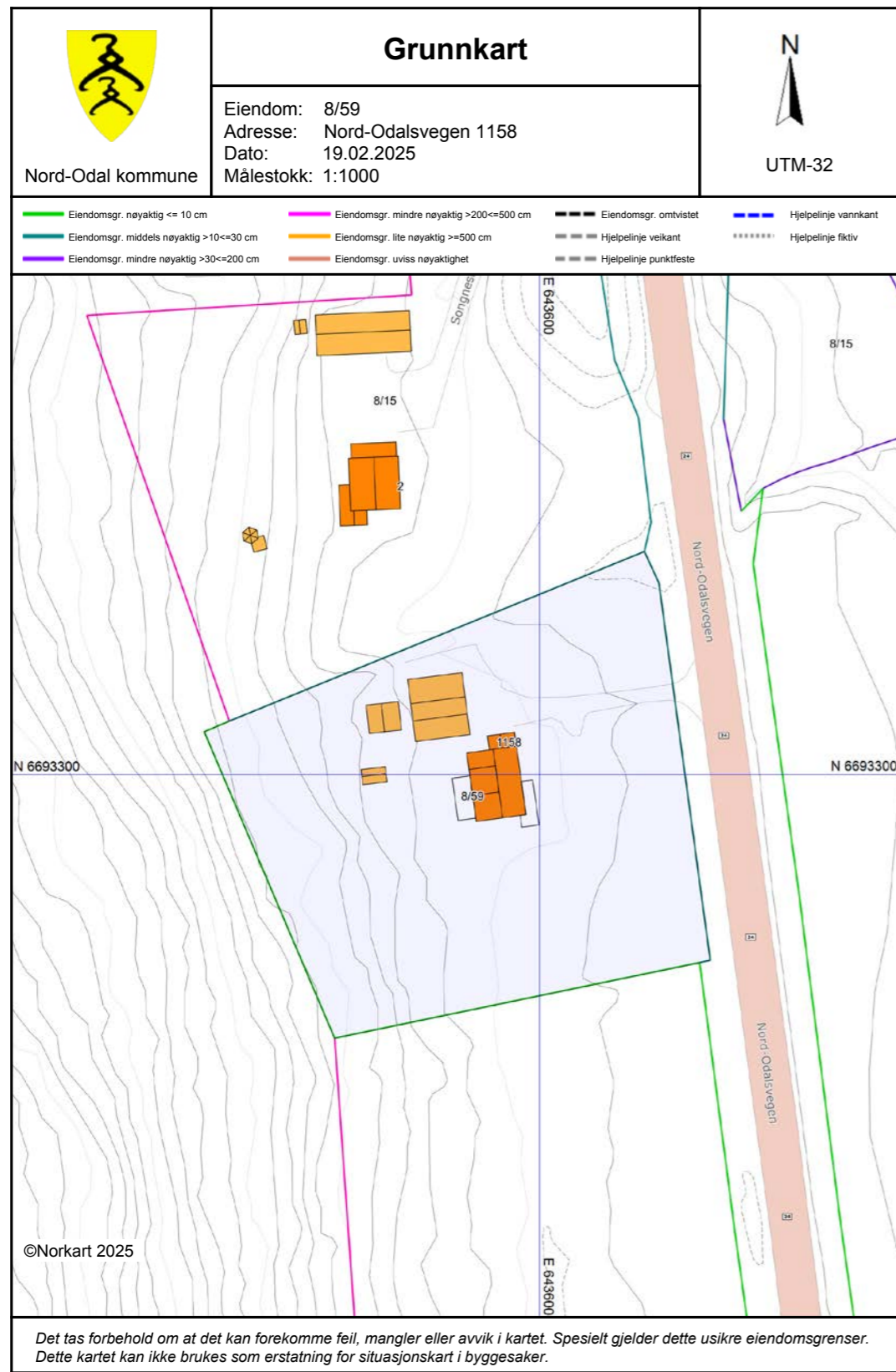
Dagligvare

Kiwi Sand	6 min 🚶
Coop Extra Sand Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 7 km

Sport

🏆 Oppstad Idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚶 6.7 km
🏆 Sand sentralskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 6.2 km
🚴 NEXT Sand	8 min 🚶
🚴 Sportica Skarnes	10 min 🚶







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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-antennor 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

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

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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


Rett skal være rett. For alle.

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.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nord-Odalsvegen 1158
2120 SAGSTUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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