

aktiv.



Oslovegen 470 og 472, 2100 SKARNES

**Tomannsbolig med god plass \***  
**Dobbelgarasje \* Landlige**  
**omgivelser**



Eiendomsmegler MNEF

## Erdvile Stepana

**Mobil** 922 68 495

**E-post** erdvile.stepana@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 383 850,-  
**Selger:** Qasim Saleem

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1957  
**BRA-i/BRA Total** 256/256 kvm  
**Tomtstr.:** 2035.6 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 71, bnr. 212  
**Oppdragsnr.:** 1202250189

# Tomannsbolig med god plass \* Dobbelgarasje \* Landlige omgivelser

Her kan vi ønske velkommen til Oslovegen 470/472 beliggende i landlige omgivelser på Ullern i Sør-Odal kommune.

Tomannsbolig bestående av hovedbolig og utleiedel. Hovedboligen er over tre etasjer med kjøkken, spisestue/stue, fem soverom, bad, to wc-rom, vaskerom og boder. Gode uteplasser med platting ved inngangsparti samt delvis takoverbygget terrasse. Utleiedel består av kjøkken, stue, kontor, soverom, bad/vaskerom og bod. Terrasse ved inngangsparti.

Solrik tomt opparbeidet med plen, diverse prydbusker og hekk langs E16. Dobbelgarasje med to leddporter, to inngangsdører og fire vinduer.

En eiendom med muligheter! Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 48  |
| Tilstandsrapport .....  | 50  |
| Nabolagsprofil .....    | 95  |
| Budskjema .....         | 103 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 256 kvm

BRA totalt: 256 kvm

TBA: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 77 kvm Hovedbolig: Trapperom, soverom, bad, vaskerom, toalettrom, gang, tre boder

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Hovedbolig: Entré, gang med trapp, kjøkken, stue, to soverom, bod

2. etasje

BRA-i: 26 kvm Hovedbolig: Gang, to soverom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 kvm Hovedbolig: Terrasse

### Utleiedel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Utleiedel: Entré, kontor, gang, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Utleiedel: Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2035.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er tilnærmet flat og er opparbeidet med plen, diverse prydbusker og hekk langs E16.

Gruset innervei og biloppstillingsplasser.

Gode solforhold.

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

### **Beliggenhet**

Landlig beliggende eiendom på Ullern i Sør-Odal kommune. Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse mellom E16/Oslovegen og Glomma ca 5 km utenfor Skarnes sentrums vestsida, retning Oslo.

Skarnes er Sør-Odals kommunesentrum med offentlige kontorer, forretninger, barnehager, skoler og gode kollektivtilbud til både Oslo og Kongsvinger.

Til Årnes er det ca 17 km, til Kongsvinger ca 26 km, til Gardermoen ca 41 km og til Oslo ca 69 km.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbruksområder.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Nærmeste barnehage er Ullern Barnehage (1,8 km) som er en privat barnehage som eies og drives av foreldrene i et samvirkeforetak. Barnehagen har flott beliggenhet i nærheten av turområder, boligfelt, skole og samfunnshus. Barnehagen har tre avdelinger; Grankongla, Furustubben og Rognebæra.

Sør-Odal kommune har én grunnskole 1-10 kl. - Glommasvingen skole som har plass til 900 elever.

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

Skarnes har et godt aktivitetstilbud for barn og unge. Kulturskolen i Odalen tilbyr kurs innenfor flere musikkfag, samt dans, teater og husflid. Skarnes har også en stor idrettshall. På Skarnes og tilliggende steder er det tilbud om fotball, håndball, kickboksing, vannski, volleyball, speider m.m.

### **Offentlig kommunikasjon**

Ca 100 m til bussholdeplass for skolebuss, linje 723.

Skarnes har et godt kollektivtilbud til Oslo og Kongsvinger hvor det er timesavganger

med tog.

### **Bygningssakkyndig**

Arne Skyrud Takstforretning AS;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Hoveddel Oslovegen 470 oppført i 1957.

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering fra ukjent år.

Betongfundament og plasstøpt betong grunnmur som er pusset utvendig.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull, kledd utvendig med liggende malt panel.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med taksteinformet takplater.

På sydsiden av taket er overflatebehandlingen utslitt. Slitte vindskier.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

PVC-vinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra perioden 2009-2013.

Eldre vindu i entré med 2-lags isolerglass.

Teak inngangsdør med glass sidefelt.

2-fløyet PVC terrassedør fra 2011 med 3-lags isolerglass.

Delvis takoverbygget terrasse på 28 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betong og trepilarer, spaltegulv.

Pulttak på del av terrasse i trekonstruksjoner, med liggende panel på vegger samt tak tekket med gjennomsiktige bølgetakplater.

Trapp til terreng uten rekkverk.

Terrasse på terreng ved inngangsparti på 26 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, spaltegulv.

Levegg mot vest og plassbygget blomsterkasser mot nord.

Utleiedel Oslovegen 472 oppført i 1979.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull, kledd utvendig med stående malt panel.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med taksteinformet takplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

På sydsiden av taket er overflatebehandlingen utslitt, slitte vindskier.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og ventil i karm.

Inngangsdør med glass i dørblad.

Inngangsparti/terrasse på 11 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner og med spaltegulv.

Dobbelgarasje på 67 m<sup>2</sup> oppført i 1984.

Fundamentert på betongplate med en-steins grunnmur.

Bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd utvendig med stående malt panel med liggende

panel i gavlspiss.

Tette skillevegger mellom garasje og boder.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med taksteinformet takplater.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i plast.

To leddporter, to inngangsdører og fire vinduer.

Innvendig i garasje er det betonggulv, malte slette vegger og gips i tak, samt taklys og stikkontakter.

Innvendig i bod med inngang fra garasje er det furugulv, tynnpanel på vegger og panel i tak. Gulvet har setninger.

Innvendig i vedbod er det tregulv.

Takrenne mot syd er i dårlig forfatning og må repareres.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 17: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse: Leietager ønsker å bo der fortsatt.

Pkt. 17.1: Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Beskrivelse: Godkjent utleiebolig.

### **Innhold**

Oslovegen 470 inneholder:

1. etasje: Entré, gang med trapp, kjøkken, stue, to soverom og bod.

2. etasje: Gang, to soverom og toalettrom.

Kjeller: Trapperom, gang, bad, vaskerom, toalettrom, soverom og tre boder.

I tillegg er det en platting ved inngangsparti på 26 m<sup>2</sup> og en delvis takoverbygget terrasse på 28 m<sup>2</sup>.

Oslovegen 472 inneholder: Entré, gang, kjøkken, stue, kontor, soverom, bad/vaskerom og bod.

I tillegg er det terrasse/inngangsparti på 11 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Tomannsbolig oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Det må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

Oslovegen 470:

Innvendige overflater med en normal bruksslitasje.

Gulvflater med laminat, vinylbelegg, fliser med gulvvarme i entré og soverom i kjeller.

Veggflater med malt glassfiberstrie, spilevegg, malte tynnplater, slett malt vegg, malte mdf veggplater og malt panel.

Himlinger med tak-ess, slett tak, mdf takplank, malt panel og spiletak i gang i 2. etasje.

Malte lister.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1. til 2. etasje med malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Åpning mellom rekkverkspiler er for stor. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i plasstøpt betong fra 1. etasje til kjeller. Malt trapp og håndlist, det er kun en håndlist.

Liten fri høyde i trappeløp til kjeller og til 2. etasje.

Formpresset dører.

Dør med sprosseglass mellom gang og entré i 1. etasje.

Slette malte dører.

Lakkerte furu fyllingsdører.

Garderobeskap på tre soverom og i gang i 1. etasje og trapperom i kjeller.

Bod i kjeller mot øst med plassbygde hyller.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, takhøye overskap, to høyskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri, ventilatorhette, samt innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

Bad

Bad i kjeller med flislagt gulv med gulvvarme, fliser og mdf veggplater på vegger og slett malt tak. Badet har dobbelvask i innredning, speil, dusjhjørne med glassdører og badekar.

Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv, malte mdf veggplater og mdf takplank i tak. Innredet med laminat benkeplate, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom 2. etasje

Rommet har laminatgulv, malte mdf veggplater og mdf takplank i tak. Innredet med gulvstående toalett, heldekkende vask i skuffeinredning og speil.

Toalettrom kjeller

Rommet har laminatgulv, malte mdf veggplater og malte mdf takplater. Rommet har gulvstående toalett.

Oslovegen 472:

Innvendige overflater med noe bruksslitasje.

Gulvflater med laminat med noe svell.

Veggflater med malte mdf veggplater, tapet og slette vegger.

Himlinger med tak-ess og mdf takplank.

Malte slette dører.

Dør med glass i dørblad mellom entré og gang.

Garderobeskap på soverom.

Bod med plassbygde hyller.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med lakkerte profilfreste fronter, laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, fliser mellom benk og overskap, ventilator, samt innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Bad/vaskerom

Badet har vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Badet har gulvstående toalett, heldekkende vask i innredning, overskap, speil med overlys, høyskap, dusjkabinett med skyvedører, opplegg for vaskemaskin og 200 l varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner:

Oslovegen 470:

300 l varmtvannsbereder, plassert i teknisk rom.

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Vannmåler og stoppekran på vaskerom.

Ute vannkran.

Soilrør.

Ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på kjøkken, naturlig avtrekk på bad og toalettrom i kjeller.

Ingen ventilasjon på wc-rom i 2. etasje og på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer.

Ny strømmåler.

Noen løse ledninger.

Det varsler feil på pumpe i bod i kjeller.

Brannslukker og røykvarslere.

Brannstige på gavlvegg mot øst.

Oslovegen 472:

200 l varmtvannsbereder, plassert på bad/vaskerom.

Vannrør i rør-i-rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon gjennom ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.  
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Sikringsskap med automatsikringer.  
Ny strømmåler.

Brannslukker og røykvarslere.

Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

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

Oslovegen 470:

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag

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

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

Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringdagen.

Dører

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon

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

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting

av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

#### Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er liten frihøyde i trappeløp.

#### Innvendige dører

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

#### Vannledninger

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

#### Avløpsrør

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

Soilrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

#### Ventilasjon

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

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen er utsatt ved en 500 års flom.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

#### Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i fliser i dusjhjørne.

#### Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar ikke kontrollert, da det ikke var tilgjengelig på befaringdagen.

Kjeller > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk.

Elektrisk anlegg

El-anlegget bør ha en sjekk av elektromontør.

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Brannslukkingsutstyr eller apparatet er eldre enn 10 år.

Oljetank

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon  
Rommet har ingen ventilasjon.

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist fukt.

Oslovegen 472:

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Slitte vindskier.

Nedløp og beslag

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Mindre fuktmerke ved luftepipe. Det er ikke på vist unormal fukt.

Vinduer

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Dører

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør.

Overflater

Det er avvik:

Overflater noe slitt.

Radon

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

#### Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er avvik:

Det er begrenset tilgang til krypkjeller.

#### Vannledninger

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

#### Avløpsrør

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

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

#### Elektrisk anlegg

El-anlegg bør sjekkes av elektromontør.

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen er utsatt ved en 500 års flom.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

#### Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på våtromsplater.

#### Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Eldre innredning.

Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

Gammel og slitt ventilator.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Pipe og ildsted

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Vedovn med defekt dør og knust glass.

Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende er gjort opp gjennom årene:

2009/2011-2012/2013: PVC vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

**Parkering**

Dobbelgarasje.

**Solforhold**

Gode solforhold.

**Forsikringselskap og Polisenummer**

Sparebank 1, polisenummer

**Diverse**

Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste registrerte tilsyn var 17.02.2014.

Siste registrerte feiing var 12.07.2024.

Oslovegen 472: Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann-/feiertilsyn. Vedovn med defekt dør og knust glass.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Varmepumpe luft-luft og peisovn med glassdør i stue i hovedbolig.

Oslovegen 472: Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann-/feiertilsyn. Vedovn med defekt dør og knust glass.

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**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 300 000

### **Omkostninger kjøper**

3 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

83 850 (Omkostninger totalt)

100 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 400 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 403 550 (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 24 405 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Fordeling av kommunale avgifter:

Eiendomsskatt kr 5 620,-  
Feiing/tilsyn kr 669,-  
Renovasjon normalab. kr 7 867,50  
Kontroll/tilsyn av slamtanker kr 924,-  
Septiktømming hvert år kr 5 989,20  
Abonnement vann kr 3 335,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 21,27.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har to boenheter. De oppgitte gebyrene gjelder derfor for de to boligene sammenlagt.

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 734 375 for år 2023

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 937 499 for år 2023

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud 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.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 71, bruksnummer 212 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:

3415/71/212:

02.11.1984 - Dokumentnr: 6095 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

07.02.1957 - Dokumentnr: 289 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3415 Gnr:71 Bnr:13

OPPRINNELIG FRADELTA FRA BNR.14.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1745271 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0419 Gnr:71 Bnr:212

12.05.2003 - Dokumentnr: 2552 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:71 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:2

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Tomannsbolig, vertikaldelt, TB

Tomannsbolig, vertikaldelt, TB

Garasje, TB, 27.03.1987

Tomannsbolig - Nr. 470:

Det foreligger ikke tegninger.

Tomannsbolig - Nr. 472:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har to slamavskillere, en til hver av boligene. Tømmingen av denne er innunder GIVAS sin faste tømmeordning og blir tømt fast en gang i året etter liste/turnus. Det årlige gebyret gjelder for inntil 4 m<sup>3</sup>. Kunden kan selv bestille tømming ved behov utenom den periodiske tømmingen. Hvis det blir tømt mer enn 4 m<sup>3</sup> per anlegg, i løpet av året så vil det bli ekstrarafakurert per m<sup>3</sup> på første faktura året etter. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret, samt at det kan bli pålagt koblet til offentlig avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

Kommuneplan:

Id: 201205 - Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.10.2013

Delareal: 2 036 m<sup>2</sup>

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 05.11.2025.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over

at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 500,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger per stk kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 47 800,-. Utleggene omfatter grunnpakke eiet, markeds pakke, fotopakke og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Erdvile Stepana  
Eiendomsmegler MNEF  
erdvile.stepana@aktiv.no  
Tlf: 922 68 495

**Ansvarlig megler bistås av**

Erdvile Stepana  
Eiendomsmegler MNEF  
erdvile.stepana@aktiv.no  
Tlf: 922 68 495

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

27.01.2026



Velkommen til Oslovegen 470 /472



Inngangsparti med terrasseplattung til hovedbolig.



Pent opparbeidet tun med tomannsbolig og dobbelgarasje.



Fin utsikt utover nabolaget.



Velkommen inn!



Kjøkken.



Kjøkkeninnredning i melaminbelagte skrog med glatte fronter.



Kjøkkeninnredningen har takhøye overskap og integrerte hvitevarer.



Innholdsrik kjøkkeninnredning med godt med skaplass.



Hyggelig spisestue/stue med utgang til terrasse.



Fra stuen er det utgang til delvis overbygd terrasse.



Stuen har plass til både spisestue og koselig sofahjørne.



Når mørket senker seg er det tid for innekos med god varme fra varmepumpe og peisovn.



Lys og trivelig stue.



Spilevegg i stue.



Store vindusflater i stue gir et godt innelys og utsikt til nabolaget.



Når mørket senker seg er det bare å nyte innelivet!



Kveldsstemming.



Hovedsoverom med god plass til dobbelseng.



Soverom 2.



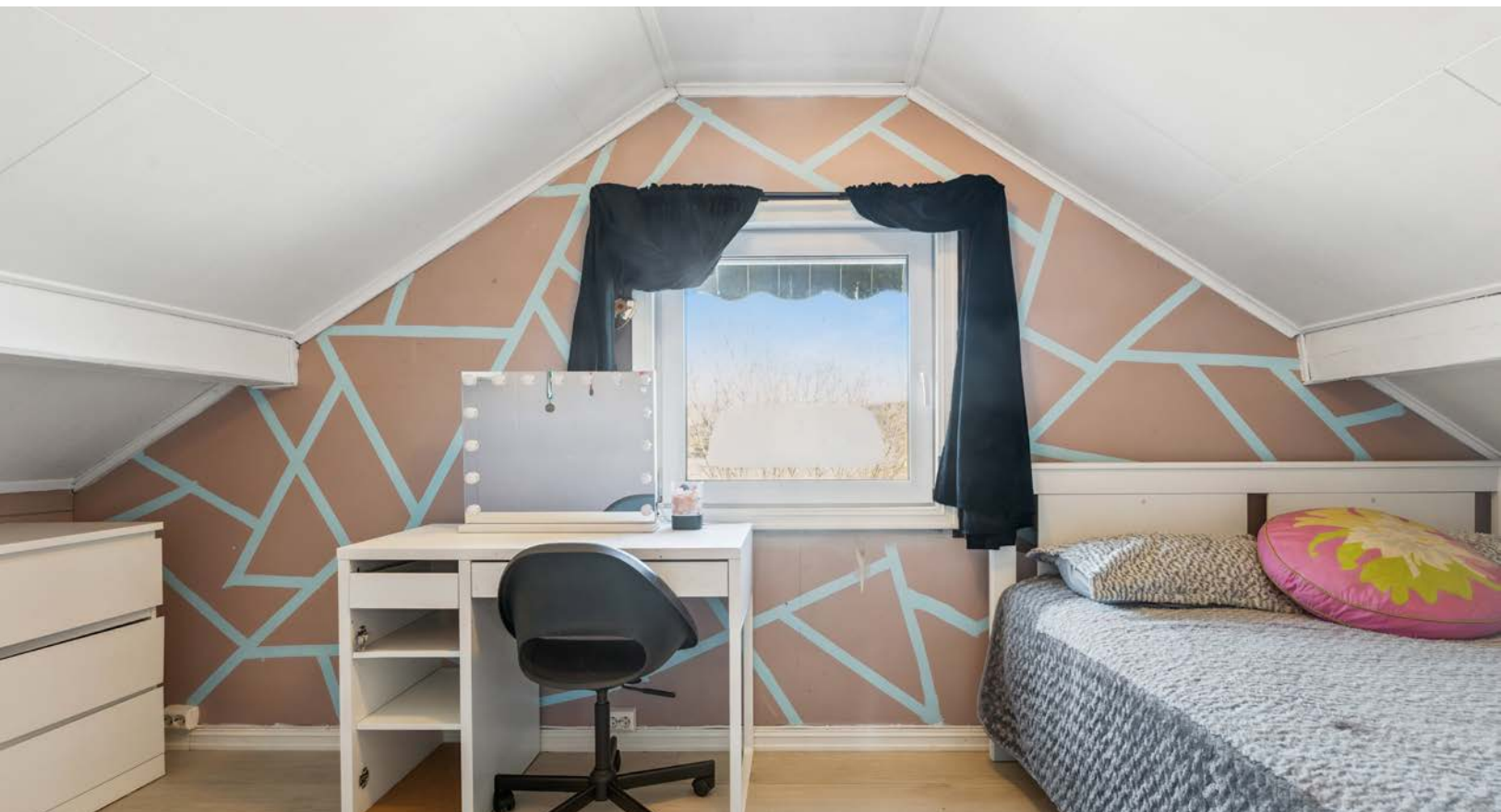
Gang med trapp til 2. etasje.



Gang 2. etasje.



I 2. etasje er det to soverom.



Soverom 2. etasje.



Toalettrom 2. etasje.



Soverom i underetasje.



Flislagt bad i underetasje.



Badet har både badekar og dusjkabinett med glassdører.



Vaskerom i underetasje.



Toalettrom i underetasje.





Utleiedel.



Kjøkken i utleidel.



Kjøkken.



Soverom utleidel.



Bad/vaskerom utleiedel med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

# Plantegning

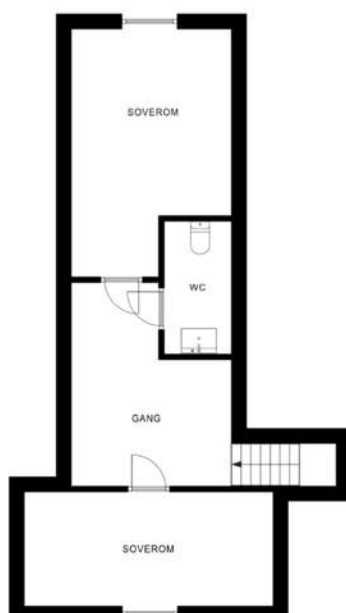


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Plantegning




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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig - hoveddel. Nr. 470.

 Tomannsbolig - utleie del. Nr. 472

 Oslovegen 470 , 2100 SKARNES

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 71, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m<sup>2</sup> BRA-i: 256 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 14382-1986

Referansenummer: PM8000

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

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

## Tomannsbolig - hoveddel. Nr. 470. - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med taksteinformet takplater. På sydsiden av taket er overflatebehandlingen utslitt. Slitte vindskider. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel.

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

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringdagen

PVC vinduer med 2 og 3-lag isolerglass. Vinduene er fra perioden 2009 - 2013. Eldre vindu i entre m/2-lag isolerglass (TG 2).

Teak inngangsdør m/glass sidefelt og to fløyet PVC terrassedør fra 2011m/3-lag isolerglass.

Delvis takoverbygget terrasse på 28 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betong og trepilarer. Spaltegulv. Pulttak på del av terrasse i trekonstruksjoner, med liggende panel på vegger samt tak teknet med gjennomsiktige bølgeplater. Trapp til terreng. Det er ikke rekkverk.

Terrasse på terreng v/inngangsparti på 26 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot vest og plassbygget blomsterkasser mot nord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal brukslitasje. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Fliser m/varme i entre og soverom i kjeller.

Vegger. Malt glassfiberstri. Spile vegg. Malte tynnplater. Slett malt vegg. Malt mdf. veggplater. Malt panel.

Tak. Tak-ess. Slett tak. Mdf. takplank. Malt panel. Spiletak i gang i 2 etg.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Toløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i

vaskerom.

Det er sjekket i utforet grunnmur i kjeller. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen. Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Åpning mellom rekkverkspiler er for stor. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i plasstøpt betong fra 1 etg. til kjeller. Malt trapp og håndlist. Det er kun en håndlist.

Det er liten fri høyde i trappeløp til kjeller og til 2 etg.

Formpresset dører. Dør m/sprosserglass mellom gang og entre i 1 etg. Slette malte dører. Lakkerte furu fyllingsdører.

Garderobeskap i 3 soverom og i gang i 1 etg. og i trapperom i kjeller. Bod i kjeller mot øst med plassbygde hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller. Fliser med varme i gulv, fliser og mdf. veggplater på vegger og slett malt tak. Benk med 2 vasker. Speil. Dusjhjørne m/2 glassdører. Badekar.

Vaskerom. Fliser på gulv, malt mdf. veggplater vegger og mdf. takplank i tak. Benk med laminat benkeplate. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Ventilatorhette over platetopp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom - 2 etg. Laminat på gulv, malt mdf. veggplater og malt mdf. takplank i tak. Benk med heldekkende vask. Speil. Frittstående klosett.

Toalettrom - kjeller. Laminat på gulv, malt mdf. veggplater og malt mdf. takplater i tak. Frittstående klosett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vaskerom. Ute vannkran. Soilrør.

Ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på kjøkken, naturlig avtrekk på bad og toalettrom i kjeller. Ingen ventilasjon på toalettrom i 2 etg. og på vaskerom 300 l varmtvannsbereder, plassert i teknisk rom. Luft til luft varmepumpe.

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Noen løse ledninger. Det vasler feil på pumpe i bod i kjeller. Brannslukker og røykvarslere i boligen. Brannstige på gavlvegg mot øst.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent  
Drenering fra ukjent år.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur. Grunnmur er pusset utvendig.

Lav forstøtningsmur v/inngangsparti/platting i betongstein. Tilmærmet flatt terreng

# Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.  
Nedgravd oljetank av ukjent type og årsmodell på øst siden av huset.  
Tanken bør saneres eller fjernes.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig - hoveddel. Nr. 470.

- Det foreligger ikke tegninger

### Tomannsbolig - utleie del. Nr. 472

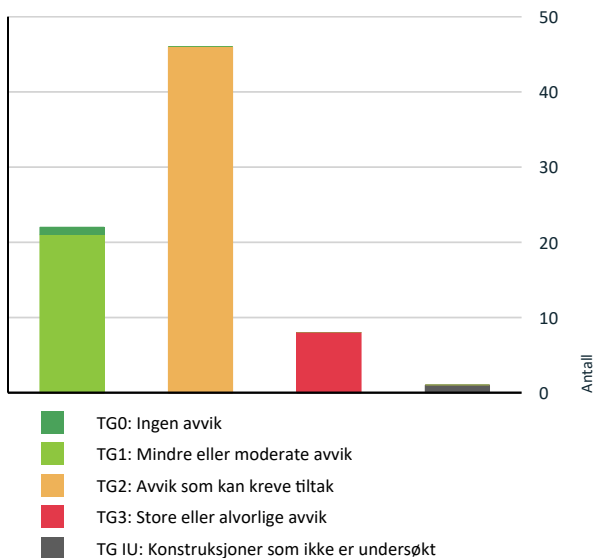
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

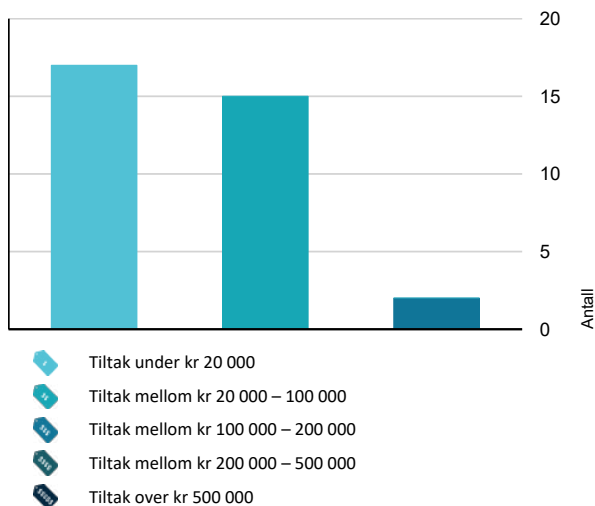
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig - hoveddel. Nr. 470.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 2 - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## Tomannsbolig - utleie del. Nr. 472

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG - HOVEDDEL. NR. 470.



### Byggeår

1957

### Kommentar

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 2009 | Modernisering | 2011 - 2012 og 2013, PVC vinduer med 2 og 3-lag isolerglass. |
|------|---------------|--|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med taksteinformet takplater. På sydsiden av taket er overflatebehandlingen utslitt. Slitte vindskider. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindskider på vaskes og males. Påregn å bytt deler av vindskidene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

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



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.  
Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tilrettelegges for bedre tilgang til loftet slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.  
Loftet bør kontrolleres for å avdekke eventuelle avvik, spesielt med tanke på lufting, beslag, pipe og rørgjennomføringer.  
Manglende inspeksjon medfører risiko for skjulte skader eller fuktproblemer som kan utvikle seg over tid.

## TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 2 og 3-lag isolerglass. Vinduene er fra perioden 2009 - 2013. Eldre vindu i entre m/2-lag isolerglass (TG 2).



## TG 2 Dører

Teak inngangsdør m/glass sidefelt og to fløyet PVC terrassedør fra 2011m/3-lag isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

# Tilstandsrapport



## TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygget terrasse på 28 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betong og trepilarer. Spaltegulv. Pulttak på del av terrasse i trekonstruksjoner, med liggende panel på vegger samt tak tekket med gjennomsiktige bølgetakplater. Trapp til terreng. Det er ikke rekkverk. Markise. Fundamentering av terrasse er ikke gjort av fagfolk, bør sjekkes.

Terrasse på terreng v/inngangsparti på 26 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot vest og plassbygget blomsterkasser mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk mangler på delvis takoverbygget terrasse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Fliser m/varme i entre og soverom i kjeller.

Vegger. Malt glassfiberstrie. Spile vegg. Malte tynnplater. Slett malt vegg. Malt mdf. veggplater. Malt panel.

Tak. Tak-ess. Slett tak. Mdf. takplank. Malt panel. Spiletak i gang i 2 etg..



### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



## ⓘ TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Toløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i vaskerom.



## ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er sjekket i utforet grunnmur i kjeller. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktnivået i treveggene.

Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå risiko for råteskader, muggdannelse og forringelse av innneklimaet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Åpning mellom rekkverkspiler er for stor. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i plasstøpt betong fra 1 etg. til kjeller. Malt trapp og håndlist. Det er kun en håndlist.

Det er liten fri høyde i trappeløp til kjeller og til 2 etg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Liten frihøyde i trappeløp. Fungerer med dagens tilstand.



## TG 2 Innvendige dører

Formpresset dører. Dør m/sproseglass mellom gang og entre i 1 etg. Slette malte dører. Lakkerte furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 3 soverom og i gang i 1 etg. og i trapperom i kjeller. Bod i kjeller mot øst med plassbygde hyller.



## VÅTROM

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad i kjeller. Fliser med varme i gulv, fliser og mdf. veggplater på vegger og slett malt tak. Benk med 2 vasker. Speil. Dusjhjørne m/2 glassdører. Badekar.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt mdf. veggplater, samt malt tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekke i fliser i dusjhjørne.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fliser med sprekker bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Dersom det er skade på membran bak flisene, kan dette føre til vanninntrengning og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm.

Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av fallforhold og eventuelle fliser med bom  
bør vurderes nærmere og utbedres ved behov.  
Om mulig fremskaff dokumentasjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar ikke kontrollert, da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sluket under badekaret bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å sikre at det fungerer som forutsatt.

Manglende tilgang og alder på sluk og membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med to vasker, speil, dusjhjørne med to glassdører, badekar.



## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## KJELLER > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom. Fliser på gulv, malt mdf. veggplater vegger og mdf. takplank i tak. Benk med laminat benkeplate. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malt mdf. veggplater og mdf. takplank.



## KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 35 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Ikke dokumentert membran.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Om mulig fremskaff dokumentasjon.



## KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk. Smøremembran på gulv. Membran er ikke dokumentert.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende laminatbenkeplate. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til påvist fukt, da hulltaking ikke har vært mulig på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer ved rehabilitering av vaskerommet. Kostnaden for utbedring vil inngå i en eventuell totalrehabilitering.

## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Ventilatorhette over platetopp.



# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over platetopp.



## SPESIALROM

## 2 - ETASJE > TOALETTRROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Laminat på gulv, malt mdf. veggplater og malt mdf. takplank i tak. Benk med heldekkende vask. Speil. Frittstående klosett. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJELLER > TOALETTRROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Laminat på gulv, malt mdf. veggplater og malt mdf. takplater i tak. Frittstående klosett. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vaskerom. Ute vannkran.

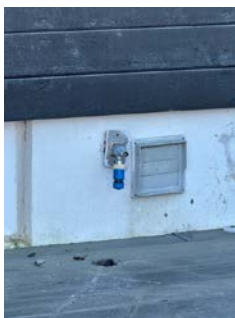
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Avløpsrør

Soilrør og plastrør.

### Vurdering av avvik:

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

Soilrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

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



## 1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på kjøkken, naturlig avtrekk på bad og toalettrom i kjeller. Ingen ventilasjon på toalettrom i 2 etg. og på vaskerom

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad og toaletter. Veggventiler bør etableres i alle rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 1 TG 1 Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereder, plassert i teknisk rom.



## 1 TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe.



## 1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Noen løse ledninger. Det vasler feil på pumpe i bod i kjeller.

# Tilstandsrapport

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1957**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er samsvarserklæring på sikringskap.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 El. anlegget bør ha en sjekk av elektromontør.**

## Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker og røykvarslere i boligen. Brannstige på gavlvegg mot øst.

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

### TG 1 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent år.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur. Grunnmur er pusset utvendig.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur v/inngangsparti/platting i betongstein.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Terrenghorhold

Tilnærmet flatt terreng

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen er utsatt ved en 500 års flom.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank av ukjent type og årsmødel på øst siden av huset. Tanken bør saneres eller fjernes.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TOMANNSBOLIG - Utleie del. nr. 472



### Byggeår

1979

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med taksteinformet takplater. På sydsiden av taket er overflatebehandlingen utslitt. Slitte vindskider. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

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

Slitte vindskider.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Vindskider på vaskes og males. Påregn å bytt deler av vindskidene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Panelen må vaskes og males.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Dele av lofte har gulv. Luftig og tørt. Mindre fuktmerke i undertak v/luftepipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre fuktmerke v/luftepipe. Det er ikke på vist unormal fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag eller tak.



## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass og ventil i karm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

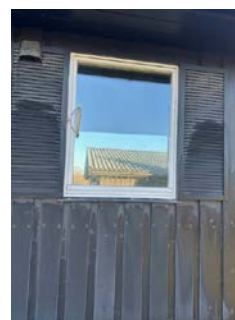
Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Dører

Inngangsdør med glass i dørblad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti/terrasse på 11 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig overflater med noe bruksslitasje.  
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv m/noe svell.  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Tapet. Slette vegger.  
Tak. Tak-ess. Mdf. takplank.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater noe slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

### TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 3 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe m/fyringsforbud. Vedovn m/knust glass i dør og ødelagt hengsel - også fyringsforbud.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

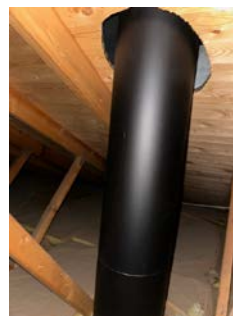
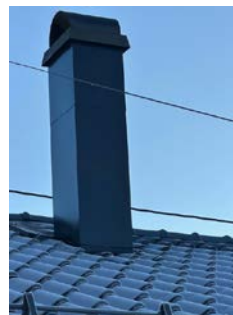
Vedovn med defekt dør og knust glass.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Vedovn må repareres/evt. kjøpe ny.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under huset. Den er ikke kontrollert da den ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er begrenset tilgang til krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.

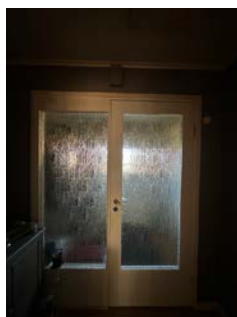
# Tilstandsrapport

Bedre ventilering bør etableres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i krypkjelleren.  
Begrenset tilgang gjør det vanskelig å inspisere tilstanden, noe som øker usikkerheten rundt eventuelle skjulte skader.  
Det anbefales å etablere bedre adkomst for jevnlig kontroll og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Innvendige dører

Malte slette dører. Dør med glass i dørblad mellom entre og gang.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom. Bod med plassbygde hyller.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

Bad/vaskerom. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/nedfelt vask. Overskap. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg. 200 l varmtvannsbereder.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på våtromsplater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinylbelegg oppgraderes, med tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende laminat benkeplate m/ nedfelt vask, overskap, speil m/overlys, høyskap, frittstående klosett , dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. 200 l varmtvannsbereder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Lakkerte profilfreste dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Kjøkknet er noe slitt og et overskap er løst/ikke godt nok festet til vegg.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gammel og slitt ventilator

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn ny ventilator

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.



### TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

200 l varmtvannsbereider, plassert i bad/vaskerom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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



## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 El. anlegg bør sjekkes av elektromontør.**

## Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ⓘ TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er pusset. Synlig sprekker i grunnmur.

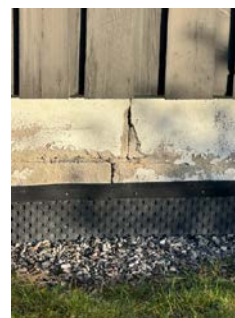
#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 3 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur v/inngangsparti i betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Terrenghold

Tilnærmet flatt terreng

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen er utsatt ved en 500 års flom.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1984

**Kommentar****Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel m/liggende panel i gavlspiss. Tette skillevegg mellom garasje og boder. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med taksteinformet takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i plast.

To leddport. To inngangsdører. Fire vinduer.

Innvendig garasje er det betonggulv, malte slette vegger og gips i tak. Taklys og stikkontakter.

Innvendig i bod med inngang fra garasje. Furugulv, tynnpanel på vegger og panel i tak. Gulvet har setninger.

Innvendig i vedbod. Tregulv.

Takrenne mot syd er i dårlig forfattening og må repareres.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

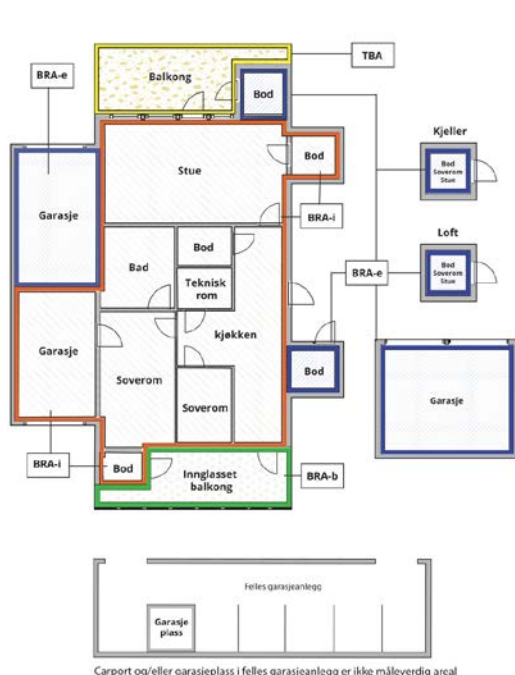
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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

## Tomannsbolig - hoveddel. Nr. 470.

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 - Etasje     | 26                            |                             |                            | 26  |                                 |
| 1 - Etasje     | 88                            |                             |                            | 88  | 54                              |
| Kjeller        | 77                            |                             |                            | 77  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>191</b>                    |                             |                            |     | <b>54</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>191</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2 - Etasje | Gang, soverom, toalettrom, soverom 2                                   |                             |                            |
| 1 - Etasje | Entré, gang m/trapp, kjøkken, bod, soverom, stue, soverom 2            |                             |                            |
| Kjeller    | Trapperom, bod, gang, bod 2, bad, vaskerom, soverom, bod 3, toalettrom |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Tomannsbolig - utleie del. Nr. 472

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 65                            |                             |                            | 65  | 11                              |
| <b>SUM</b>     | <b>65</b>                     |                             |                            |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>65</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, kontor, gang, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken, bod |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

### Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 67                          |                            | 67  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>67</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>67</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, bod, vedbod        |                            |

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

##### Brannceller

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

##### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                    | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------------------------|------------|------------|
| Tomannsbolig - hoveddel. Nr. 470.  | 170        | 21         |
| Tomannsbolig - utleie del. Nr. 472 | 63         | 2          |
| Garasje                            | 0          | 67         |

### Kommentar

Tomannsbolig - hoveddel. Nr. 470. I tillegg en platting v/inngangsparti på 26 m2 og en delvis takoverbygget terrasse på 28 m2.

Tomannsbolig - utleie del. Nr. 472 I tillegg en terrasse/inngangsparti på 11 m2.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede    | Rolle         |
|------------|--------------|---------------|
| 14.11.2025 | Arne Skyrud  | Takstingeniør |
|            | Qasim saleem | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3415 SØR-ODAL | 71   | 212  |      | 0    | 2035.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Oslovegen 470

#### Hjemmelshaver

Saleem Qasim

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Oslovegen 470 og 472 på Ullern i Sør-Odal kommune. Et etablert område spredt boligbebyggelse. Det er ca.6 km til Skarnes som er kommunesentret, ca. 26 km til Kongsvinger, ca. 31 km. til Jessheim og ca. 68 km til Oslo. Sydvendt terrasse.

#### Adkomstvei

Offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Slamavskiller med infiltrasjonsgrøft (2 stk.). Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret, samt at det kan bli pålagt koblet til offentlig avløp.

#### Regulering

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

#### Om tomten

Tomten er tilnærmet flat. Opparbeidet med plen, div prydbusker og hekk langs E16. Gruset innervei og biloppstillingsplasser. Gode solforhold.

#### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen grenser til E16 med noe periodisk støy.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   |
|-------------|------|
| 1 404 900   | 2025 |

## Forsikring

| Selskap          | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Fremtind         |          | Fullverdi |                | 18 000       |
| <b>Kommentar</b> |          |           |                |              |
| Estimert         |          |           |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 05.11.2025 |           | Fremvist    | 9     | Nei     |
| Ordrebekreftelse     | 05.11.2025 |           | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 21.11.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 05.11.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Forsikringsavtale    | 05.11.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Kvitt. off. avgifter | 05.11.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Situasjonskart       | 05.11.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PM8000>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# 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

Qasim Saleem

---

## Boligen

Oslovegen 470 og 472  
2100 SKARNES

3415-71/212/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Tanken er nedgravet og plombert

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Det godkjent utleie del, med egen inngang og er eget hus

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

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**



Litt sopp

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Oslovegen 470

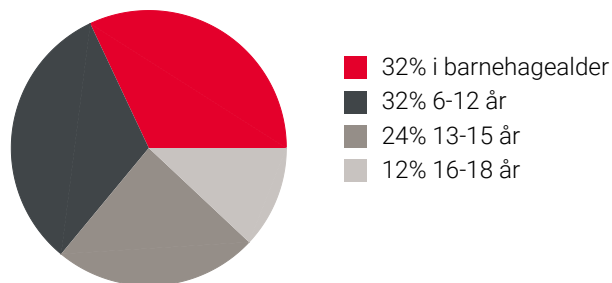
## Offentlig transport

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| 🚏 Antona nord<br>Linje 723         | 1 min 🚶<br>0.1 km |
| 🚏 Skarnes stasjon<br>Linje F1, R14 | 7 min 🚶<br>5.4 km |
| ✈ Oslo Gardermoen                  | 40 min 🚶          |

## Skoler

|  |                     |
|--|---------------------|
| Glommasvingen skole (1-10 kl.)<br>775 elever, 37 klasser       | 7 min 🚶<br>5.8 km   |
| Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger<br>90 elever, 3 klasser | 22 min 🚶<br>26.1 km |
| Sentrum videregående skole<br>600 elever, 39 klasser           | 23 min 🚶<br>26.4 km |

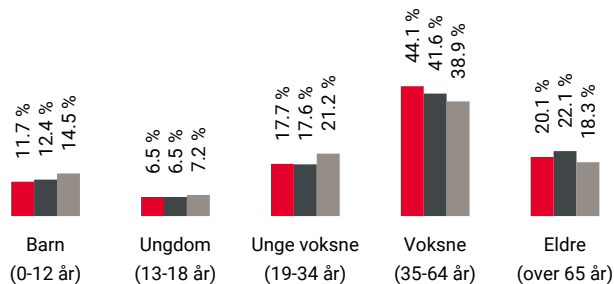
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| 📍 Grunnkrets: Ullern | 464       | 212           |
| 📍 Kommune: Sør-Odal  | 7 978     | 4 095         |
| 📍 Norge              | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

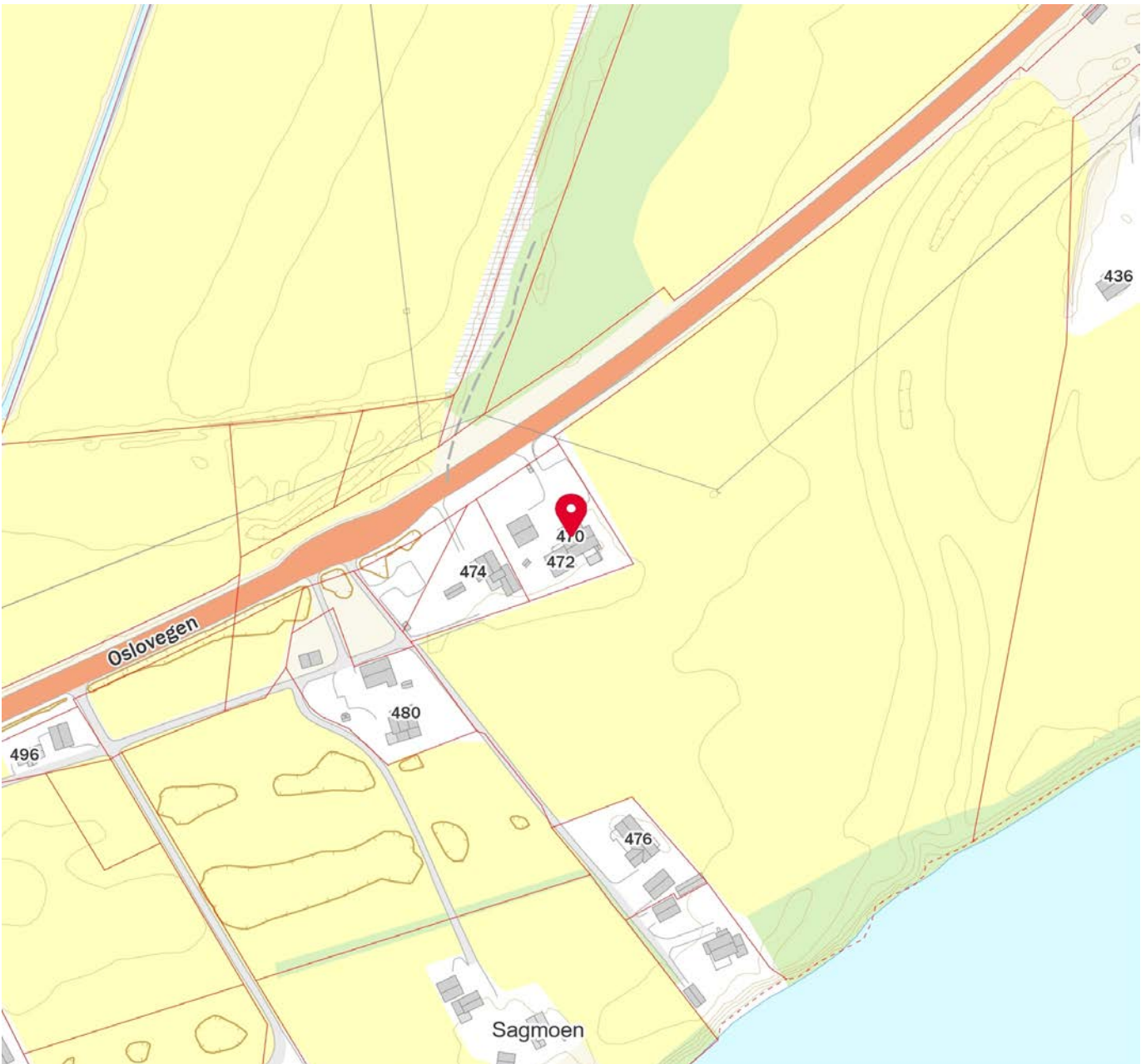
|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Ullern barnehage (1-5 år)<br>53 barn  | 20 min 🚶<br>1.8 km |
| Korsmo barnehage (1-5 år)<br>79 barn  | 4 min 🚶<br>4.3 km  |
| Tronbøl barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 10 min 🚶<br>6.8 km |


## Dagligvare

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Joker Skarnes<br>Søndagsåpent | 4 min 🚶<br>4.5 km |
| Eurospar Skarnes<br>PostNord  | 6 min 🚶<br>5.2 km |

## Sport

|   |                    |
|---|--------------------|
| ⚽ Ullern idrettsplass<br>Ballspill, fotball         | 18 min 🚶<br>1.7 km |
| ⚽ Sør-Odal Idrettshall<br>Aktivitetshall, ballspill | 5 min 🚶<br>4.7 km  |
| 🏊 Sportica Skarnes                                  | 4 min 🚶            |
| 🏊 Family Sports Club Skarnes                        | 9 min 🚶            |



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



# Oversiktskart for eiendom 3415 - 71/212//



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



Sør-Odal kommune

## Grunnkart

Eiendom: 71/212  
Adresse: Oslovegen 470  
Dato: 05.11.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|   |  |                         |                      |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet   | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant     | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet           | Hjelpelinje punkt feste |                      |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



## 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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:** Oslovegen 470 og 472  
2100 SKARNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Erdvile Stepana

**Telefon:** 922 68 495  
**E-post:** erdvile.stepana@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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 viderefordlet 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