



aktiv.



Odals Verk-vegen 465, 2116 SANDER

**Husmannsplass i usjenerte og
idylliske omgivelser * Fullstendig
restaurert både inn- og utvendig**



Eiendomsmegler MNEF

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 890,-
Total ink omk.: Kr 1 333 890,-
Årlig festeavgift: Kr 2 038,-
Selger: Rebecca Blix

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 43/43 kvm
Tomtstr.: 1867.1 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 1
Fnr.: 21
Oppdragsnr.: 1202260028

Husmannsplass i usjenerte og idylliske omgivelser!

I idylliske landlige omgivelser ved Odals Verk finner man denne eiendommen. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser, og nærområdet byr på rikelig med turmuligheter sommer som vinter. Eiendommen ligger vestvendt med gode solforhold.

Dette er en eldre husmannsplass som består av et stort åpent rom med stue/kjøkken/soverom, samt et rom med forbrenningstoalett. Bygningen har ikke innlagt vann og avløp, men innlagt strøm. Det er imidlertid en brønn på andre siden av veien som har vært brukt til denne eiendommen. Boligen har blitt fullstendig restaurert i 2021 både inn- og utvendig.

Boligen er registrert som enebolig men det er ingen boplikt i kommunen. I tillegg er det en låve med stort restaureringsbehov.

Ønsker du fred og ro rundt deg, er dette kanskje stedet!
Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	54
Energiattest	60
Nabolagsprofil	66
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 kvm

BRA totalt: 43 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 kvm Stue/kjøkken, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Terrasse

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1867.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i slakt vestvendt skrående terreng med enkelte løvtrær mot sør og vest.

Liten del av låve ligger utenfor tomtegrensa.

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

Årlig festeavgift

Kr 2 038

Regulering av festeavgift

01.06.2027

Festekontrakt datert

03.06.2003.

Bortfester transportgebyr

Kr 4 000

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i idylliske landlige omgivelser ved Odals Verk i Sør-Odal. Her ligger eiendommen i naturskjønne omgivelser, og nærområdet byr på rikelig med turmuligheter sommer som vinter. Eiendommen ligger vestvendt med gode solforhold.

Til Skarnes som er kommunesenter er det ca 14 km. Her finner du bl.a Parken kjøpesenter med butikker som Floriss, Norli og Dogshop. I gågata finner du bl.a Eurospar, Vinmonopolet, Kiwi, klesbutikken Ukkestad m.m.

Til Kongsvinger er det ca 10 km, til Gardermoen er det ca 59 km og til Oslo ca 86 km.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig-/fritidsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca 10 km til Kongsvinger stasjon med timesavganger med tog mot Oslo.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre husmannsplass fra rundt 1890 (usikkert).

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra opprinnelig byggeår.

Grunnmur av natursteinsmur i nederste del, med påbygg av Leca i øvre del.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra opprinnelig byggeår og er utvendig kledd med stående bordkledning fra 2021.

Takkonstruksjon er utført som sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Hovedytterdør med 2-lags glass.

Overbygget terrasse på ca 11 m2 i tilknytning til inngangspartiet. Terrassen har gulv i trykkimpregnert spaltegulv og rekkverk med stående profilert kledning.

Gammel låve på ca 110 m2 med ukjent byggeår.
Grunnmur i naturstein med betydelige skjevheter.
Vegger i laftet tømmer og gammelt bindingsverk.
Takkonstruksjon i eldre treverk med omfattende fukt- og råteskader.
Det er registrert betydelige deformasjoner og sammenbrudd i konstruksjonen.
Bygningen har gjennomgående lav standard og fremstår med betydelig slitasje og etterslep på vedlikehold, og bærer preg av forfall. Ferdsel i og omkring bygningen vurderes som sikkerhetsmessig risikabel.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tormod Aanerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Se papirer fra firma, sendt fra Tormod Aanerud AS

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja

Forbud mot fyring. Pipe tettet igjen innvendig ved renovering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tormod Aanerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjentetting av pipe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jens A Dahl Elektro, Kongsvinger

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk anlegg byttet ut til nytt.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Ja

Forbud mot å fyre, da ildsted/pipe er tettet igjen.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Vet ikke.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Vet ikke.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Låve er svært medtatt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Stue/kjøkken/soverom og toalettrom med forbrenningstoalett.

Standard

Gammel husmannsplass i usjenerte, naturskjønne omgivelser. Bygningen ble renoveret/modernisert i 2021.

Innvendig

Gulvflater med laminat.

Veggflater med MDF-plater.

Himlinger med malte gipsplater.

Gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Kjøkken

Kjøkkenet har en enkel innredning i form av en kjøkkenbenk med glatte fronter og benkeplate av laminat. Frittstående kjøleskap og komfyr. Ingen ventilering fra kjøkken.

Det er ikke innlagt vann og avløp. Det er tinglyst rett til å benytte brønnen som ligger utenfor tomte.

Toalettrom

Enkel toalettrom med forbrenningstoalett.

Tekniske installasjoner:

Naturlig ventilasjon via to veggventiler.

Nytt el-anlegg og el-skap i 2021.

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

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Nedløp og beslag

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vinduer

Det er påvist andre avvik:

Vindushaspen er ødelagt på ett vindu, og karmen på et annet vindu har skader og stygge merker etter innfesting/fastskruing.

Overflater

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist oppsprukne plateskjøter i stuehimlingen på et par områder.

Det er registrert lokal misfarging i takflate i området ved lufteluke i stue. Forholdet kan være relatert til temperaturforskjeller og periodisk kondensdannelse. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollmåling. Forholdet vurderes som overflatemessig.

Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik:

Innredningens dører og skuffer mangler håndtak eller knotter.

Andre VVS-installasjoner

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Luft/luft-varmepumpe (2022). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service.

Regelmessig service anbefales normalt hvert 1–2 år for å opprettholde effekt og levetid.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

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

Det er ikke observert synlige tegn til etablert drenering eller fuktsikring mot grunnmur. Boligen er oppført ca 1850 og hadde tidligere krypkjeller, som i 2021 ble fylt igjen og etablert med støpt dekke. Eldre bygninger har normalt ikke drenering etter dagens standard. Manglende drenering og fuktsikring innebærer en økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Det er registrert sprekker i natursteins grunnmur. Sprekkdannelse vurderes som normalt forekommende i konstruksjoner av denne alder og utførelse. Det anbefales likevel å overvåke forholdet for å avdekke eventuell videre bevegelse eller utvikling.

Terrengforhold

Det er avvik:

Tomten var snødekt og forholdene kunne derfor ikke undersøkes i detalj.

Ut fra synlig høydeforskjell mellom terreng mot øst og bygningskropp synes terrenget ikke å tilfredsstillende anbefalt fall på minimum 1:50 over 3 meter fra vegglinje. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Takkonstruksjon/Loft

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

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er utvendig luke til loft i gavlspiss mot sør, men det var ikke adkomstmuligheter da det ikke var stige på eiendommen. Det var derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og

observasjoner fra underliggende etasje.

Taket var snødekket, men antydninger skjevheter ble observert. Det er sannsynlig at eventuelle skjevheter vil bli mer fremtredende når snøen forsvinner og taket blir blottlagt.

Ingen synlig lufting/ventilering av takkonstruksjonen som lufteluker i gavlspisser eller luftespalter langs raft.

Pipe og ildsted

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Toalettrom mangler til-lufts ventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Taktekking

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt, uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er

snøfritt.

Det kan ikke utelukkes feil og/eller mangler på tekkingen som er snødekt.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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 ombygging/renovering/modernisering er gjort:

2021: Renovert/modernisert samt revet og bygd om inngangsparti/terrasse.

Parkering

Parkeringsplass ved inngangsparti.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Boligen ble renovert i 2021 og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere. Blant annet ny taktekking, etterisolering, ny utvendig og innvendig kledning, samt gjenfylling av krypkjeller og etablering av betongdekke utført av Tormod Ånerud AS.

Det elektriske anlegget er opplyst å være fornyet ved samme tidspunkt. Det foreligger imidlertid ikke samsvarserklæring for hele installasjonen, kun for legging av varmekabler og el-kurs til Cinderella toalett.

Selger bekrefter at alt av arbeider som er gjort i deres eiertid er gjort av håndverkere og det foreligger dokumentasjon på dette.

Feiervesenet har registrert avvik og anmerkninger.

Siste utførte feiing var 17.07.2019.

Avvik: Adkomst på tak.

Anmerkning: Røykløp - Plassering.

Beskrivelse: Ildsted ikke i bruk per 2022.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft.

Boligen har en gammel vedovn i kjøkkengrue, men denne er ikke tilkoblet pipeløpet.

Boligen har mursteinspipe med fyringsforbud.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 300 000

Omkostninger kjøper

1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

33 890 (Omkostninger totalt)

50 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 333 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 350 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 353 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 373 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt bolig kr 1 450,-

Renovasjon normalab. kr 4 922,50

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 318 064 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 272 256 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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.

Sameiet

Sameienavn

Aktieselskapet Odals Værk

Organisasjonsnummer

914892732

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 1, festenummer 21 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3415/6/1/21:

01.11.2004 - Dokumentnr: 6478 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 600

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2003 - Dokumentnr: 6470 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3415 Gnr:6 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 677573 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0419 Gnr:6 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2012 - Dokumentnr: 168027 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:6 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:6 Bnr:69

Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:6 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

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

Enebolig

Annen landbruksbygning

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/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

Adkomst via privat vei. Det er tinglyst veirett til eiendommen 28.02.2012. Fester må delta i vedlikeholdet av adkomstvei med sin forholdsmessige andel.

Bygningen har ikke innlagt vann. I følge eier hentes vann fra brønn lokalisert utenfor eiendommens grenser (på andre siden av veien). Det er tinglyst rett til å benytte

brønnen som ligger utenfor tomte 01.11.2004. Brønnslokket må vedlikeholdes slik at det ikke er fare for dyr eller mennesker.

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNRF område for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende Området er ikke regulert.

Kommuneplaner:

Id: 201205 - Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.10.2013

Delareal: 1 867 m²

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 202601

Navn: Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 12.02.2026.

Kopi av kommuneplan 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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 000,- og visninger pr stk kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 700,-. Utleggene omfatter grunnpakke, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.03.2026



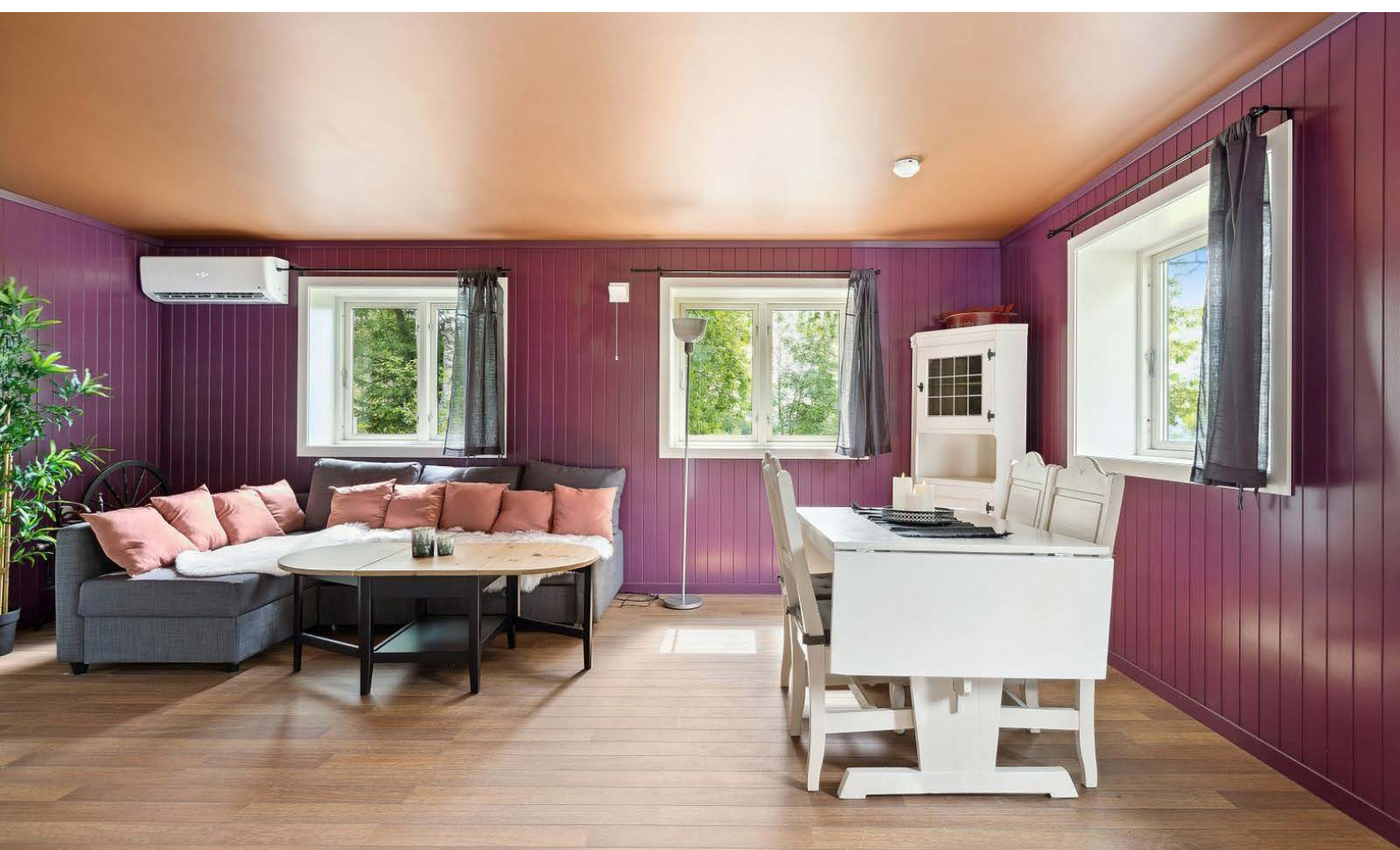


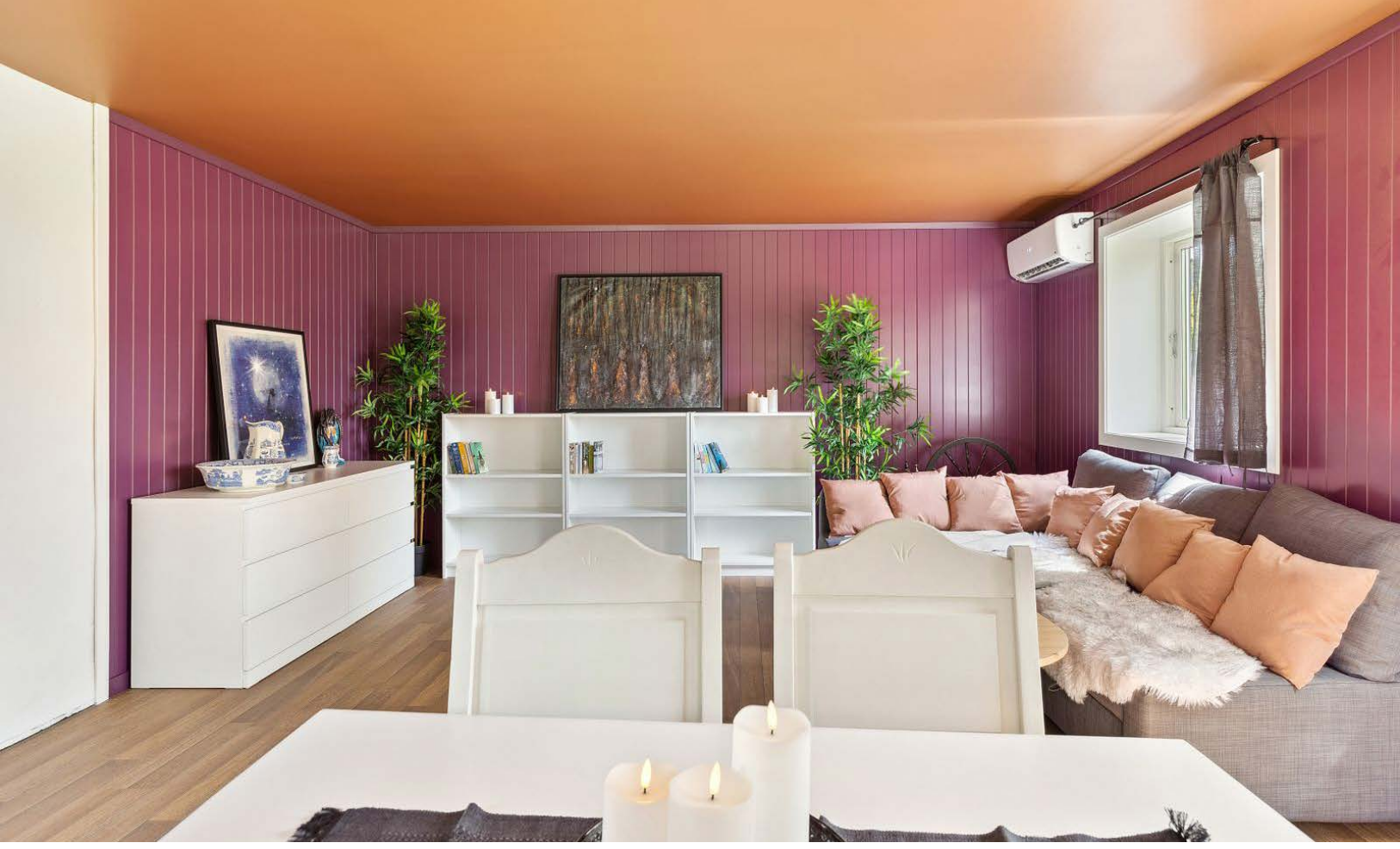
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Odals Verk-vegen 465 , 2116 SANDER



SØR-ODAL kommune



gnr. 6, bnr. 1, fnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 12085-1233

Eiendomsverdi ref nr: HU8123

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

GLÅMDAL TAKST AS

Glåmdal Takst AS drives av Pål Tuhus, som har lang og solid erfaring fra byggebransjen.

Jeg er oppvokst på Skotterud i Eidskog, og har hatt hele min yrkeskarriere innen bygg.

Jeg startet som tømrerlærling i 1993, tok fagbrev som tømrer i 1995 og mesterbrev i 2001.

I 2002-2003 etterutdannet jeg meg som takstingeniør ved Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt, og har siden den gang drevet egen virksomhet med verditaksering og tilstandsrapportering.

Gjennom Glåmdal Takst AS tilbyr jeg uavhengige og objektive tjenester innen:

Tilstandsrapporter iht. forskrift til avhendingsloven.

Verditaksering av eneboliger, to- og flermannsboliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger.

Jeg arbeider hovedsakelig i Glåmdalsregionen, og legger stor vekt på kvalitet, nøyaktighet og uavhengighet i alle oppdrag.

Rapportansvarlig



Pål Tuhus

paatuhu@online.no

901 81 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er besiktiget fra bakkenivå. Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller foreta observasjon fra stige, og det var heller ikke tilgjengelig stige ved befaringen. Vurderingen er derfor begrenset til observasjoner gjort fra bakkenivå. Ved befaring var taket snødekt, noe som ytterligere reduserte muligheten for en fullgod tilstandsvurdering. Det kan ikke utelukkes at nærmere undersøkelse, når taket er snøfritt og under forsvarlige sikkerhetsforhold, kan avdekke feil eller skader som ikke var synlige på befaringsdagen. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra opprinnelig byggeår og er utvendig kledd med stående bordkledning fra 2021. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt hovedytterdør med 2-lags glass.

Det er etablert overbygget terrasse på ca. 11 m² i tilknytning til inngangspartiet. Terrassen har gulv i trykkimpregnert spaltegulv og rekkverk med stående profilert kledning. Fundamenter er ikke synlige grunnet igjenkledde sider og er derfor ikke vurdert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, vegger kledd med MDF-plater og malte gipsplater i himling. Gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Det er kontrollmålt to rom med en registrert skjevhet/høydeforskjell
Stue: 5 mm over hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.
Toalettrom: 5 mm hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

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

Boligen har mursteinspipe med fyringsforbud.
Det står en gammel vedovn i kjøkkengrue, men denne er ikke tilkoblet pipeløpet.
Formpresset dør i trekarm til toalettrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel innredning i form av en kjøkkenbenk med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående kjøleskap og komfyr.
Ingen vanntilkobling eller avløp.
Det er ingen ventiler fra kjøkken.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med forbrenningstoalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon via to veggventiler.
Varmepumpe luft/luft i stue.
Eier opplyser om at boligen fikk nytt el-anlegg og el-skap 2021.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen/dreneringsformen er fra opprinnelig byggeår.
Bygningen har grunnmur av natursteinsmur i nederste del, med påbygg av Leca i øvre del.
Eiendommen var snødekket på befaringstidspunktet, slik at vurdering av terrengfall og dreneringsforhold ikke lot seg gjennomføre på en oversiktlig måte.
Eiendommen ligger i vestvendt, slakt skrånende terreng.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

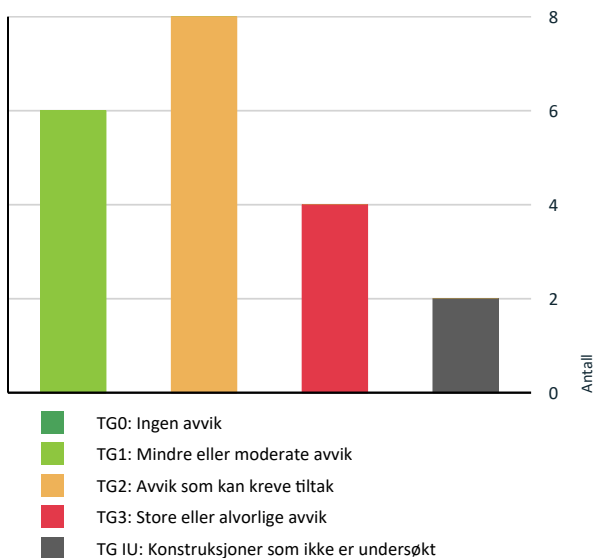
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

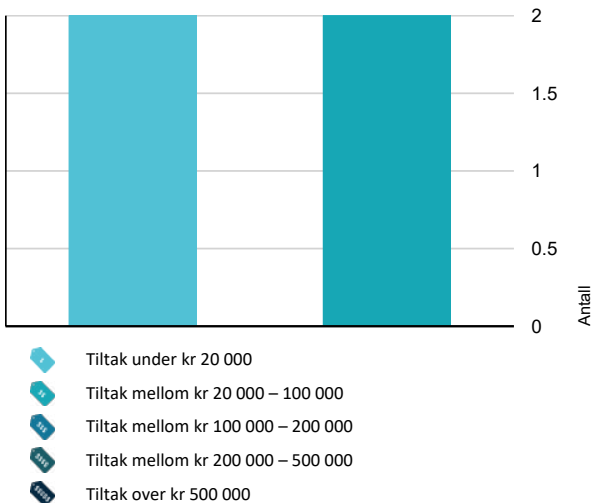
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Det er utvendig luke til loft i gavlspiss mot sør, men det var ikke adkomstmuligheter da det ikke var stige på eiendommen. Det var derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Taket var snødekket, men antydninger skjevheter ble observert. Det er sannsynlig at eventuelle skjevheter vil bli mer fremtredende når snøen forsvinner og taket blir blottlagt. Ingen synlig lufting/ventilering av takkonstruksjonen som lufteluker i gavlspisser eller luftespalter langs raft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Vindushaspen er ødelagt på ett vindu, og karmen på et annet vindu har skader og stygge merker etter innfesting/fastskruing.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist oppsprukne plateskjøter i stuehimlingen på et par områder.
Det er registrert lokal misfarging i takflate i området ved lufteluke i stue. Forholdet kan være relatert til temperaturforskjeller og periodisk kondensdannelse.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollmåling. Forholdet vurderes som overflatemessig.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Luft/luft-varmepumpe (2022). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 1–2 år for å opprettholde effekt og levetid

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke observert synlige tegn til etablert drenering eller fuktsikring mot grunnmur. Boligen er oppført ca. 1850 og hadde tidligere krypkjeller, som i 2021 ble fylt igjen og etablert med støpt dekke. Eldre bygninger har normalt ikke drenering etter dagens standard. Manglende drenering og fuktsikring innebærer en økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert sprekker i natursteinsgrunnmur. Sprekkdannelser vurderes som normalt forekommende i konstruksjoner av denne alder og utførelse. Det anbefales likevel å overvåke forholdet for å avdekke eventuell videre bevegelse eller utvikling.

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tomten var snødekt og forholdene kunne derfor ikke undersøkes i detalj. Ut fra synlig høydeforskjell mellom terreng mot øst og bygningskropp synes terrenget ikke å tilfredsstillende anbefalt fall på minimum 1:50 over 3 meter fra vegglinje. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innredningens dører og skuffer mangler håndtak eller knotter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar

Bygningens byggeår er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon i kommunale arkiver. Eier opplyser at hun kun har fått informasjon om at bygningen er oppført før 1900. Byggeår må ansees være usikkerhet.

Anvendelse

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging, renovering og modernisering	Renovert/modernisert samt revet og bygd om inngangsparti/terrasse. Se vedlagt dokumentasjon fra ansvarlig utførende Tormod Ånerud AS
------	--	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige, og det var heller ingen tilgjengelig stige på eiendommen ved befaring. 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.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt, uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.

Det kan ikke utelukkes feil og/eller mangler på tekkingen som er snødekt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Tormod Ånerud AS

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende og forskriftsmessig adkomst til pipe for feier, slik at forsvarlig feiing og tilsyn kan gjennomføres. Selv om det per i dag foreligger fyringsforbud og det ikke er tilkoblede ildsteder, vil krav til sikker adkomst kunne bli aktuelt ved eventuell fremtidig bruk.

Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for personskade eller skade på eiendom ved snøras fra tak.

Det bør etableres system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktskader og redusert levetid på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2021.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er utvendig luke til loft i gavlspiss mot sør, men det var ikke adkomstmuligheter da det ikke var stige på eiendommen.

Det var derfor ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Taket var snødekket, men antydninger skjevheter ble observert. Det er sannsynlig at eventuelle skjevheter vil bli mer fremtredende når snøen forsvinner og taket blir blottlagt.

Ingen synlig lufting/ventilering av takkonstruksjonen som lufteluker i gavlspisser eller luftespalter langs raft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen når adkomst er mulig, for å få en bedre vurdering av eventuelle skjevheter og tilstand.

Ventilering må også undersøkes nærmere og eventuelt forbedres/etableres for å redusere risiko for fuktskader, kondens og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Manglende tilgang og begrenset vurderingsmulighet medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, noe som kan innebære skjulte skader eller behov for utbedringer.

Kostnadsestimatet må anses som usikkert, da omfanget av eventuelle nødvendige tiltak ikke er fullt avklart. Endelig kostnad vil avhenge av resultatet av videre undersøkelser, og det er derfor ikke mulig å angi et presist estimat nå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Luke i gavlspiss, men ingen stige for adkomst.



Antydning til skjevheter



Ingen synlig lufting i takkonstruksjonen

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindushaspen er ødelagt på ett vindu, og karmen på et annet vindu har skader og stygge merker etter innfesting/fastskruing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindushaspen bør skiftes ut for å sikre funksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert tetthet, økt varmetap.

Karm med skader og synlige merker etter innfesting. Forholdet vurderes primært som kosmetisk, men utbedring bør vurderes av hensyn til estetikk



TO 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør med 2-lags glass.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget terrasse på 11 m² i tilknytning til inngangspartiet. Gulv med trykkimpregnert spaltegulv og rekkverk med stående profilert kledning.

Fundamentene er ikke synlige på grunn av igjenkledde sider.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, vegger kledd med MDF-plater og malte gipsplater i himling.

Området ved sikringsskapet var på befaringstidspunktet i stor grad benyttet til lagring av kasser, sekker og øvrig innbo, og kunne derfor ikke inspiseres fullstendig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Tormod Ånerud AS

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist oppsprukne plateskjøter i stuehimlingen på et par områder.

Det er registrert lokal misfarging i takflate i området ved lufteluke i stue. Forholdet kan være relatert til temperaturforskjeller og periodisk kondensdannelse. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollmåling. Forholdet vurderes som overflatemessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av oppsprukne plateskjøter i stuehimlingen for å hindre videre sprekkdannelse og forringelse av overflatens estetiske og tekniske kvalitet.

Lokal misfarging i takflaten ved lufteluken bør følges opp, da dette kan skyldes kondensdannelse. Selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier, kan gjentatt kondens over tid føre til skader på overflaten og redusert levetid for materialene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekken og misfargingen forverres over tid og medføre økte utbedringskostnader.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tildekkede overflater etter at lagrede gjenstander er fjernet. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.



Lokal misfarging



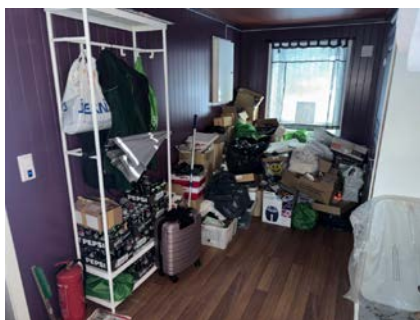
Sprukket plateskjøt

INNENDIG

Tilstandsrapport



Sprukket plateskjøt



Tildekkede overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Det er kontrollmålt to rom med en registrert skjevhet/høydeforskjell
Stue: 5 mm over hele rommet og 3 mm innenfor 2 meter.
Toalettrom: 5 mm hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med fyringsforbud.
Det står en gammel vedovn i kjøkkengrue, men denne er ikke tilkoblet pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må gjennomføres forskriftsmessig utbedring av pipen før den kan tas i bruk.

Fyringsforbudet må oppheves av brann- eller feiervesenet etter kontroll, for å unngå risiko for brann eller spredning av farlige gasser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dør i trekarm til toalettrom.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel innredning i form av en kjøkkenbenk med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående kjøleskap og komfyr.
Ingen vanntilkobling eller avløp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

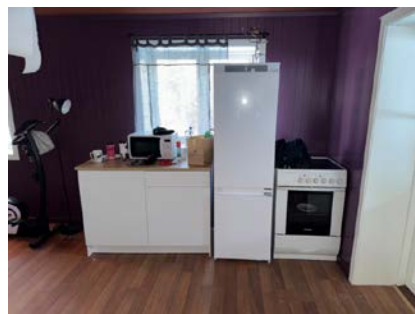
- Det er påvist andre avvik:

Innredningens dører og skuffer mangler håndtak eller knotter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndtak eller knotter på dører og skuffer for å sikre normal bruk og funksjonalitet. Manglende håndtak kan føre til unødvendig slitasje på innredningen og redusert brukervennlighet.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan gi dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPECIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med forbrenningstoalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, samt mekanisk avtrekk fra rommet.

Manglende ventilering kan føre til dårlig lukt, noe som kan gi økt risiko for forringet innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ventilering i rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via to veggventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Luft/luft-varmepumpe (2022). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 1–2 år for å opprettholde effekt og levetid

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført service, og varmepumpen bør få gjennomført regelmessig service av fagperson. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på anlegget.



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.

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

Beskrivelse

Eier opplyser om at boligen fikk nytt el-anlegg og el-skap 2021.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer på legging av varmekabler 2021 og lagt opp ny kurs til Cinderella toalett 2022.
Ingen samsvarserklæring på resterende deler av el-anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det ble ikke registrert konkrete avvik ved befaringen. Det anbefales likevel å innhente samsvarserklæring for alt arbeid som ble utført i 2021/22. Dersom dette ikke foreligger, anbefales el-kontroll av autorisert elektroforetak for å verifisere at anlegget er forskriftsmessig og tilpasset dagens bruk og belastning.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen/dreneringsløsningen er ukjent. Vurderingen er basert på synlige forhold ved grunnmur og terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke observert synlige tegn til etablert drenering eller fuksikring mot grunnmur. Boligen er oppført ca. 1850 og hadde tidligere krypkjeller, som i 2021 ble fylt igjen og etablert med støpt dekke. Eldre bygninger har normalt ikke drenering etter dagens standard. Manglende drenering og fuksikring innebærer en økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen.

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.
- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behovet for utbedring av drenering/fuksikring, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet på evt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur i nederste del, med påbygg av Leca i øvre del.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert sprekker i natursteinsgrunnmur. Sprekkekkanaler vurderes som normalt forekommende i konstruksjoner av denne alder og utførelse. Det anbefales likevel å overvåke forholdet for å avdekke eventuell videre bevegelse eller utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og deformasjonene bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Dersom tilstanden forverres, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å unngå redusert stabilitet og bæreevne i konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen var snødekket på befaringstidspunktet, slik at vurdering av terrengfall og dreneringsforhold ikke lot seg gjennomføre på en oversiktlig måte.

Eiendommen ligger i vestvendt, slakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten var snødekt og forholdene kunne derfor ikke undersøkes i detalj. Ut fra synlig høydeforskjell mellom terreng mot øst og bygningskropp synes terrenget ikke å tilfredsstillende anbefalt fall på minimum 1:50 over 3 meter fra vegglinje. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere behov for terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrengning mot grunnmur.



TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha alvorlige konsekvenser for beboernes helse.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 400 000

Gammel låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Gammel låve	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 400 000

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

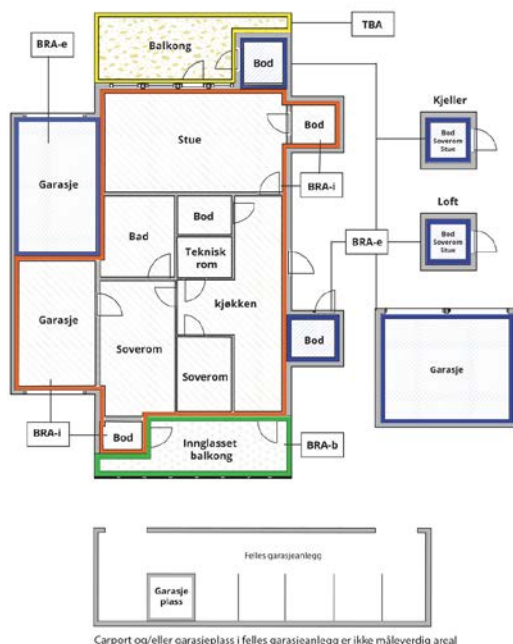
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43			43	11
SUM	43				11
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen ble renoveret i 2021 og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, dokumentasjon i form av skriftlig bekreftelse fra Tormod Ånerud AS (se vedlegg). Blant annet ny takteking, etterisolering, ny utvendig og innvendig kledning, samt gjenfylling av krypkjeller og etablering av betongdekke.

Det elektriske anlegget er opplyst å være fornyet ved samme tidspunkt. Det foreligger imidlertid ikke samsvarserklæring for hele installasjonen, kun for legging av varmekabler og el-kurs til Cinderella toalett.

Det foreligger ikke dokumentasjon på byggesøknad eller kommunal godkjenning for de utførte arbeidene. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere med kommunen for å avklare eventuell søknadsplikt og godkjenningsstatus.

Gammel låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		110		110	
SUM		110			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Det er ikke mulig å gi nærmere beskrivelse grunnet manglende adkomst ved befaring.	

Kommentar

Arealet for bygningen har ikke vært mulig å måle nøyaktig på grunn av ufremkommelighet som følge av snø samt fare for kollaps i bygningskonstruksjonene. Arealet er derfor fastsatt ut fra utvendige mål og basert på en omtrentlig, skjønnsmessig vurdering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
3415 SØR-ODAL	6	1	21	0	1867.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Odals Verk-vegen 465									
Hjemmelshaver									
Blix Rebecca									
Kommentar									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Avstand til Skarnes (kommunesenter) er ca. 14 km, til Kongsvinger ca. 10 km og til Oslo ca. 86 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke fremvist avtale om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Ifølge eier hentes vann fra brønn lokalisert utenfor eiendommens grenser (på andre siden av veien). Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksrett eller avtale vedrørende vannforsyningen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet. Forholdet bør avklares nærmere.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Om tomten

Tomten ligger i slakt vestvendt skrånet terreng med enkelte løvtrær mot sør og vest. Eiendommen var snødekket på befaringstidspunktet og er derfor kun skjønnsmessig vurdert ut fra begrenset visuell gjennomgang.

Tinglyste/andre forhold

Bygningene på eiendommen er SEFRAK-registrert. Registreringen innebærer at eiendommen er registrert som kulturhistorisk interessant bebyggelse. SEFRAK-registrering medfører ikke automatisk fredning, men kan få betydning ved søknadspliktige tiltak eller vesentlige endringer. Nærmere avklaring bør skje med kommunen ved planlagte tiltak.

Bygninger på eiendommen

Gammel låve



Anvendelse

Byggeår

1890

Kommentar

Bygningens byggeår er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon i kommunale arkiver. Eier opplyser at hun kun har fått informasjon om at bygningen er oppført før 1900. Byggeår må ansees være usikkerhet.

Standard

Bygningen har gjennomgående lav standard og fremstår med betydelig slitasje og etterslep på vedlikehold, og bærer preg av forfall.

Vedlikehold

Bygningen bærer preg av mangelfullt vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Gammel låve med ukjent alder på ca. 110 m² i svært dårlig teknisk stand. Grunnmur i naturstein med betydelige skjevheter. Vegger i laftet tømmer og gammelt bindingsverk. Takkonstruksjon i eldre treverk med omfattende fukt- og råteskader. Det er registrert betydelige deformasjoner og sammenbrudd i konstruksjonen.

Bygget vurderes å ha sterkt redusert bæreevne, med fare for ytterligere konstruksjonssvikt og kollaps. Ferdsløp i og omkring bygningen vurderes som sikkerhetsmessig risikabel.

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

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026	Tilsendt 23 filer	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2026	Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Beskrivelse fra Tormod Ånerud AS	18.02.2026	Tilsendt orienteringsdokument fra Tormod Ånerud AS	Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Skarnes 18.02.2026

Vedr. Odalsverkvegen 465

Orientering om prosjektet. Det ble avdekket en del råteskader i vegg opp i mot vegen

De to nedre stakkene ble byttet ut. Videre så var gulvet innendørs dårlig med mye råteskader. grunnmur i vegg opp i mot vegen ble lagd ny med muring av leca, innvendig så ble det blåst inn løs leca i grunn avrettet med 10 cm S-80 isopor, armering og støpt gulv, utvendige vegger så ble de kledd med hunton vindtett plater 12 mm utlekting for panel og 19x148 kledning. Yttertak ble ribbet og bygd på nytt med undertak av diffusjonsåpen duk lekting for takstein i hh til leverandørens anvisninger. Nye takrenner

Og nedløp. Innvendig så ble det lagt opp ny himling med isolasjon, dampbrems og gipsplater. Vegger ble rettet opp og kledd med mdf panelplater. På gulv så ble det lagt et laminatgulv av god kvalitet. Riving av eksisterende gang, nye fundamenter og bygd helt nye gang ink terrasse. På våren 2022 så var vi der med gravemaskin og fikk tatt vekk

En del masse opp i mot vegen så ikke vannet skulle renne mot muren. Ellers ble det planert rundt den nye gangen også. Dette er i grove trekk det som ble gjort, elektro

Var også med og la opp nytt anlegg med flytting av tavle.

Håper dette er en grei oversikt hva det dreier seg om det ble mye detaljer og tilpasninger.

Mvh Tormod Ånerud

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rebecca Blix

Boligen

Odals Verk-Vegen 465
2116 Sander

3415-6/1/21/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Tormod Aanerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Se papirer fra firma, sendt fra Tormod Aanerud AS

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Forbud mot fyring. Pipe tettet igjen innvendig ved renovering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Tormod Aanerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjentetting av pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jens A Dahl Elektro, Kongsvinger

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk anlegg byttet ut til nytt.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Ja

Forbud mot å fyre, da ildsted/pipe er tettet igjen.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Vet ikke.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Vet ikke.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Låve er svært medtatt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Vet ikke.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Odals Verk-vegen 465, 2116 SANDER

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271329

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

153340218

Gårdsnummer

6

Bruksnummer

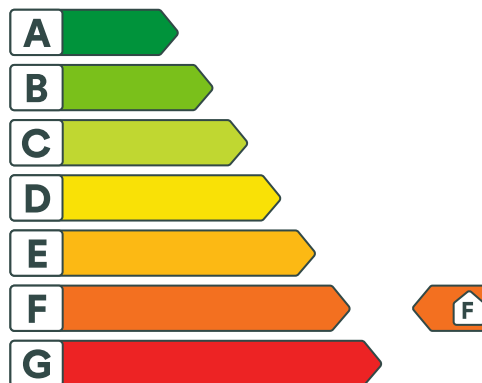
1

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1890

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

43,0 m²

Oppvarmet bruksareal

43,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

495,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

608,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 186 kWh



Odals Verk-vegen 465, 2116 SANDER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Odals Verk-vegen 465, 2116 SANDER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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>

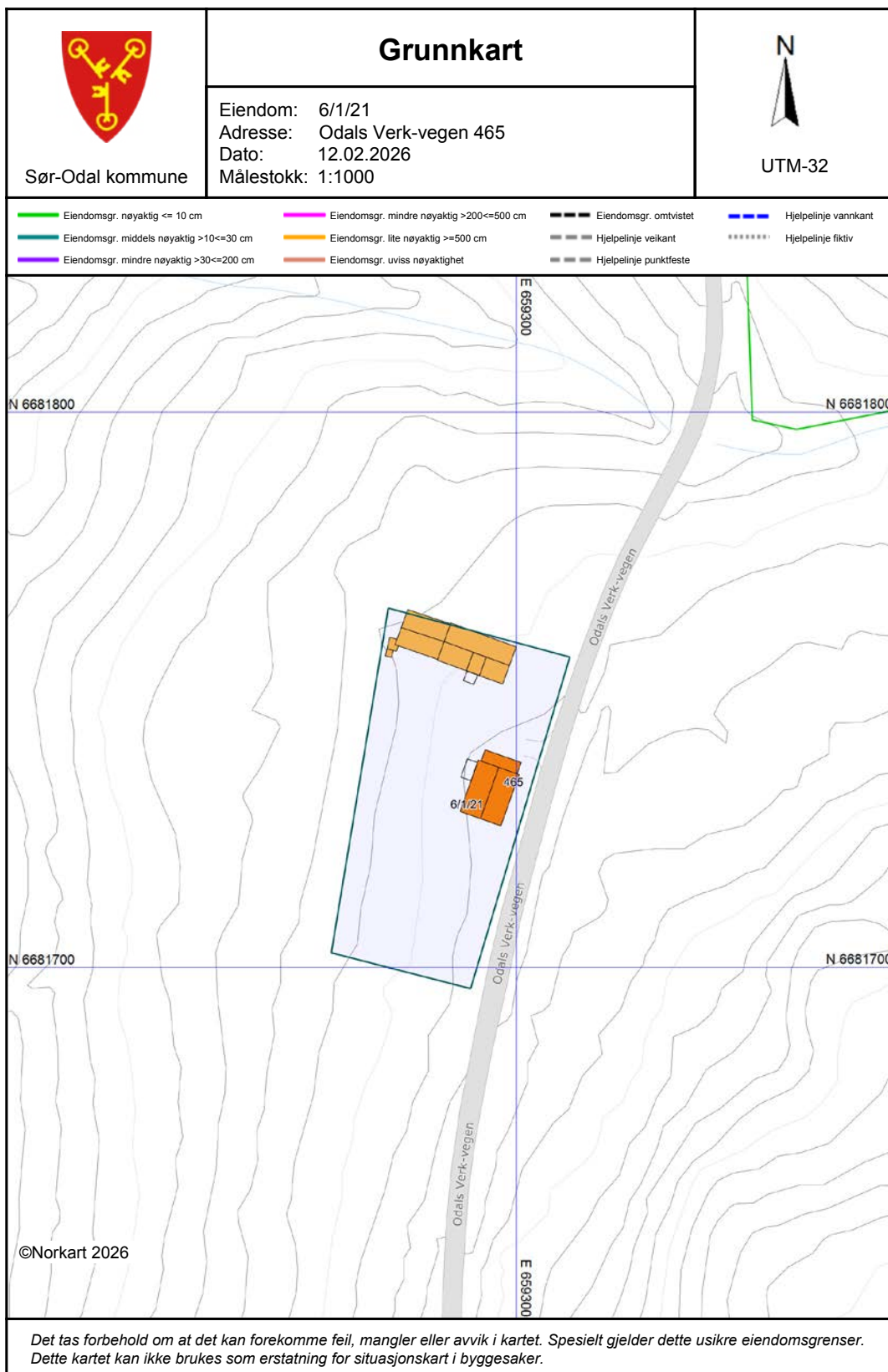


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Nabolagsprofil

Odals Verk-vegen 465

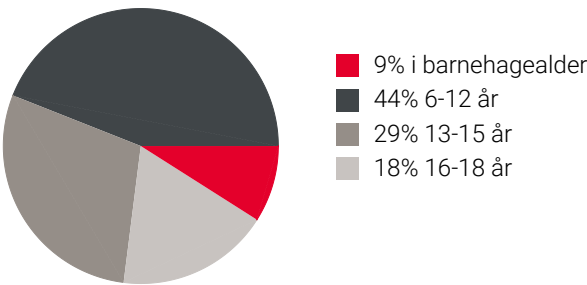
Offentlig transport

🚶 Svarttjennrenda Linje 750	14 min 🚶 1.2 km
🚆 Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	12 min 🚆 10.3 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚆

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 743 elever, 40 klasser	15 min 🚶 14.4 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	11 min 🚶 9.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	12 min 🚶 10.4 km

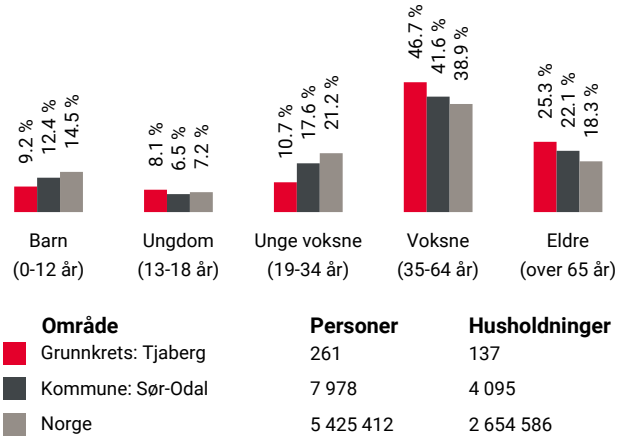
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

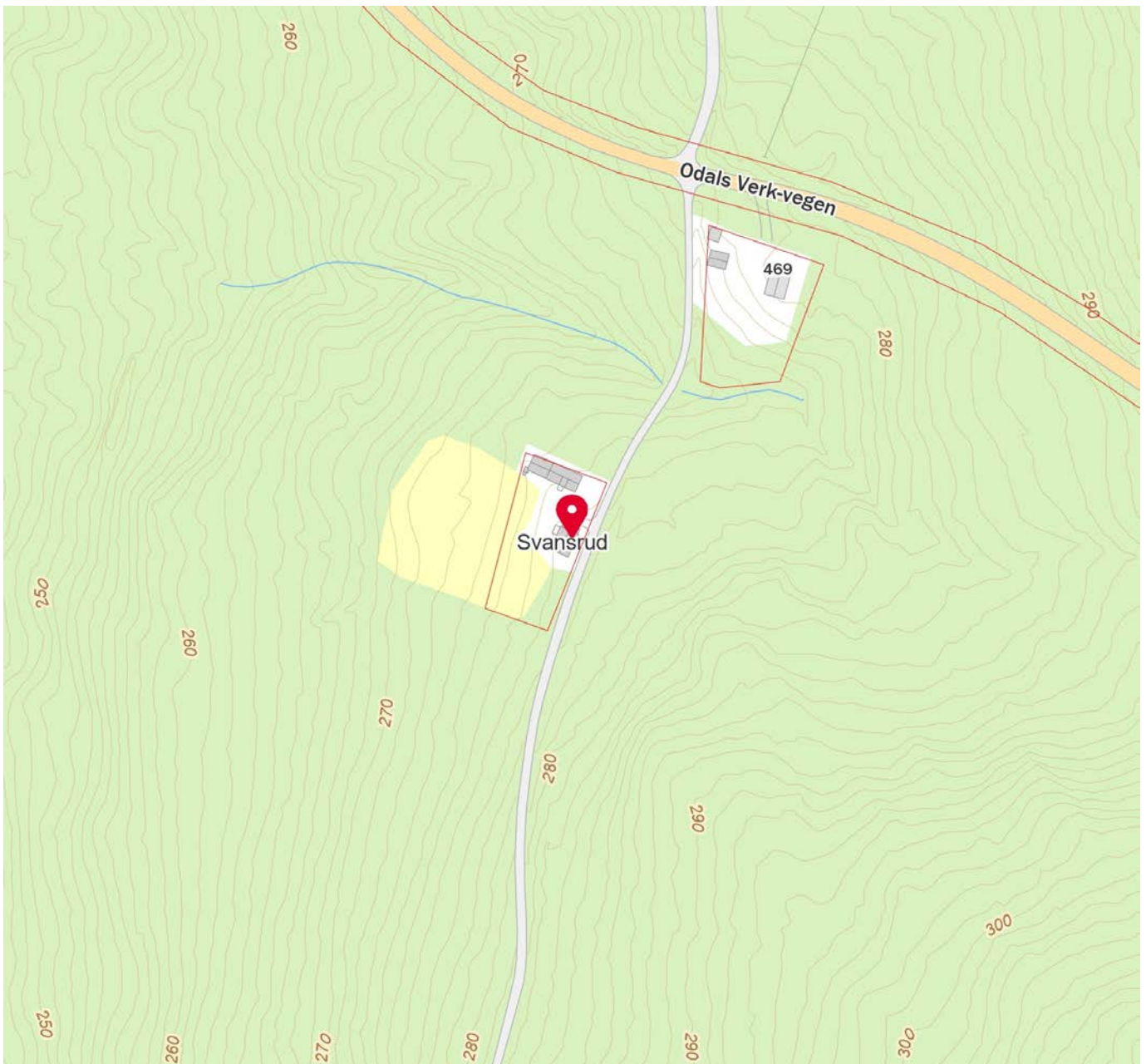
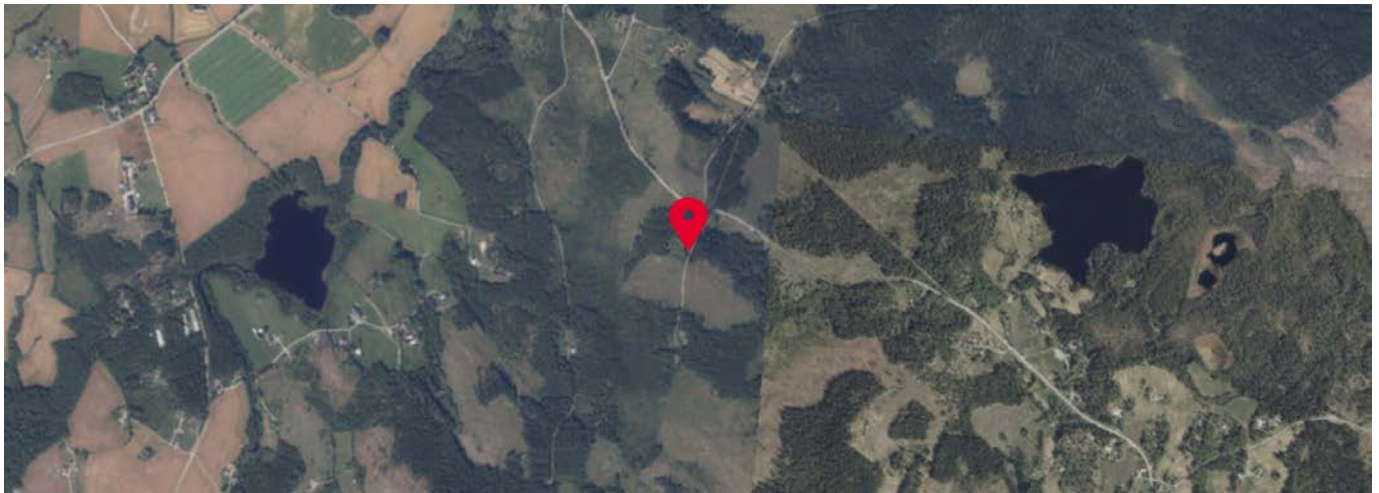
Sander barnehage (1-5 år) 48 barn, 2 avdelinger	7 min 🚶 5.7 km
Vangen barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 🚶 7.8 km
Langeland barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 🚶 9.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Langeland	8 min 🚶
Coop Extra Kongsvinger Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 8 km

Sport

⚽ Sander skole Ballspill	8 min 🚶 5.9 km
⚽ Sandermoen idrettspark Fotball, friidrett	9 min 🚶 6.8 km
🏊 Puls Kongsvinger	7 min 🚶
🏊 Sportica Langeland	8 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Odals Verk-vegen 465
2116 SANDER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre