

An aerial photograph of a white, two-story house with a dark roof, situated on a grassy hill overlooking a large, calm lake. The lake reflects the surrounding landscape, including a village with red-roofed buildings and a church in the distance. The sky is clear and blue. In the top right corner, there is a red rectangular box with the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Arnold Rørholts veg 41, 2114 DISENÅ

**Eldre, koselig enebolig på solrik
tomt med egen strandlinje v/
Glomma * Oppussingsobjekt!**



Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 740,-
Total ink omk.: Kr 1 538 740,-
Selger: Kari Johnsrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 161/161 kvm
Tomtstr.: 1295.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 205
Oppdragsnr.: 1202240160

Eldre, koselig enebolig på solrik tomt med egen strandlinje v/Glomma!

Velkommen til Arnold Rørholtsveg 41 på Disenå!
Eiendommen har en idyllisk beliggenhet ved Glomma, med egen strandlinje. Tomten er flat og åpen, og det er svært gode solforhold. Fra tomten kan man nyte utsikten over vannet og kulturlandskapet omkring. Det er ca. 8 km til Skarnes som er kommunesenteret, og her finnes skoler, forretninger, spisesteder, offentlige kontorer mm. Det er ca 1,8 km til nærmeste barnehage som ligger på Disenå.

Huset har eldre standard, så det må påregnes påkostninger og utbedringer av bl.a fuktproblemer i kjeller, drenering og etablering av bad. I 1. etasje finnes man vindfang, hall, stue, kjøkken og WC. I 2. etasje er det 4 soverom. KJeller med boder, WC og en bod m/dusj på vegg.

En fin mulighet for den som ønsker å skape sitt eget drømmested!



Innhold

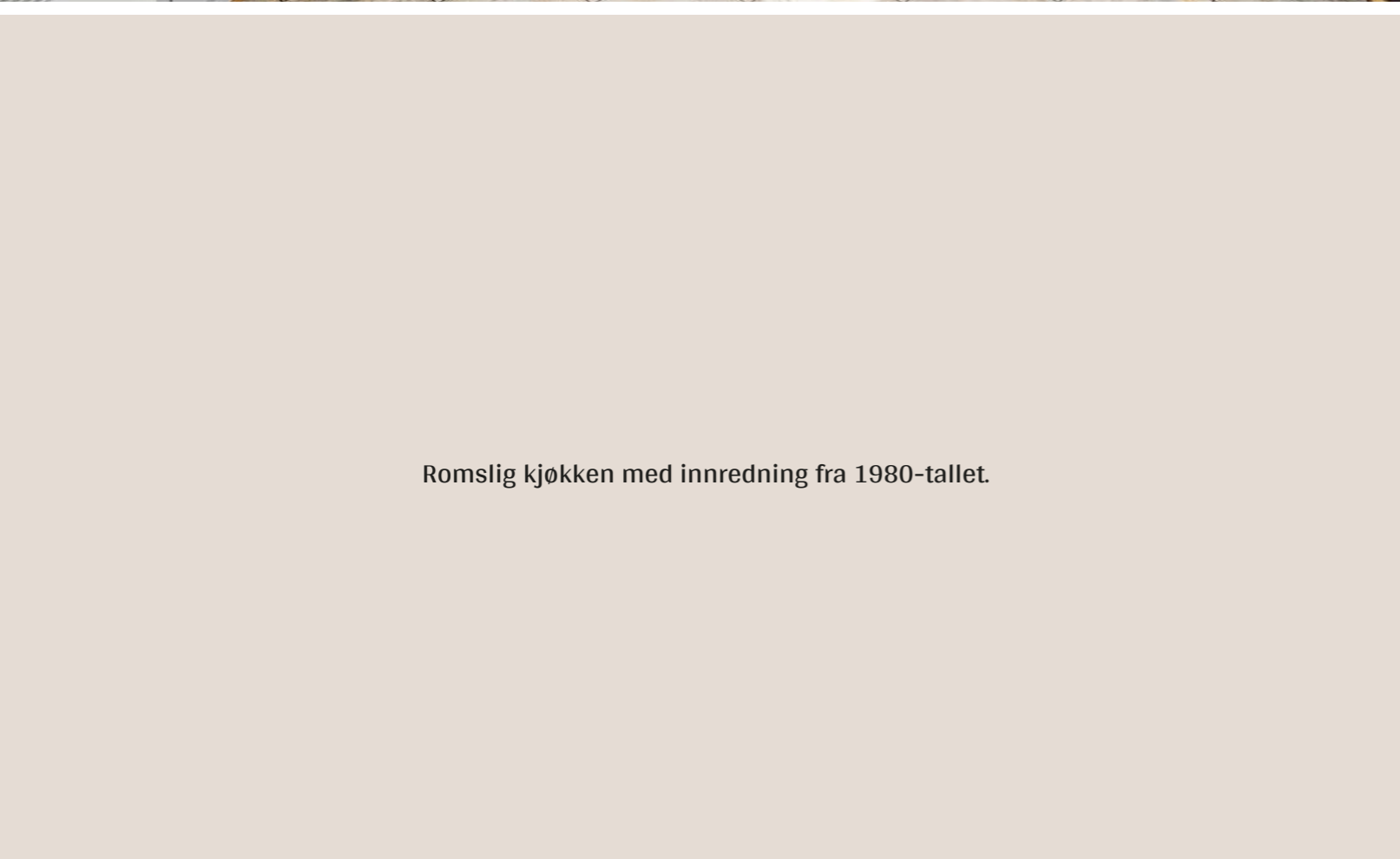
Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	74
Forbrukerinformasjon	82
Budskjema	83



Eldre, koselig enebolig på solrik tomt med egen strandlinje v/Glomma.



Eiendommen ligger fint til ved
Glomma.



Romslig kjøkken med innredning fra 1980-tallet.







Det er toalettrom i 1. etasje.

Oppe i 2. etasje er det 4 soverom.





Soverom 3 og 4.

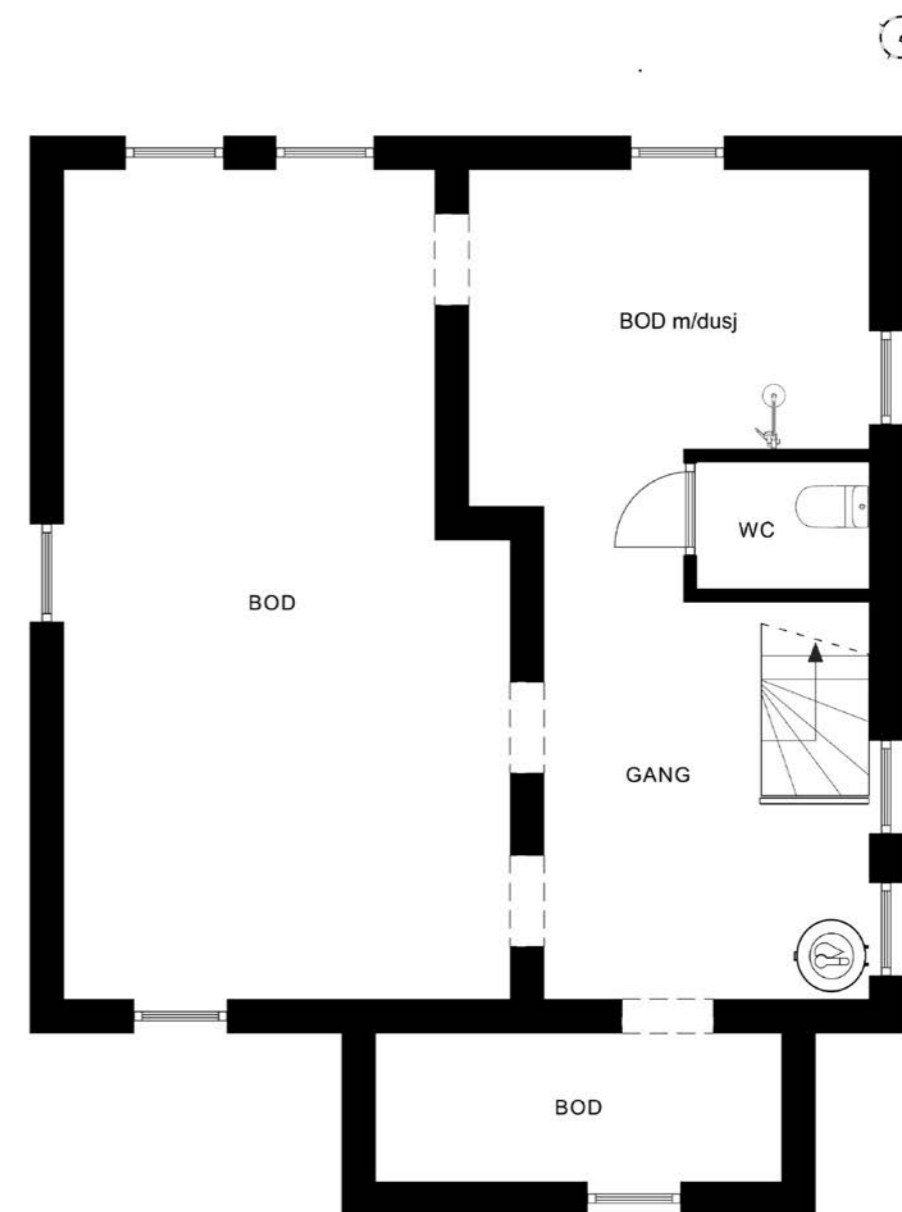




Kjeller med boder, WC og en bod m/dusj på vegg. Det er ikke etablert bad i boligen.

Plantegning

Kjeller



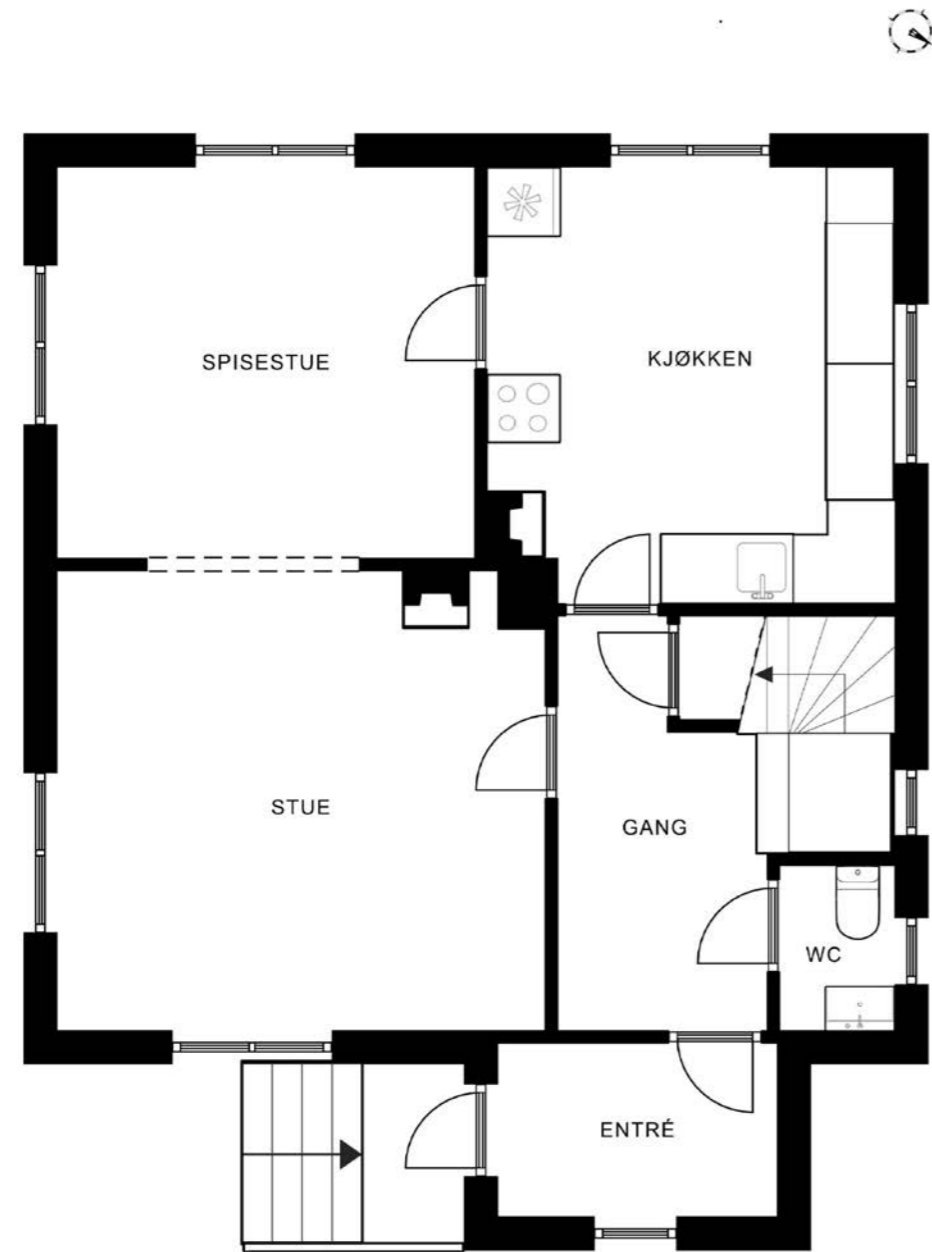
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning

1. etasje

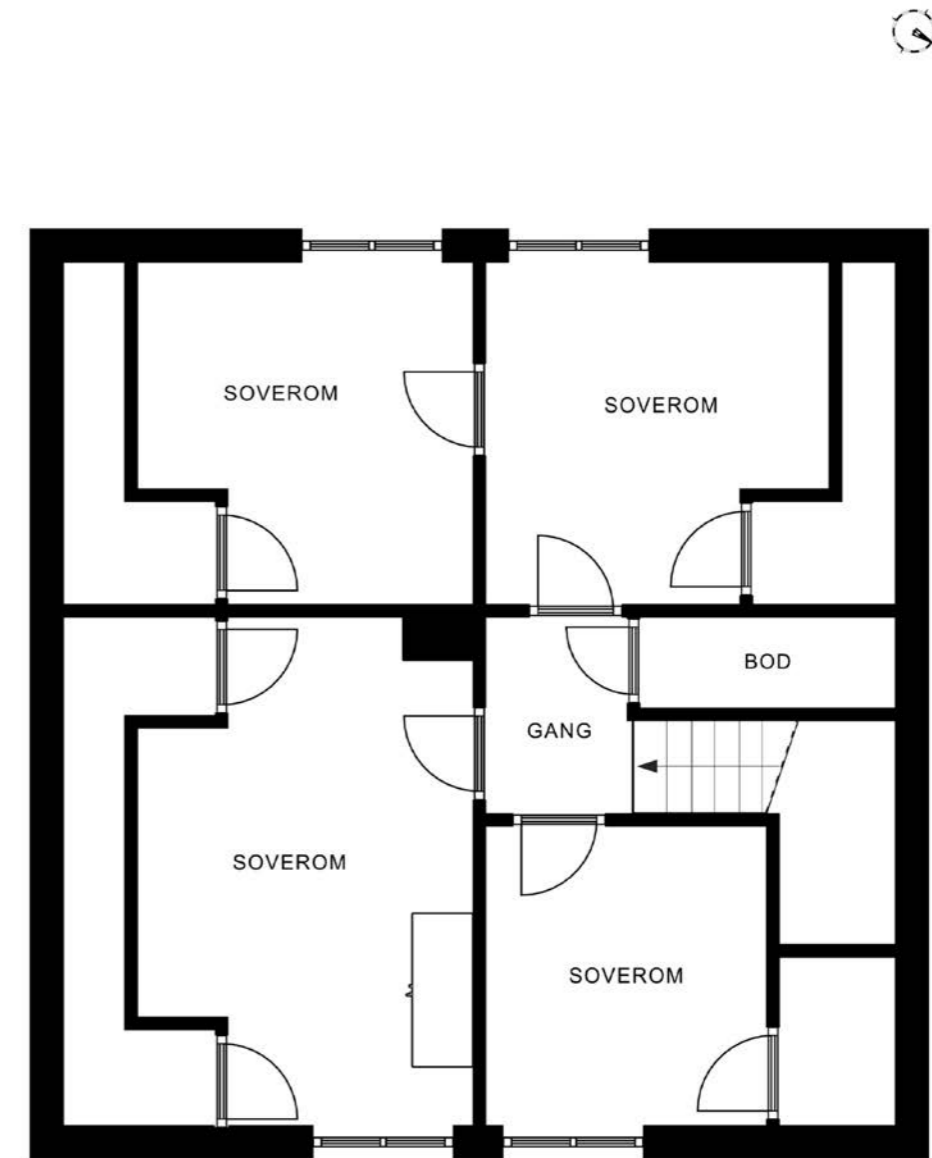


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

2. etasje



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



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





Fra tomten kan man nyte utsikten over vannet og kulturlandskapet omkring.





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

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

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

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

aktiv.

+



SOS
BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA totalt: 161 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Bod/trapperom, bod med enkel dusj på vegg, bod 3, bod 4 og toalettrom

1. etasje

BRA-i: 60 m² Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 44 m² Trapperom og 4 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller har varierende takhøyde på mellom ca 199cm til 204cm med grovstøpt betongdekke.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1295.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en romslig og lettstelt tomt som er flat og til dels lett skrånende ned mot Glomma. Tomten er opparbeidet med plener, hekker og diverse beplantning rundt boligen, men hvor det største arealet ned mot strandlinjen består av gress, mose og røtter etter tidligere kjerr. Fin og solrik beliggenhet med strandlinje og utsyn utover Glomma og omkringliggende kulturlandskap.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er

usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Boligen ligger på Disenå i Sør-Odal. Eiendommen har en idyllisk beliggenhet ved Glomma, og her har man egen strandlinje. Flat og åpen tomt med svært gode solforhold. På andre siden av veien ligger jernbanen, så noe støy fra togtrafikken må påregnes. Eiendommen ligger flomutsatt til ved Glomma og hvor det i bl.a. 1995, 2013 og 2018 sto vann inn i kjeller.

Det er ca. 8 km til Skarnes som er kommunesenteret, her finnes det meste man trenger. Her finnes en koselig gågate og et lite kjøpesenter med flere forretninger, restauranter, bibliotek og rådhus. Det er ca 45 min med bil til Gardermoen. På Disenå finnes barnehage og idrettsplass/fotballbane. Det er fine turområder i nærheten med og muligheter for hyggelige gå- og sykkelturner, langrenn, fiske mm.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Lite boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barna i dette området sokner til storskolen Glommasvingen skole (1.-10.trinn). Avstand dit er ca 9 km.

På Skarnes er det også videregående skole med flere studieretninger (Skarnes VGS). Avstand dit er ca 9 km.

Det er ca 1,8 km til nærmeste barnehage som ligger på Disenå.

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

Det er ca 900 m til nærmeste bussholdeplass, Disenå.

Skarnes har også gode togforbindelser til bla. Oslo slik at man også kan benytte seg av kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig bygget i 1956. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt metall av nyere dato. Heldekkende pipebeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor det er synlige pluggen i panel etter tidligere etterisolering. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og loft isolert med spon. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1985, 1988 og 1997 samt gamle dobbeltvinduer fra byggeår i kjeller og trappeoppgang. Løse utvendige sprosser på vinduer i 1. og 2. etg. Diplomat hvitmalt hovedytterdør med 2-lags glass i dørblad. Lakkert strekkmetalltrapp i front av inngangsparti.

Drenering antagelig fra byggeåret. Bygningen har betonggrunnmur med faststøpt pusset tressonitt på innsiden. Forholdsvis flatt terreng rundt boligen, men hvordeler spesielt mot sør-øst heller inn mot bygningskropp. Utvendige gamle avløpsrør er av støpejern fra 1956 fra kjøkken og toalettrom i kjeller. Nyere plastrør (ukjent alder) fra toalettrom i 1.etg. Eiendommen har privat septikanlegg. Gamle støpejernsluk i kjeller med antatt røropplegg fra 1956. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong med ukjent alder og tilstand.

Uthus:

Lite uthus på 6m² plassert på løs grunn/fundament. Utvendige vegger kledd med panel og skråned takkonstruksjon tekket med bølgeblikkplater. Innvendig vegger og tak kledd med panel samt et enkelt tregulv. Fuktskader i konstruksjonsvirke og kledning. Store skjevheter i fundamenter og konstruksjoner. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Bygningen har ingen bygningsteknisk verdi

Verditakst

Kr 1 500 000

Innhold

Kjeller: Bod/trapperom, bod med enkel dusj på vegg, bod 3, bod 4 og toalettrom

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, stue og kjøkken

2. etasje: Trapperom og 4 soverom

Standard

Boligen har eldre standard fra byggeår, og det er ikke bad i boligen. Normalt vedlikeholdt, men det må påregnes påkostninger og utbedringer av bl.a fuktproblemer i kjeller, drenering og etablering av bad.

Overflater:

Innvendig er det gulvflater med lakkerte tregulv i stue, laminatfliser med nater på kjøkken og vindfang. Vinylbelegg i gang. Malte tregulv fra byggeåret i alle rom i 2. etg. Vegger med malt tapet/strie i stue, panel på kjøkken, gang, vindfang og trapperom i 2. etg. Tapet på alle soverom. Innvendige tak har panel og/eller malte porøse huntonittplater fra byggeår. Betongdekke mot grunn og støpt hvelv i etasjeskille mellom kjeller og 1.etg. Boligen har mursteinspipe med sotluke i kjeller. Vedovn i stue og på et soverom samt en kombinert parafin/vedovn på kjøkken hvor parafindelen er frakoblet. Kjeller med div. boder og et toalettrom. Det ene rommet har enkel dusj på betongvegg og gammelt støpejernsluk i gulv. Gulvene er av grovstøpte betongdekker, veggene i betong/mur med pusset tresonitt og himlinger av støpt hvelv. Hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, kun murverk. Boligen har tretrapper mellom etasjene. Innvendig har boligen hovedsakelig finèrdører fra byggeår. En nyere trefyllingdør til toalettrom i 1.etg og en gammel plassbygget "skapdør" til toalettrom i. kjeller.

Kjøkken:

Kjøkkenet har vinklet innredning fra antatt 1980-tallet, med glatte malte laminerte dører og fronter. Laminerte benkeplater og fliser på vegg mellom over- og underskap. Kjøkken har opprinnelig

kun hatt avtrekk fra en gamle mekanisk vifte i gavlvegg utenfor kokesonen (ikke i bruk).

Toalettrom:

Toalettrom i 1.etg. med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og foliert tak-ess i himling, rommet inneholder en gulvstående toalett og en liten servant i benkeskap. Enkelt toalettrom i kjeller med grovstøpt betonggulv, vegger og himling i murverk. Inneholder kun en gulvstående toalett.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt noe plastrør fra kjeller til toalettrom i 1.etg. Det er innvendige avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via noen veggventiler og spalter i vinduer. Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 198 liter. Åpent el-anlegg fra både byggeår og nyere dato. El-skap med nyere automatsikringer i kott i 2. etg. samt nyere inntakskabel. Røykvarslere i 1. og 2. etg. 6kg. brannslukker fra 2022 i gang. Veggmontert brannstige i gavlvegg mot vest.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Kjeller er rå og fuktig med påvist saltutslag/

forvitring på, alger og svertesopp på gulv og vegger samt et område med skader i betondekke/etasjeskille pga rustspregning. Stedvis avskalling av pusset tresonitt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kjøkken > Avtrekk - Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Avtrekk fungerer ikke. Vifte i gavlvegg er ikke i bruk (tettet med bomull). Ingen ventilator over kokesone. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalett sitter løst i gulv. Liten skade i tak-ess plate, antagelig fra montering. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Toalett bør festes bedre til gulv.

Ventilasjon - Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Kjeller har for dårlig ventilering (kun 2 veggventiler hvor en er tettet). Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres.

Elektrisk anlegg - På grunnlag av eldre anlegg, manglende dokumentasjon og observasjoner, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse.

Branntekniske forhold - Ingen røykvarslere i kjeller. Det skal være en røykvarslere i hver etasje.

Drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Terrengforhold - Eiendommen ligger i flomutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Eiendommen ligger i følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i et flomutsatt område pga Glomma som går i umiddelbar nærhet. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. I forbindelse med ny drenering vil det være naturlig å etablere riktig fall på utvendig terreng.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er gjort enkle tiltak med forsøk på bortledning av vann fra taknedløp, men hvor vann enkelt finner veien tilbake mot bygningskropp. Konsekvens/tiltak: Snøfangere bør monteres. Det bør samtidig som drenering utbedres lages et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for

utbedringstiltak. Fungerende med avviket, men ved nyetablering av kledning må luftespalter etableres.

Takkonstruksjon/Loft - Der er ingen synlig ventilering/lufting av takkonstruksjonen/loft. Sponfylling går tett ut mot undertak/rupanel uten luftespalter og det er ingen lufterister i gavlspisser. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygde deler av takkonstruksjon (skråtak). Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktspærre mot bolig/oppvarmet del må spesielt vurderes ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampspærre og sponisolering var vanlig for byggeåret).

Vinduer - Det er flere av de løse srossene som har råteskader. Karmene på vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Sprosser med råteskader må skiftes evt. fjerning av dagens sprosser vil lukke avviket. Det bør påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer evt. bør skiftes ut.

Dører - Utvendige overflater på inngangsdør har overmalte skader. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige trapper - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk og trappevange sitter løst. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverk/trapp må festes til søyle og fundament.

Overflater - Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Overflater som lakkerte og malte tregulv samt tapeter har stedvis en del forhøyet slitasje og punktvis avvik hvor utbedringer

og modernisering må påregnes. Kjeller må sees som en gråkjeller som ikke er innredet eller har en standard for varig opphold. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Generell modernisering og utbedringer av overflater bør påregnes.

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. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. 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. Kjeller har kun grovstøpt betongdekke med større ujevnheter og hvor avretting må påregnes ved evt. legging av gulv.

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

Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Plate under vedovn i stue har oppstående kanter, disse bør festes til gulv for å hindre å sparke borti kant. Sprekk i overgang brannvegg/pipeløp på soverom i 2. etg. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større

enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappevange mot kjellergulv har forhøyede fuktverdier pga rå og fuktig kjeller. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Ingen påvist skade i form av råte på trappevange i dag. Fuktsikring av kjeller må utbedres for å forhindre ytterligere fuktbelastning som over tid vil medføre råte.

Innvendige dører - Slitte låsekasser på flere av dørene. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Utskiftning av dør til toalettrom i kjeller og slitte låsekasser bør påregnes.

Kjøkken > Overflater og innredning - Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrader. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap med forhøyede fuktnivåer, men ingen påviste pågående lekkasje fra røropplegg eller oppvaskkum på befaringsdato. Gammel fuktskade/ oppsvulmet plate i enden av laminert benkeplate. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Toalettrom kjeller > Overflater og konstruksjon - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Toalettrom er fra byggeår og har en meget lav standard på overflater. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til

toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det er påregnelig med renovering/modernisering av toalettrom.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsnings fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Grunnmur og fundamenter - Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Horisontale sprekker i kjellervegger under vindfang. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring. I forbindelse med utbedring av drenering vil det være naturlig og foreta et masseskifte

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

Septiktank - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i

dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Innhent dokumentasjon, om mulig. Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik) For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er modernisert noe over tid, men det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på hvilket årstall disse er gjort.

Ut fra observasjoner på befæringsdato er det utført følgende:

- Yttervegger er en eller annen gang etterisolert (innblåst).

- Vinduer er skiftet i store deler av 1. og 2. etg samt ytterdør (1985-1997)

- Kjøkkeninnredning (antatt 1980 tall), modernisert toalettrom (ukjent årstall)

- Nytt taktekke/takstein, takrenner, nedløp og beslag (ukjent årstall)
- Ny inntakskabel og innmat i elskap (ukjent tidspunkt).

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Diverse

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort av selger før overtakelse.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 29.06.2023 og siste boligtilsyn var 12.12.2022.

Energi

Oppvarming

Boligens varmes opp med vedfyring + noen elektriske panelovner i 1. etg. Vedovn i stue og på et soverom, samt en kombinert parafin/vedovn på kjøkken hvor parafindelen er frakoblet.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 12 012

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 2 647,-

Feiing og tilsyn kr 669,-

Kontroll/tilsyn av slamtanker kr 462,-

Renovasjon kr 3 491,-

Abo. vann kr 1 770,-

Slamtømming kl. A kr 2 973,-

I tillegg kommer forbruk vann per m³ kr 19,98.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og

eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 394 105

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 497 600

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 205 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1977/7214-1/13 27.10.1977 FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

1982/2451-2/13 24.05.1982 ERKLÆRING/AVTALE LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: JOHNSRUD AKSEL

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningen er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest. Eneboligen er registrert tatt i bruk.

Det foreligger byggetegning datert 01.12.1952. Byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjellerens planløsning og romfordeling på tegninger stemmer ikke med dagens bruk. I 1. etasje er kammers gjort om til stue.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal veg. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning med vannmåler via private stikkledninger. Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat septikanlegg.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres

oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende og Fremtidig. Eiendommen ligger ikke i et regulert område.

Eiendommen grenser til jernbanen. Og eiendommen ligger i et flomutsatt område ved Glomma.

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen pr. 06.09.24

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

37 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

38 740 Omkostninger totalt

53 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 740 Totalpris. inkl. omkostninger

1 553 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 556 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 740

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.





Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Arnold Rørholts veg 41, 2114 DISENÅ
 SØR-ODAL kommune
 # gnr. 71, bnr. 205

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 12085-1166

Referansenummer: LU1358

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



 **GLÅMDAL**
TAKST AS

 Medlem av
Norsk takst



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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

27.09.2024

Norsk takst

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



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

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

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

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt metall av nyere dato.
Heldekkende pipebeslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor det er synlige pluggen i panel etter tidligere etterisolering.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og loft isolert med spon.

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1985, 1988 og 1997 samt gamle dobbeltvinduer fra byggeår i kjeller og trappeoppgang.
Løse utvendige sprosser på vinduer i 1. og 2. etg.
Diplomat hvitmalt hovedytterdør med 2-lags glass i dørbånd.
Lakkert strekkmetalltrapp i front av inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulvflater med lakkerte tregulv i stue, laminatfliser med nater på kjøkken og vindfang. Vinylbelegg i gang. Malte tregulv fra byggeåret i alle rom i 2. etg.
Vegger med malt tapet/strie i stue, panel på kjøkken, gang, vindfang og trapperom i 2. etg.
Tapet på alle soverom.
Innvendige tak har panel og/eller malte porøse huntonittplater fra byggeår.
Betongdekke mot grunn og støpt hvelv i etasjeskille mellom kjeller og 1.etg.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med sotluke i kjeller. Vedovn i stue og på et soverom samt en kombinert parafin/vedovn på kjøkken hvor parafindelen er frakoblet.

Kjeller med div. boder og et toalettrom. Det ene rommet har enkel dusj på betongvegg og gammelt støpejernsluk i gulv.
Gulvene er av grovstøpte betongdekker, veggene i betong/mur med pusset tresonitt og himlinger av støpt hvelv. Hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, kun murverk.

Boligen har tretrapper mellom etasjene. Innendig har boligen hovedsakelig finerdører fra byggeår. En nyere trefyllingdør til toalettrom i 1.etg og en gammel plassbygget "skapdør" til toalettrom i kjeller.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har vinklet innredning fra antatt 1980-tall med glatte malte laminerte dører og fronter. Laminerte benkeplater og fliser på vegg mellom over- og underskap.
Kjøkkenet har opprinnelig kun hatt avtrekk fra en gamle mekanisk vifte i gavlvegg utenfor kokesonen (ikke i bruk).

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom i 1.etg. med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og foliert tak-ess i himling, rommet inneholder en gulvstående toalett og en liten servant i benkeskap.

Enkelt toalettrom i kjeller med grovstøpt betonggulv, vegger og himling i murverk. Inneholder kun en gulvstående toalett

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt noe plastrør fra kjeller til toalettrom i 1.etg.
Det er innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via noen veggventiler og spalter i vinduer.
Boligens varmeanlegg består av vedfyring + noen elektriske panelovner i 1. etg.
Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 198 liter.
Åpent el-anlegg fra både byggeår og nyere dato.
El-skap med nyere automatsikringer i kott i 2. etg. samt nyere inntakskabel.
Røykvarslere i 1. og 2. etg.
6kg. brannslukker fra 2022 i gang.
Veggmontert brannstige i gavlvegg mot vest.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Drenssystem antagelig fra byggeåret.
Bygningen har betonggrunnmur med faststøpt pusset tressonitt på innsiden.
Forholdsvis flatt terreng rundt boligen, men hvor deler spesielt mot sør-øst heller inn mot bygningskropp.

Utvendige gamle avløpsrør er av støpejern fra 1956 fra kjøkken og toalettrom i kjeller. Nyere plastrør (ukjent alder) fra toalettrom i 1.etg.
Eiendommen har privat septikanlegg.
Gamle støpejernsluk i kjeller med antatt røropplegg fra 1956.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong med ukjent alder og tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

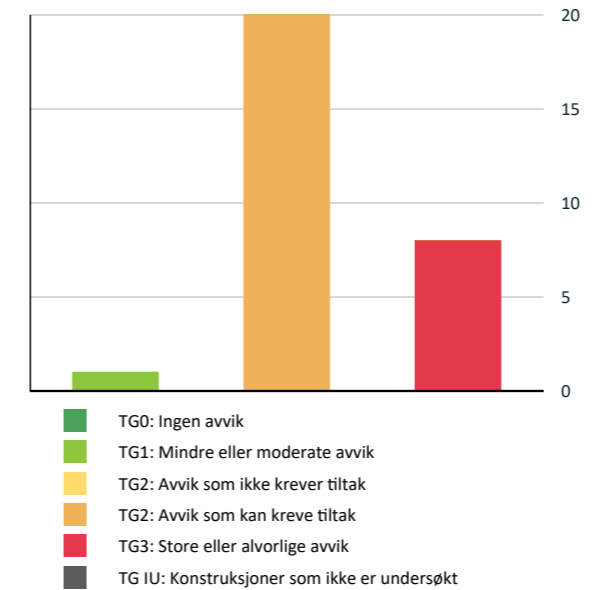
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjellerens planløsning og romfordeling på tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

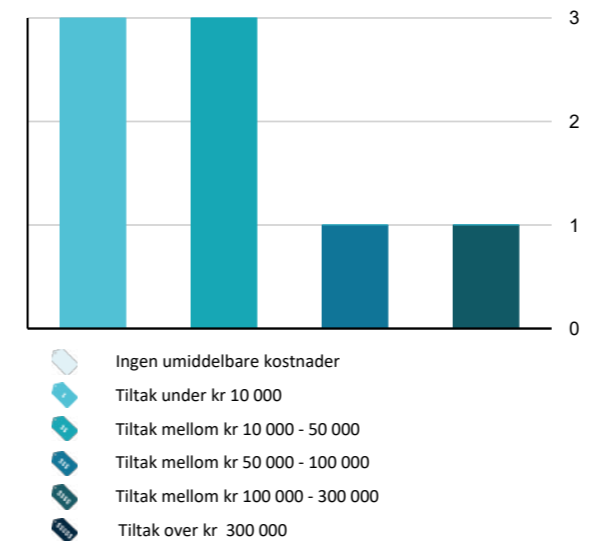
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Boligen har gjennomgående lav og ordinær standard fra byggeår uten bad.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men hvor påkostninger og utbedringer av bl.a fuktproblemer i kjeller, drenering og etablering av bad må påregnes.

Tilbygg / modernisering

Modernisering
Boligen er modernisert noe over tid, men det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på hvilket årstall disse er gjort.
Ut fra observasjoner på befaringsdato er det utført følgende:
Yttervegger er en aller annen gang etterisolert (innblåst), vinduer er skiftet i store deler av 1. og 2. etg samt ytterdør (1985-1997), kjøkkeninnredning (antatt 1980 tall), modernisert toalettrom (ukjent årstall), nytt taktekke/takstein, takrenner, nedløp og beslag (ukjent årstall), ny inntakskabel og innmat i el-skap (ukjent tidspunkt).

UTVENDIG

❗ TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

❗ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt metall av nyere dato. Heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjort enkle tiltak med forsøk på bortledning av vann fra taknedløp, men hvor vann enkelt finner veien tilbake mot bygningskropp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres.

Det bør samtidig som drenering utbedres lages et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



❗ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor det er synlige pluggen i panel etter tidligere etterisolering. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerende med avviket, men ved nyetablering av kledning må luftespalter etableres.



❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og loft isolert med spon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er ingen synlig ventilering/lufting av takkonstruksjonen/loft. Sponfylling går tett ut mot undertak/rupanel uten luftespalter og det er ingen lufteister i gavlspisser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygde deler av takkonstruksjon (skråtak).

Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktspærre mot bolig/oppvarmet del må spesielt vurderes ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampspærre og sponisolering var vanlig for byggeåret).



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1985, 1988 og 1997 samt gamle dobbeltvinduer fra byggeår i kjeller og trappeoppgang. Løse utvendige sprosser på vinduer i 1. og 2. etg.

Årstall: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er flere av de løse srossene som har råteskader. Karmene på vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprosser med råteskader må skiftes evt. fjerning av dagens sprosser vil lukke avviket. Det bør påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer evt. bør skiftes ut.



Kjellervinduer



Råteskader i løse sprosser

TG 2 Dører

Diplomat hvitmalt hovedytterdør med 2-lags glass i dørblad..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige overflater på inngangsdør har overmalte skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



Overmalte skader i dørblad

TG 2 Utvendige trapper

Lakkert strekkmetalltrapp i front av inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk og trappevange sitter løst.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Rekkverk/trapp må festes til søyle og fundament.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulvflater med lakkerte tregulv i stue, laminatfliser med nater på kjøkken og vindfang og belegg i gang. Malte tregulv fra byggeåret i alle rom i 2. etg.

Vegger med malt tapet/strie i stue, panel på kjøkken ,gang , vindfang og trapperom i 2. etg. Tapet på alle soverom.

Innvendige tak har malte porøse huntonittplater fra byggeår og panel.

Kjeller med grovstøpt betongdekke på gulv, betongvegger med pusset tressnitt og støpt hvelv i tak.

Vurdering av avvik:

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

Overflater som lakkerte og malte tregulv samt tapeter har stedvis en del forhøyet slitasje og punktvis avvik hvor utbedringer og modernisering må påregnes.

Kjeller må sees som en gråkjeller som ikke er innredet eller har en standard for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generell modernisering og utbedringer av overflater bør påregnes.



Lakkert tregulv i stue med slitte overflater.



Malte tregulv med forhøyet slitasje på overflater



Punkter med mangelfull tapet etter skifte av vinduer

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille er av betongdekke mot grunn og støpt hvelv i etasjeskille mellom kjeller og 1.etg.

Det er kontrollmålt to rom i 1. og 2. etg etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell:

Stue: 15mm over hele rommet og 10mm innenfor 2 meter.

Kjøkken: 5mm hele rommet og 2mm innenfor 2 meter.

Hovedsoverom: 25mm over hele rommet og 20mm innenfor 2 meter.

Soverom III: 12mm over hele rommet og 12mm innenfor 2 meter.

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

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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.

Kjeller har kun grovstøpt betongdekke med større ujevnheter og hvor avretting må påregnes ved evt. legging av gulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med sotluke i kjeller. Vedovn i stue og på et soverom samt en kombinert parafin/vedovn på kjøkken hvor parafindelen er frakoblet.

Vurdering av avvik:

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

Plate under vedovn i stue har oppstående kanter, disse bør festes til gulv for å hindre å sparke borti kant.

Sprekk i overgang brannvegg/pipeløp på soverom i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Sprekk i murverk/brannvegg

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med div. boder og et toalettrom. Det ene rommet har enkel dusj på betongvegg og gammelt støpejernsluk i gulv.

Gulvene er av grovstøpte betongdekker, veggene har betong/mur og himlinger av støpt hvelv. Hulltaking er ikke foretatt.

Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, kun murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Kjeller er rå og fuktig med påvist saltutslag/forvitring på, alger og svertesopp på gulv og vegger samt et område med skader i betondekke/etasjeskille pga rustspregning. Stedvis avskalling av pusset tresonitt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trappevange mot kjellergulv har forhøyede fuktverdier pga rå og fuktig kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen påvist skade i form av råte på trappevange i dag.

Fuktsikring av kjeller må utbedres for å forhindre ytterligere fuktbelastning som over tid vil medføre råte.



Forhøyet fuktnivå (24,4 vektprosent) på trappevange mot kjellergulv



Kjellertrapp



Trapp til 2. etg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsakelig finerdører fra byggeår.

En nyere trefyllingdør til toalettrom i 1.etg. Plassbygget "skapdør" til toalettrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte låsekasser på flere av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskiftning av dør til toalettrom i kjeller og slitte låsekasser bør påregnes.

Tilstandsrapport



Enkel plassbygget "skapdør" til toalettrom i kjeller

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har vinklet innredning fra antatt 1980-tall med glatte malte laminerte dører og fronter. Laminerte benkeplater og fliser på vegg mellom over- og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap med forhøyede fuktnivåer, men ingen påviste pågående lekkasje fra røropplegg eller oppvaskkum på befæringsdato.

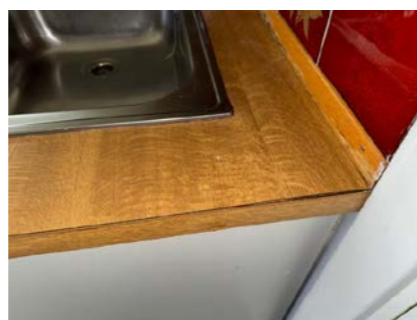
Gammel fuktskade/oppvulmet plate i enden av laminert benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Oppsvulmet skapbunn med forhøyede fuktnivåer



Fuktskadet benkeplate



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkken har kun avtrekk fra en gamle mekanisk vifte i gavlvegg utenfor kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekk fungerer ikke.

Vifte i gavlvegg er ikke i bruk (tettet med bomull).

Ingen ventilator over kokesone.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



SPELALROM

ETASJE > TOALETTRROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og foliert tak-ess i himling.

En gulvstående toalett og en liten servant i benkeskap.

Vurdering av avvik:

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

Toalett sitter løst i gulv.

Liten skade i tak-ess plate, antagelig fra montering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalett bør festes bedre til gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalett sitter løst i gulv.



Ingen ventilering eller tilluft i rommet utover åpning av vindu.

KJELLER > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom i kjeller med grovstøpt betonggulv, vegger og himling i murverk.

Inneholder kun en gulvstående toalett

Vurdering av avvik:

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

Toalettrom er fra byggeår og har en meget lav standard på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er påregnelig med renovering/modernisering av toalettrom.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt noe plastrør fra kjeller til toalettrom i 1.etg..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløpsrør fra toalettrom.

Luftning avsluttet i kjeller med Durgo ventil.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via noen veggventiler og spalter i vinduer..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjeller har for dårlig ventilering (kun 2 veggventiler hvor en er tettet)

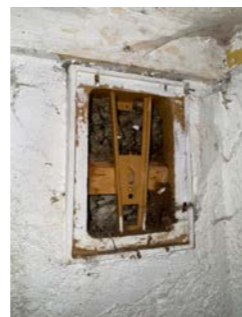
Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende ventiler i kjeller



En av to ventiler i kjeller er tettet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 198 liter.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg fra både byggeår og nyere dato.

El-skap med nyere automatsikringer i kott i 2. etg. samt nyere inntakskabel.

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.
1956
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?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 På grunnlag av eldre anlegg, manglende dokumentasjon og observasjoner, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dårlig klamret ledning (antagelig selvgjort) på toalettrom

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Røykvarslere i 1. og 2. etg.
6kg. brannslukker fra 2022 i gang.
Veggmontert brannstige i gavlvegg mot vest.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Ja Ingen røykvarsler i kjeller.
Det skal være en røykvarsler i hver etasje.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Drenssystem antagelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med faststøpt pusset tressonitt på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Horisontale sprekker i kjellervegger under vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.

I forbindelse med utbedring av drenering vil det være naturlig og foreta et masseskifte

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Forholdsvis flatt terreng rundt boligen, men hvor deler spesielt mot sør-øst heller inn mot bygningskropp.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i et flomutsatt område pga Glomma som går i umiddelbar nærhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

I forbindelse med ny drenering vil det være naturlig å etablere riktig fall på utvendig terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige gamle avløpsrør er av støpejern fra 1956 fra kjøkken og toalettrom i kjeller. Nyere plastrør (ukjent alder) fra toalettrom i 1.etg. Eiendommen har privat septikanlegg, slamavskiller. Gamle støpejernsluk i kjeller med antatt røropplegg fra 1956. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er vanskelig å vurdere utvendige nedgravde/usynlige stikkledninger. Alder benyttes derfor som et vurderingskriterium. For å avdekke mer presis tilstand må en eventuell kamerainnspeksjon utføres, noe som er utenfor takstmans undersøkelsesnivå. Fortetning/inngroing og evt. brudd er nokså kjent i eldre støpejernsrør

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.



Gamle støpejernrør ut i dekke på toalettrom.



Gamle rustne støpejernsluk i kjeller

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong med ukjent alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Lite uthus på 6m² plassert på løs grunn/fundament. Utvendige vegger kledd med panel og skråned takkonstruksjon tekket med bølgeblekkplater.

Innvendig vegger og tak kledd med panel samt et enkelt tregulv.

Fuktskader i konstruksjonsvirke og kledning. Store skjevheter i fundamenter og konstruksjoner.

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

Bygningen har ingen bygningsteknisk verdi.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 161 m²/161 m²	Markedsverdi Kr 1 500 000
<p><i>Enebolig:</i> 4 Bod, 2 Toalettrom, Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom, 4 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Uthus</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 050 000	Markedsverdi 1 500 000
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Konklusjon markedsverdi 1 500 000</p>

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Arnold Rørholts veg 19 ,2114 DISENÅ 117 m ² 1956 3 sov	19-04-2022	2 200 000	2 650 000		2 650 000	22 650
2 Finnholtvegen 8 ,2114 DISENÅ 100 m ² 1900 2 sov	28-10-2019	2 100 000	1 900 000		1 900 000	19 000
3 Finnholtvegen 7 ,2114 DISENÅ 113 m ² 1960 2 sov	28-08-2023	1 800 000	1 850 000		1 850 000	16 372
4 Disenåvegen 554 ,2114 DISENÅ 112 m ² 1935 3 sov	12-06-2023	1 800 000	1 810 000		1 810 000	16 161
5 Finnholtvegen 218 ,2114 DISENÅ 91 m ² 1941 1 sov	13-02-2024	1 350 000	1 350 000		1 350 000	14 835
6 Finnholtvegen 2 ,2114 DISENÅ 104 m ² 1950 3 sov	21-07-2022	1 400 000	1 280 000		1 280 000	12 308

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer	Kr.	12 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 650 000

Tomteverdi

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

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000
---	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

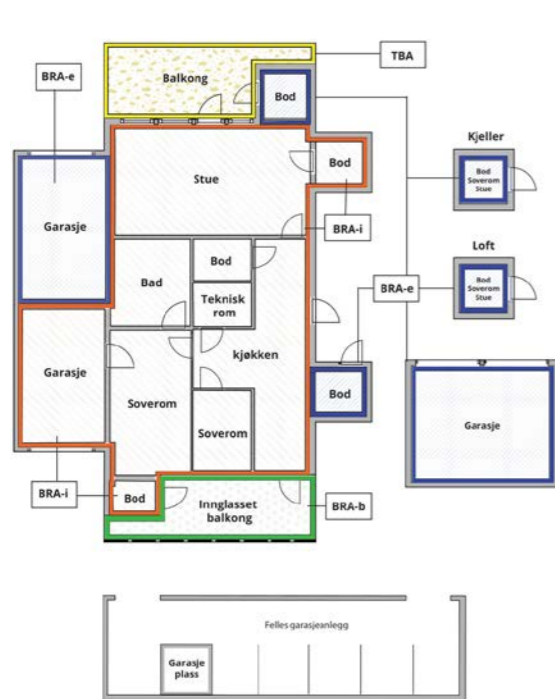
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	57			57			57
Etasje	60			60			60
Etasje	44			44		10	54
SUM	161						
SUM BRA	161					10	171

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod/trapperom, Bod med enkel dusj på vegg, Bod 3, Bod 4, Toalettrom		
Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Kjøkken		
Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjellerens planløsning og romfordeling på tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjeller har varierende takhøyde på mellom ca 199cm til 204cm med grovstøpt betongdekke.

Uthus



Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	53
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig P-rom i kjeller er beregnet utfra toalettrom og gangbar vei frem.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	71	205		0	1295.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arnold Rørholts veg 41

Hjemmelshaver

Johnsrud Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Disenå i Sør Odal kommune. Solfylt beliggenhet ved Glomma i et område preget av villabebyggelse. Fra bolig og tomt kan en nyte utsikten over vannet og kulturlandskapet omkring. Ca. 2 km til barnehage, barneskole og idrettsplass. Ca 7km til Skarnes som er kommunesenteret i Sør-Odal. Her finner en de fleste servicetilbud og skoler for alle alderstrinn.

Nærhet til jernbanen så støy fra denne må påregnes.

Eiendommen ligger flomutsatt til ved Glomma og hvor det i bl.a. 1995, 2013 og 2018 sto vann inn i kjeller.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning med vannmåler via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Eiendommen har en romslig og lettstelt tomt som er flat og til dels lett skrånende ned mot Glomma. Tomten er opparbeidet med plener, hekker og diverse beplantning rundt boligen, men hvor det største arealet ned mot strandlinjen består av gress, mose og røtter etter tidligere kjerr.

Fin og solrik beliggenhet med strandlinje og utsyn utover Glomma og omkringliggende kulturlandskap.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt da selger med fullmakt ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk 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 hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LU1358>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240160	
Selger 1 navn	
Mette Irene Johnsrud Ebbesen	
Gateadresse	
Arnold Rørholts veg 41	
Poststed	Postnr
DISENÅ	2114
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kari Johnsrud	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: MIJE

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mette ebbesen	bba77c89b43f101517d221e4 0dbd5321afc7f39c	17.09.2024 09:49:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240160

Document reference: 1202240160

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

Nabolagsprofil

Arnold Rørholts veg 41

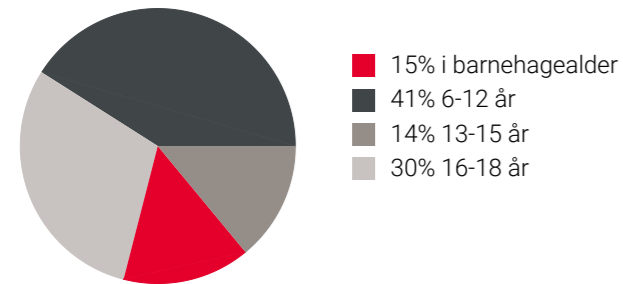
Offentlig transport

Disenå Linje 718	12 min	0.9 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	9 min	7.8 km
Oslo Gardermoen	45 min	

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 773 elever, 48 klasser	11 min	9.1 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	11 min	9 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	27 min	29.5 km

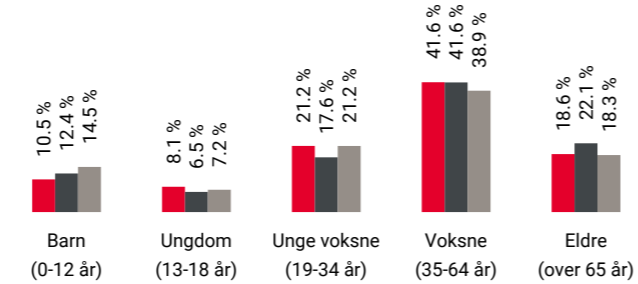
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skøyen	382	184
Kommune: Sør-Odal	7 978	4 095
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

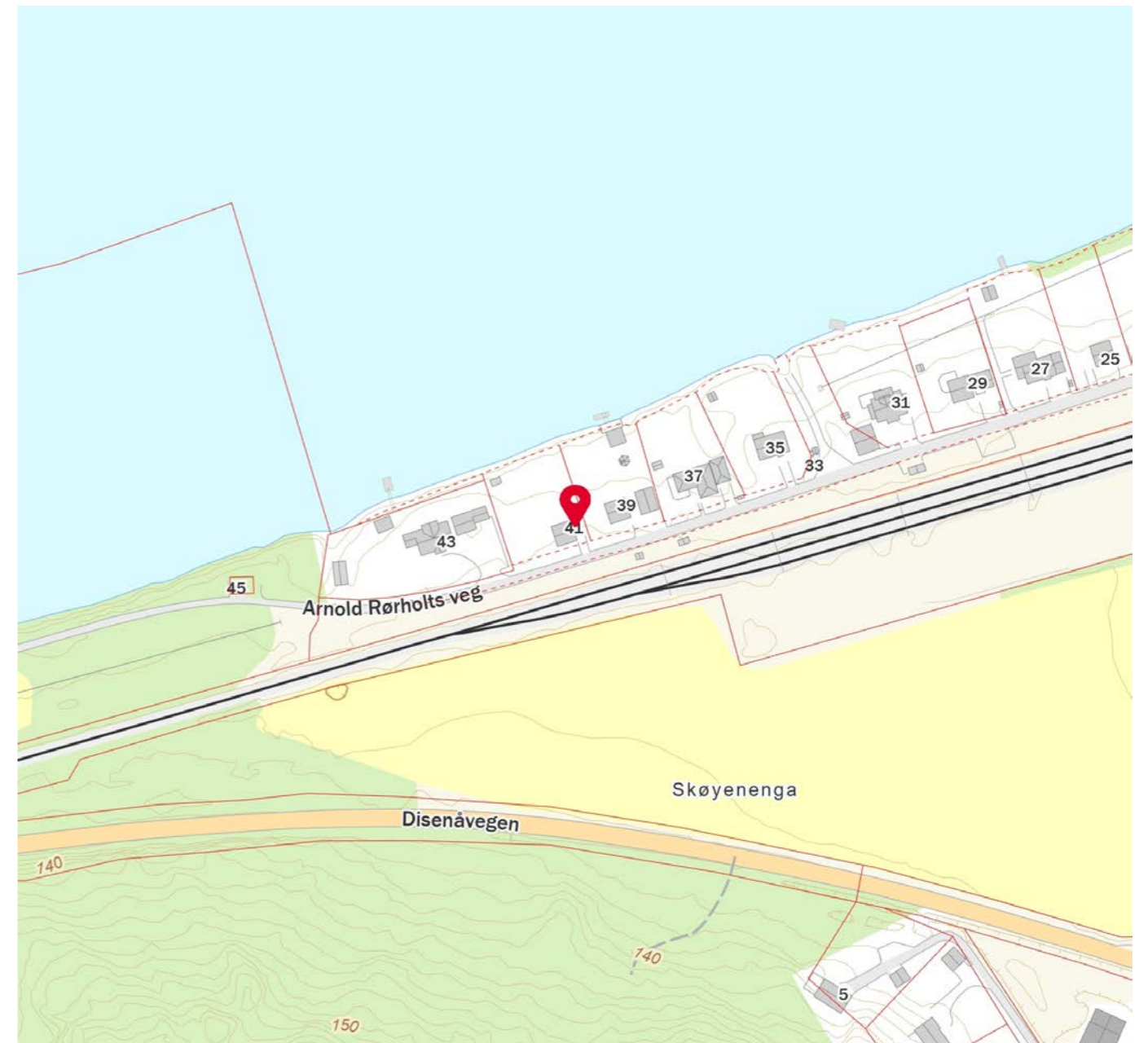
Disenå barnehage (1-5 år) 29 barn	24 min	1.8 km
Tronbøl barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min	6.7 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min	9.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Skarnes	8 min	
Coop Extra Skarnes Post i butikk, PostNord	9 min	7.7 km

Sport

Disenå skole Ballspill, fotball	25 min	1.8 km
Sør-Odal Idrettshall Aktivitetshall, ballspill	9 min	8.1 km
Family Sports Club Skarnes	7 min	
Sportica Skarnes	9 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arnold Rørholts veg 41
2114 DISENÅ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre