



aktiv.

Arnold Rørholts veg 39, 2114 DISENÅ

Hyggelig enebolig med idyllisk beliggenhet * Fire soverom * Egen strandlinje * Garasje med loftstue * Sjøbod * Grillhytte



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 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 74 990,-
Total ink omk.: Kr 3 024 990,-
Selger: Raino Michael Henrikson
Evania Rafaella Henrikson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 153/153 kvm
Tomtstr.: 1284.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 204
Oppdragsnr.: 1202240193

Hyggelig enebolig med idyllisk beliggenhet

Her kan vi ønske velkommen til en hyggelig enebolig i Arnold Rørholts veg 39 på Disenå. Eiendommen har en idyllisk beliggenhet ved Glomma med egen strandlinje og brygge.

En romslig enebolig med pent kjøkken med spiseplass, romslig spisestue/stue, fire soverom, wc-rom, bad/vaskerom, badstu, kjellerstue og bod.

I tillegg er det garasje med loftstue, sjøbod med overbygd terrasse og flytebrygge og grillhytte med bålpanne og benker langs vegger. Her kan man virkelig nyte utelivet til fulle!

Romslig og pent opparbeidet tomt som er noe terrassert mot nedre deler av eiendommen. Fin og solrik beliggenhet med strandlinje og utsyn utover Glomma og omkringliggende kulturlandskap.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	25
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	80
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



Velkommen til Arnold Rørholts veg 39



Velkommen inn!

Kom innenfor og se deg rundt!





Pent og romslig kjøkken med spiseplass ved vindu.





Romslig to-delt stue med gode oppvarmingskilder som varmepumpe og peisovn.

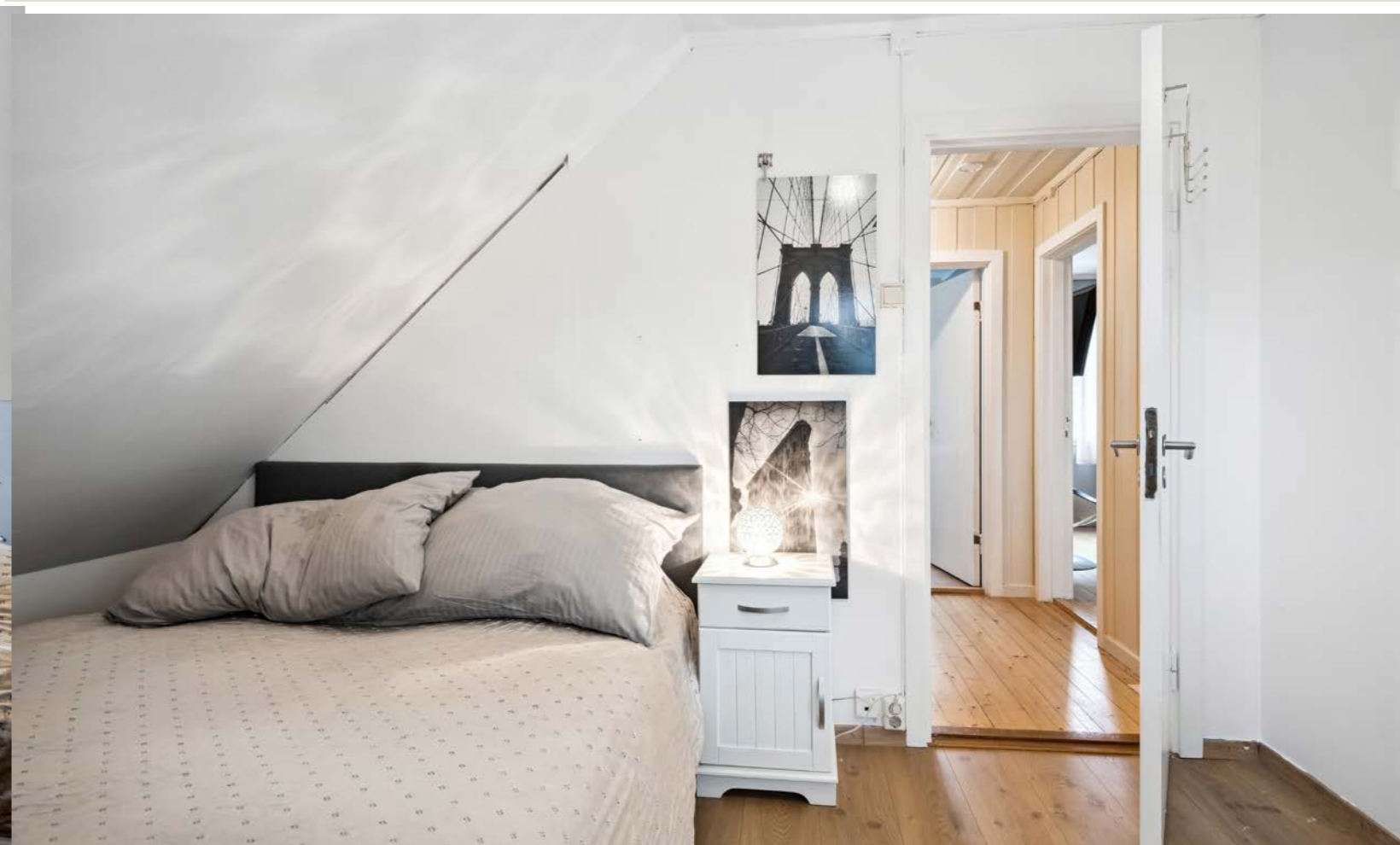
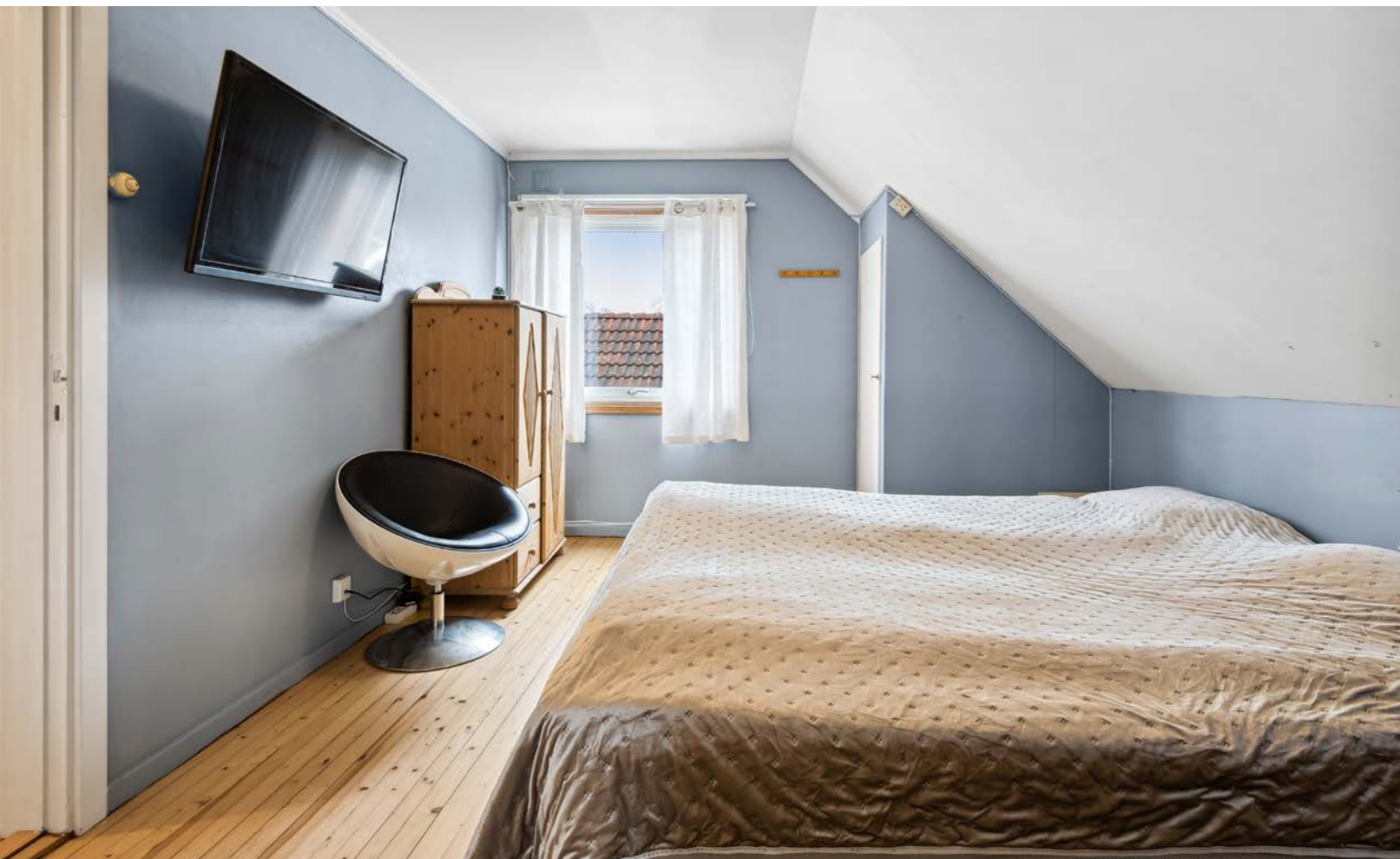


Stuen har gode innredningsmuligheter.

I 1. etasje er det toalettrom.



Boligen har fire soverom i 2. etasje.



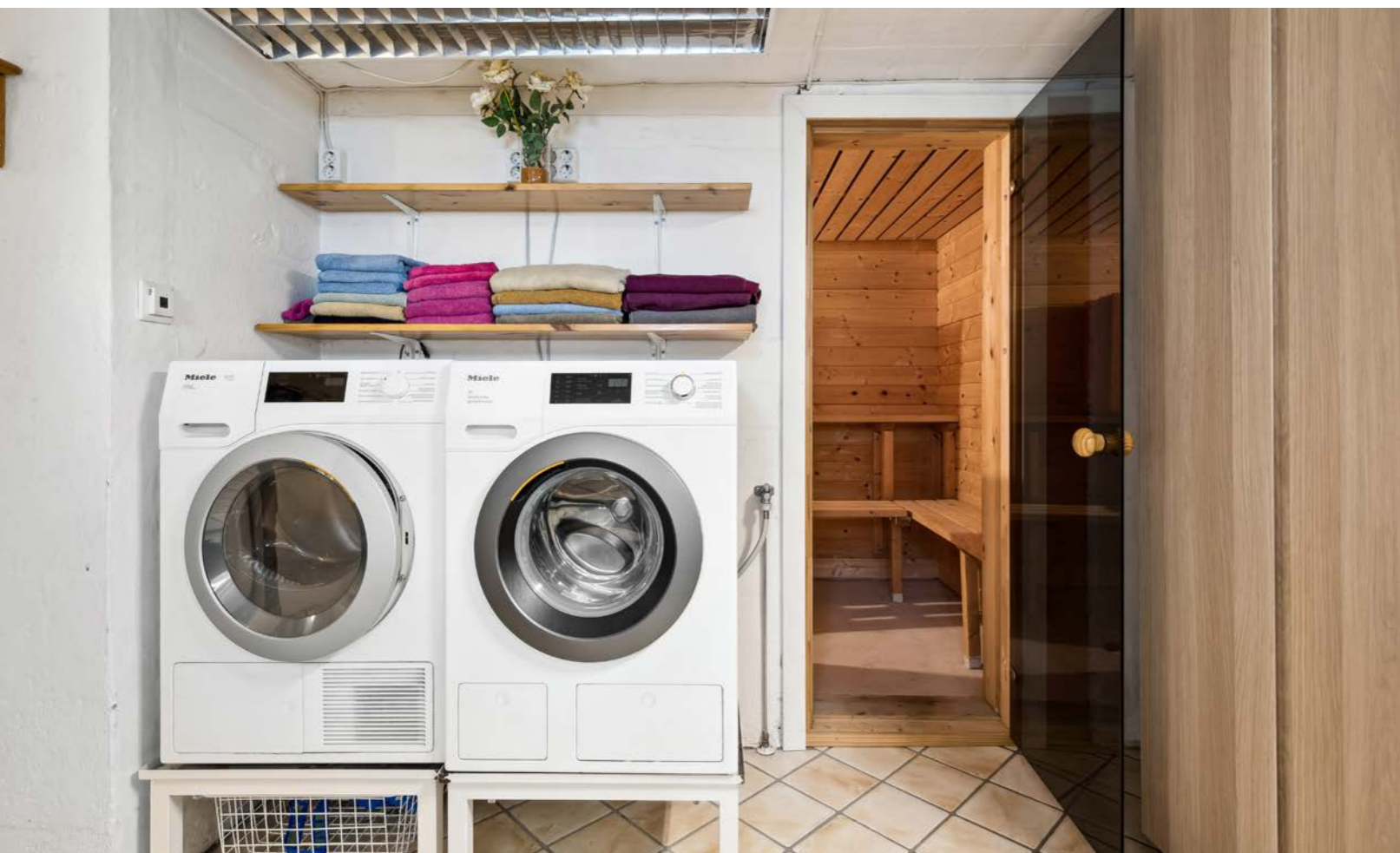
Lyse og fine soverom.





Bad i kjeller med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og dør inn til badstu.

Garasje med elektrisk port og trapp i bod til loftstue.

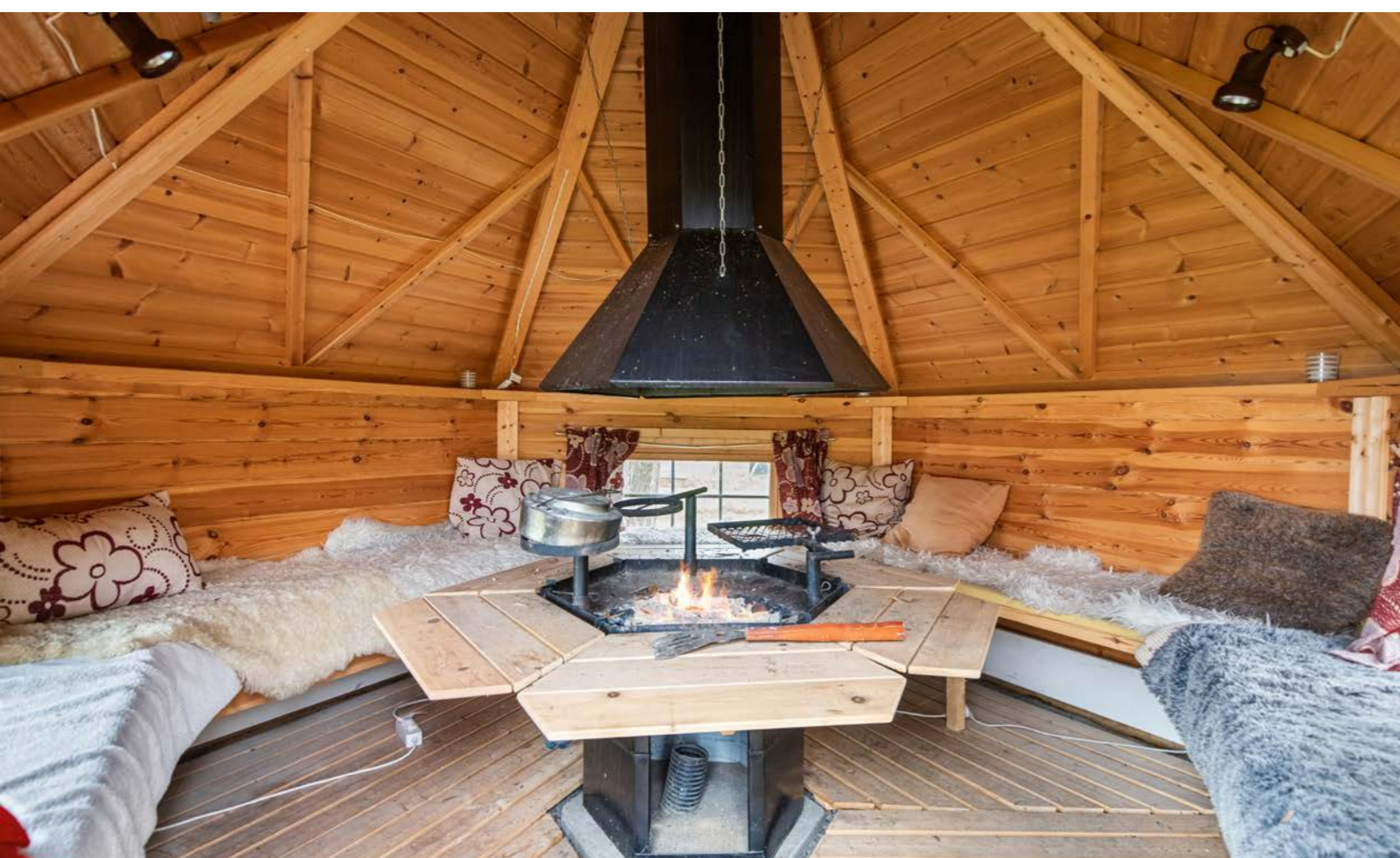




Sjøbod med overbygd terrasse og flytebrygge.

Grillhytte med bålpanne og benker langs vegger.

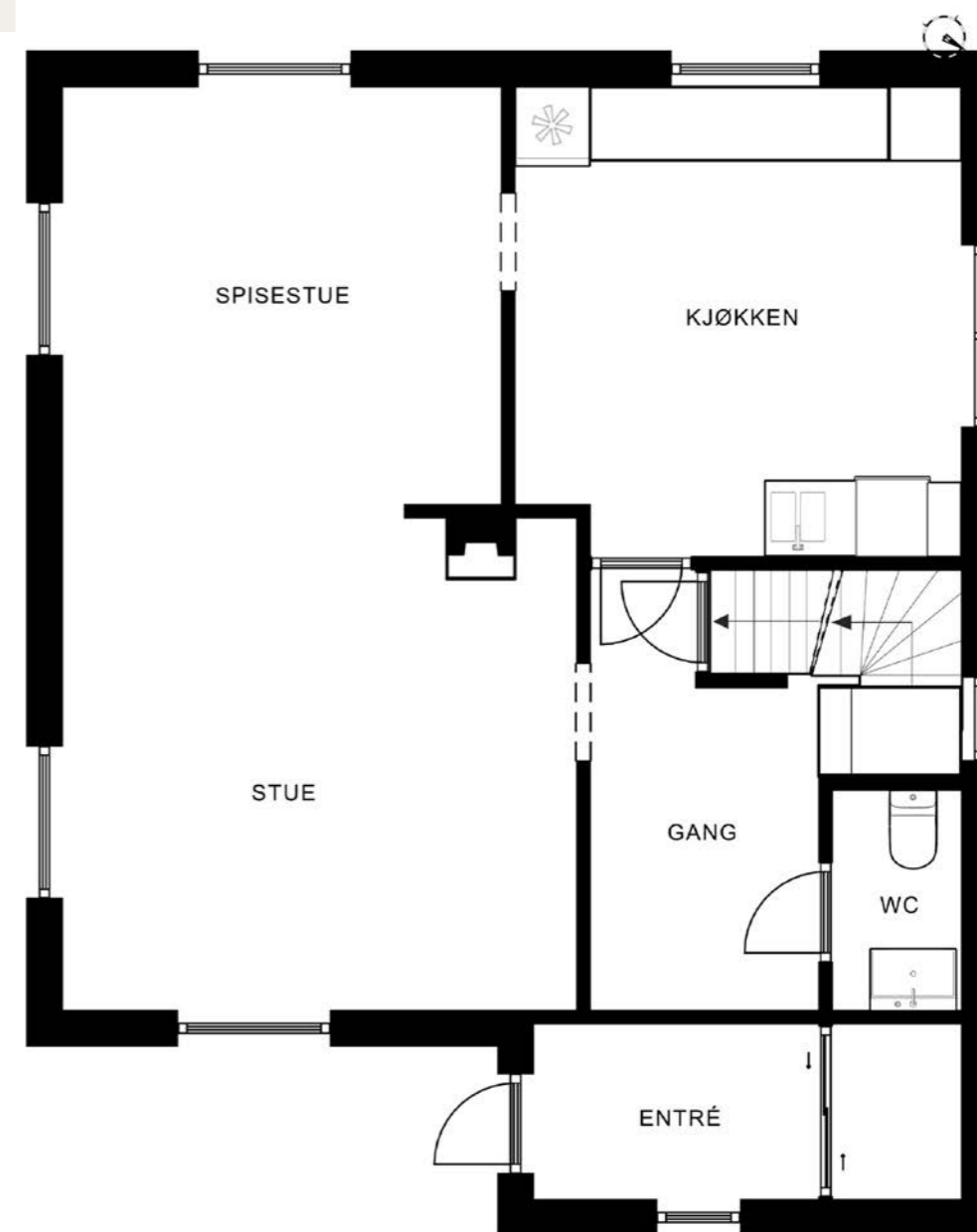
Her kan man virkelig nyte utelivet til fulle!





Plantegning

1. etasje

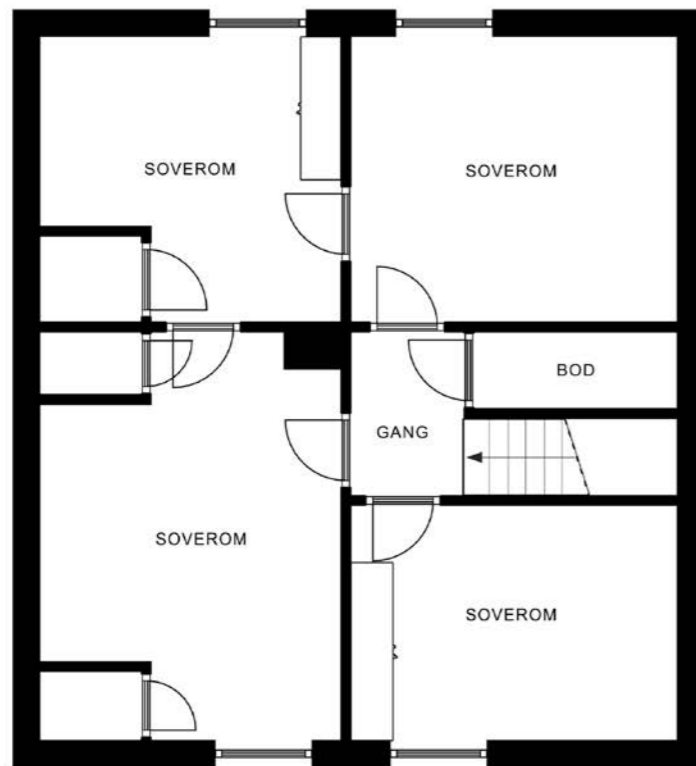


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

2. etasje



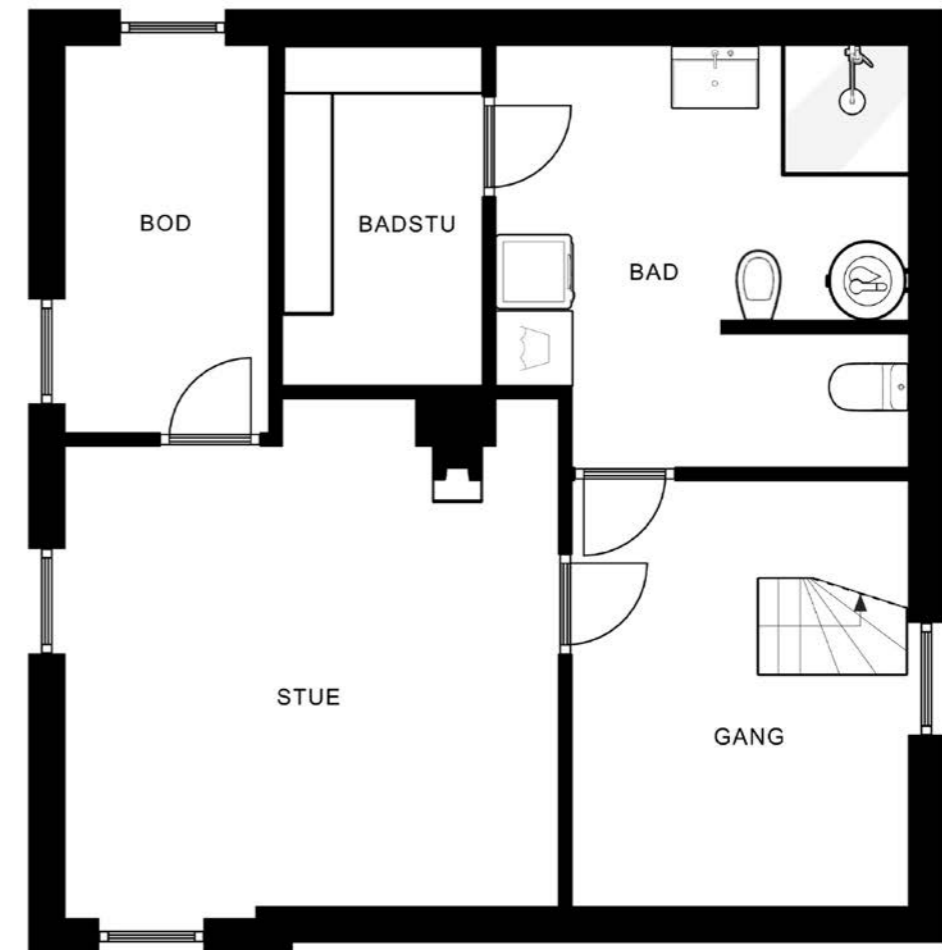
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EF>IT

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

Plantegning

Kjeller



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

EF>IT

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA totalt: 153 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 49 m²

1. etasje

BRA-i: 60 m²

2. etasje

BRA-i: 44 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller har for små vinduer til å oppfylle kravene til rømningsveier og lysinnslipp i rommet. Arealet av dagslysflate skal være minst 10% av bruksarealet av rommet. Høyde og bredde skal minimum være 150cm til sammen, i åpen stilling. Høyde minst 60 cm og bredde minimum 50 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1284.4 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig og pent opparbeidet tomt som er noe terrassert mot nedre deler av eiendommen.

Skråning med diverse busker og kjerr ned mot Glomma.

Beplantninger av diverse prydbusker, bed og større arealer med plen spesielt mellom bolig og Glomma. Fin og solrik beliggenhet med strandlinje og utsyn utover Glomma og omkringliggende kulturlandskap.

Eiendommen ligger flomutsatt til ved Glomma hvor det senest i 2018 sto vann inn i kjeller.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Arnolds Rørholts veg 39 på Disenå i Sør-Odal kommune. Eiendommen har en idyllisk beliggenhet ved Glomma med egen strandlinje. På andre siden av veien ligger jernbanen, så noe støy fra togtrafikken må påregnes. Eiendommen ligger flomutsatt til ved Glomma hvor det senest i 2018 sto vann inn i kjeller.

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

Ca 8 km til Skarnes som er kommunesenter, ca 29 km til Kongsvinger, ca 35 km til Jessheim, ca 45 km til Gardermoen og ca 72 km til Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er ca 1,7 km til nærmeste barnehage som ligger på Disenå.

Barna i dette området sokner til storskolen

Glommasvingen skole (1.-10.trinn), ca 9 km.

Skarnes har et godt aktivitetstilbud for barn- og unge. Kulturskolen i Odalen tilbyr kurs innenfor fler 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 800 m til nærmeste bussholdeplass, Disenå.

Skarnes har også gode togforbindelser med timesavganger til Oslo og Kongsvinger.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1956.

Ukjent byggegrunn.

Nyere grunnmursplast rundt store deler av boligen som kan vitne om at drenering er utbedret i senere tid.

Ingen fuktspærre rundt vindfang.

Kjellervegger i betong med faststøpt og pusset tresonitt.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med stående bordkledning.

Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Loft isolert med spon + ovenliggende mineralull/ Glava.

Taktekking av ru betongtakstein og undertak med ukjent alder, men antas å være fra 1990-/tidlig 2000

tall.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall antagelig fra tidspunkt taktekke ble skiftet, malte sinktakrenner fra byggeår på inngangsparti. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 i store deler av 1. og 2. etasje samt et lite vindu på bad i kjeller.

Gamle dobbeltvinduer fra byggeår i resterende rom i kjeller, trappeoppgang og vindfang.

Hvitmalt hovedytterdør med 2-lags glass i dørblad. Utvendig betongtrapp med flislagte trinn.

Garasje fra 2003 med garasje, bod og loft med lager/loftstue.

Støpt betongdekke på grunn med kantforhøyning av Leca.

Tradisjonelle bindingsverksvegger kledd utvendig med stående panel.

Salet takkonstruksjon teknet med takstein.

Bred garasjeport i front med elektrisk portåpner og en dør på siden.

Innvendige vegger kledd med osb-plater og gips i himling.

Garasjerom på 32 m² og bod i bakkant på 13 m².

Trapp i bod opp til loftstue som har tregulv, panel på vegger og malt strie i himling.

Vinduer med 2-lags glass.

Innlagt strøm til lys og stikk.

Sjøbod på 17 med 24 m² overbygd terrasse, og ca 18 m² + flytebrygge i front.

Fundamentert på løse steiner og betongpilarer med store skjevheter pga flom og is.

Sjøbod med sponplater på gulv, osb trefiberplater på vegger og i tak.

Terrasser med trykkimpregnert spaltegulv med store skjevheter i konstruksjoner pga fundamenter.

Prefabrikkert 6-kantet grillhytte på ca 8 m2.
Innvendige trelemmer på gulv.
Midtstilt bålpanne med luftehatt og benker langs vegger.

Verditakst
Kr 2 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Gjort av tidligere eier.

Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja

Beskrivelse: Byttet sluk.

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

Beskrivelse: Kom opp i sluket ved flom en gang.

Pkt. 12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja

Beskrivelse: Norsk el tilsyn har vært på kontroll her. Ca 4-5 år siden.

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

Beskrivelse: Står på utside av garasje. Type easee.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, spisestue/stue og wc-rom

2. etasje: Trapperom, fire soverom og kott.

Kjeller: Trapperom, bad/vaskerom, badsstue, kjellerstue og bod.

Standard

Hyggelig enebolig som er modernisert over tid.

Innvendige overflater:

Gulvflater med laminat, fliser og tregulv.

Veggflater med malt trepanel og malt strie/tapet.

Himlinger med malte slette plater, malt trepanel og folierte tak-ess plater (kjøkken).

Kjeller har laminat og betongdekker på gulv, malte pussede murvegger og malt betongdekke i tak.

Etasjeskiller av grovstøpt betongdekke mot grunn, støpt betongdekke/hvelv mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Mursteinspipe.

Sotluke i badstue.

Svingtrapper i tre mellom etasjene.

Malte glatte finerte dører fra byggeår.

Noen nyere fyllingsdører.

Pen kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk og ventilator med avtrekk ut i luftepipe. Nisjer til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Wc-rom i 1. etasje med gulvstående toalett, liten servant i skuffeinnredning og vegghengt speilskap.

Bad i kjeller med gulvstående toalett, bidét, servant i skuffeinnredning, speilskap med overlys, høyskap, dusjhjørne med skyvedør, samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er også plassert her.

Fra badet er det dør inn til badstue med vedfyrte badstueovn fra 2022. Badstuen er ikke oppført som rom-i-rommet og mangler ventilasjon/luftespalter mot tilstøtende konstruksjoner. Ventilering i vegger

må lages.

Tekniske installasjoner:

242 l varmtvannstank plassert på bad.

Innvendige vannledninger er av åpne plastrør, samt noe rør-i-rør.

Stedvis eldre kobberør med plastkappe.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i luftepipe.

El-anlegg med varierende alder.

Stedvis en del ledningsnett, koblinger og brytere fra byggeår.

El-skap datert 2004 med automatsikringer i kott 2. etasje.

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukker i vindfang og trapperom i 2. etasje.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen.

Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Stedvis noe sprukne og løse fliser.

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 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bad/vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Opprinnelig et gammelt bad som enkelt er modernisert av tidligere eiere en regi uten påvist bruk membran i gulv, vegger i dusjhjørne og andre våtsoner av åpent murverk uten fuktsikre overflater/membran etc.

Dusjhjørne med sokkellist utgjør manglende tilgang til sluk for lekkasjevann på utsiden av dusjhjørne.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vannledninger

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

kompenserende løsning.

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

Det drypper fra rørskjøter.

Drypper fra kobling ved hovedkran på bad.

Branntekniske forhold

Røykvarslere i kjeller og 2. etg er montert på vegg.

Røykvarslere skal/bør monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra vegg.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

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

Terrengen faller inn mot bygningskropp mot sør og vest.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Nedløp og beslag

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp fra byggeår.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Der er ingen synlig ventilering/lufting av takkonstruksjonen mot undertak.

Sponfylling og isolasjon går tett ut mot undertak/rupanel uten luftespalter og det er kun påvist små luftehull i kledning i gavlspiss mot øst.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist andre avvik:

Sprukket glassrute i kjellerbod.

Ødelagt vrider/håndtak på vindu i hovedsoverom.

Dører

Det er avvik:

Noe forhøyet slitasje på utvendige overflater.

Overflater

Det er påvist andre avvik:

Overflater har en normal slitasjegrad utover hva man kan forvente tatt alder i betraktning, men stedvis manglende/gjenstående arbeid med belistning på

bl.a. taklist soverom, vaskelist mot dørterskel og gulvlister i kjellerstue.

Radon

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

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

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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.

Åpninger i rekkverk er noe større (11-12 cm) enn dagens forskriftskrav (10 cm) til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde i trapper er 73 cm og 78 cm.

Dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper er 90 cm.

Innvendige dører

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

Det er påvist andre avvik:

Gammel skade i dørblad til hovedsoverom og løst dørhåndtak.

Enkelte dørblad er fjernet fra sine karmen.

Badstue

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er svært enkelt etablert i opprinnelig kjellerbod ved å kle murvegger med panel og betongdekke i tak med spileledning/panel.

Badstuen er feilkonstruert, ikke oppført som "rom i rommet" og mangler ventilasjon/luftespalter mot tilstøtende konstruksjoner.

Det ble ikke påvist fuktskader på befæringsdato, men over tid kan dette oppstå som følge av mangelfull luftning.

Toalettrom

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Toalett sitter løst i gulv og spyleknapp falt litt ned i sistene.

Avløpsrør

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

Ventilasjon

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

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende 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 .

Avrenning fra varmtvannstank er kun enkelt ført frem til 10 liters bøtte.

Elektrisk anlegg

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

Drenering

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren ligger under utvendig terreng i hjørnet mot sør-øst.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

Større deformasjon i grunnmur på vindfang. Mulig en trykkskade hvor sprekker grunnmur er tett og overmalt.

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.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Krypkjeller

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Lufteluke i grunnmur vitner om at det kan være en krypkjeller under vindfang. Ingen adkomstmuligheter.

Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig
pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger,
delevegger i murverk og badstue.

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,
funktjonalitet 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
integreerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det er foretatt modernisering over tid av tidligere
eiere, men det foreligger ingen dokumentasjon på
hvilke år dette er gjort. Det er utført bl.a bytte av
takstein, takrenner, nedløp og beslag, etterisolering
vegger med innblåst isolasjon, etablert badstue og
"modernisert" bad i kjeller med bl.a bytte av sluk,
varmekabler og flislagt gulv.

2007: Skiftet vinduer i store deler av 1. og 2. etasje.
2018: Ny varmtvannsbereder.

Parkering

Garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

KLP

Radonmåling

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

Diverse

Feiervesenet har registrert følgende avvik/
anmerking:
12.02.2022: Tilsyn av fyringsanlegg.
Anmerking: Må monteres i kjeller.
Siste feiing utført 02.05.2024.

Eier opplyser om at det ved et tilfelle (siden 2009)
har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk i
forbindelse med flom.

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft i stue.
Elektrisk oppvarming med panelovner og
varmekabler over opprinnelig betongdekke på bad.
Peisovn i stue og vedovn i kjellerstue.

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

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 12 603

Info kommunale avgifter

Fordelt på:
Eiendomsskatt kr 2 958,-
Feiing og tilsyn kr 669,-
Abonnement vann kr 1 770,-
Abonnement avløp kr 2 856,25
Renovasjon normalab. kr 3 978,75
Utvidet abonnement kr 371,25

I tillegg kommer forbruk vann per m³ kr 20,18 og
forbruk avløp per m³ kr 34,93.
Det er montert vannmåler.

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 877 008

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 332 629

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 204 i Sør-Odal
kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3415/71/204:
27.10.1969 - Dokumentnr: 5276 - Forbud mot næringsvirks.

28.03.1956 - Dokumentnr: 593 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3415 Gnr:71 Bnr:59
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 423265 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0419 Gnr:71 Bnr:204

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk (TB) hos kommunen:
Enebolig, tatt i bruk
Garasje, tatt i bruk, 15.04.2008
Garasje, tatt i bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kott/garderobe i 1.etg er omgjort til wc-rom. Bodrom i kjeller er omgjort til kjellerstue (ikke som om endring til varig opphold).

Det foreligger godkjente byggetegninger på garasjen. - Innredet loft på garasje er ikke nevnt i byggetegninger.

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

Vei, vann og avløp
Offentlig veg.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende

Id: 201205
Navn: Kommuneplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 29.10.2013
Delareal: 1 284 m²

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 30.10.2024.

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

Adgang til utleie

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

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/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
73 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

74 990 (Omkostninger totalt)
90 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
92 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 024 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 040 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 042 890 (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 74 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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





Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 53 100,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 800,-. Utleggene omfatter grunnpakke, markedspakke, foto inkl drone og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Arnold Rørholts veg 39, 2114 DISENÅ
 SØR-ODAL kommune
 # gnr. 71, bnr. 204

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 12085-1176

Referansenummer: LQ8984

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.

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

15.11.2024

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Bygningen har kjellervegger i betong med faststøpt og pusset tresonitt. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret og loft isolert med spon + ovenliggende mineralull/Glava. Taktekking av ru betongtakstein og undertak med ukjent alder, men antas være fra 1990/tidlig 2000 tall.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall antagelig fra tidspunkt taktekke ble skiftet, malte sinktakrenner fra byggeår på inngangsparti. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 i store deler av 1. og 2. etg samt et lite vindu på bad i kjeller.

Gamle dobbeltvinduer fra byggeår i resterende rom i kjeller, trappeoppgang og vindfang. Hvit malt hovedytterdør med 2-lags glass i dørblad.

Utvendig betongtrapp med flislagte trinn.

INNVENDIG

Kjeller har laminat og betongdekker på gulv, malte pussede murvegger og malt betongdekke i tak

1. og 2. etg med gulv av fliser i vindfang, laminat i gang, kjøkken og stue.

Veggene har malte trepaneler og malte strier/tapeter.

Innvendige tak med malte slette plater, malt trepanel og et rom (kjøkken) med folierte tak-ess plater.

Etasjeskiller er av grovstøpt betongdekke mot grunn, støpt betongdekke/hvelv mellom kjeller og 1. etg og trebjelkelag mellom 1. og 2.etg. Mursteinspipe med peisovn i stue og en vedovn i kjellerstue. Sotluke sitter i badstue. Boligen har svingtrapper i tre mellom etasjene. Innvendige malte glatte finerte dører fra byggeår og noen nyere fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Enkelt bad i kjeller med våtsoner på åpent murverk og hvor det av tidligere eiere ble modernisert med flislagt gulv + varmekabler over opprinnelig betongdekke.

Det foreligger ingen dokumentasjon angående modernisering.

Badet inneholder dusjhjørne, servant, toalett, bidè, opplegg til vaskemaskin og VV-bereder.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning tredører og fronter i folierte skrog. Laminerte benkeplater og fliser mellom over- og underskap.

Nisjer til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Innredningen har en normal bruksslitasje med tanke på alder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i luftepipe.

SPECIALROM

Badstue i kjeller med vedfyrt badstueovn fra 2002.

Toalettrom med belegg på gulv, malt strie på vegger og panel i tak.

Inneholder en gulvstående toalett, servant i innredning m/skuffer og vegghengt speilskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av åpne plastrør samt noe rør i rør. Stedvis eldre kobberrør med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft-luft i stue. Varmtvannstanken er plassert på bad og er på 242 liter.

El-anlegg med varierende alder. Stedvis en del ledningsnett, koblinger og brytere fra byggeår. El-skap datert 2004 med automatsikringer i kott 2. etg.

Røykvarsler i alle etasjer.

Brannslukker i vindfang og trapperom 2. etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Ut fra observasjoner på befæringsdato er det nyere grunnmursplast rundt store deler av boligen som kan vitne om at drenering er utbedret i senere tid.

Ingen fuktsperre rundt vindfang.

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

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Eier opplyser om at det ved et tilfelle (siden 2009) har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk i forbindelse med flom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	216 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	153 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

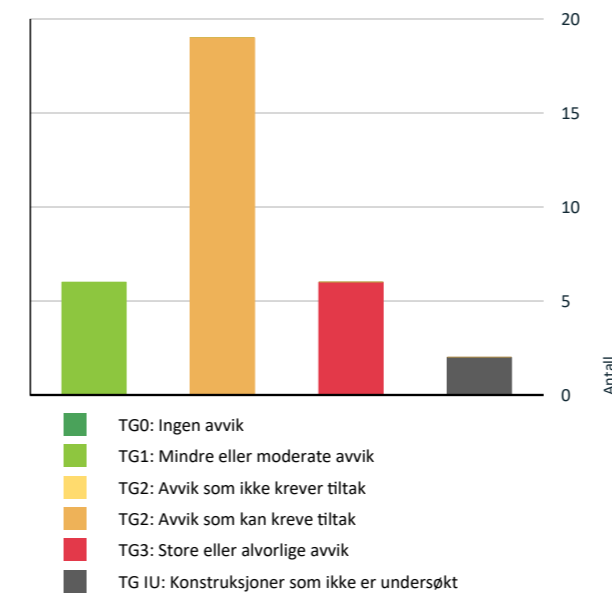
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er tilsendt tegninger fra kommunen, men disse stemmer ikke etter dagens bruk.

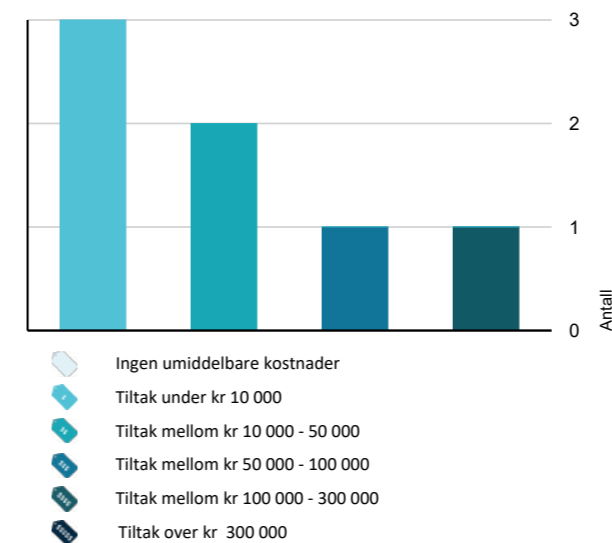
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)
- Innvendig > Overflater [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
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Det er foretatt modernisering over tid av tidligere eiere, men det foreligger ingen dokumentasjon på hvilke år dette er gjort. Det er utført bl.a bytte av takstein, takrenner, nedløp og beslag, etterisolering vegger med innblåst isolasjon, etablert badstue og "modernisert" bad i kjeller med bl.a. byttet sluk, varmekabler og flislagt gulv.
2007	Modernisering	Skiftet vinduer i store deler av 1. og 2. etg.
2018	Modernisering	Ny varmtvannsbereider

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av ru betongtakstein og undertak med ukjent alder, men antas være fra 1990/ tidlig 2000 tall. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall antagelig fra tidspunkt taktekke ble skiftet. Malte sinktakrenner fra byggeår på inngangsparti.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner virker å ha sin tiltenkte funksjon og derfor ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret og loft isolert med spon + ovenliggende mineralull/Glava.

Pga manglende stige ble loft kun inspisert fra lav krakk gjennom loftluke i trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Der er ingen synlig ventilering/lufting av takkonstruksjonen mot undertak.
Sponfylling og isolasjon går tett ut mot undertak/rupanel uten luftespalter og det er kun påvist små luftehull i kledning i gavispiss mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygde deler/skråtak av takkonstruksjon (naturlig å utføre ved utskiftning av taktekkning eller innvendig renovering).

Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktspærre mot bolig/oppvarmet del endrer seg 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 2007 i store deler av 1. og 2. etg samt et lite vindu på bad i kjeller.

Gamle dobbeltvinduer fra byggeår i resterende rom i kjeller, trappeoppgang og vindfang.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Sprukket glassrute i kjellerbod.

Ødelagt vrider/håndtak på vindu i hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utskiftning av ødelagt vrider/håndtak må påregnes



Ødelagt vrider



Sprukket/knust glass

TG 2 Dører

Hvitmalt hovedytterdør med 2-lags glass i dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe forhøyet slitasje på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak



TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig betongtrapp med flislagte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Stedvis noe sprukne og løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Det må monteres rekkverk og skifte sprukne/løse fliser for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Kjeller har laminat og betongdekker på gulv, malte pussede murvegger og malt betongdekke i tak
1. og 2. etg med gulv av fliser i vindfang, laminat i gang, kjøkken og stue.
Veggene har malte trepaneler og malte strier/tapeter.
Innvendige tak med malte slette plater, malt trepanel og et rom (kjøkken) med folierte tak- ess plater.

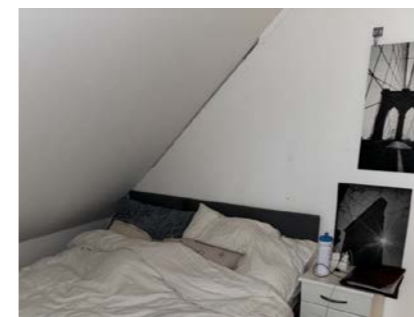
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater har en normal slitasjegrad utover hva man kan forvente tatt alder i betraktning, men stedvis manglende/gjenstående arbeid med belistning på bl.a. taklist soverom, vaskelist mot dørterskel og gulvlister i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende list på soverom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av grovstøpt betongdekke mot grunn, støpt betongdekke/hvelv mellom kjeller og 1. etg og trebjelkelag mellom 1. og 2.etg.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell.

Trapperom/gang i kjeller: 25mm over hele rommet og 15mm innenfor 2 meter.

Kjellerstue: 37mm over hele rommet og 20mm innenfor 2 meter

Stue: 27mm over hele rommet og 15mm innenfor 2 meter.

Kjøkken: 10mm hele rommet og 10mm innenfor 2 meter.

Hovedsoverom: 18mm over hele rommet og 18mm innenfor 2 meter.

Soverom mot sør: 18mm over hele rommet og 12mm innenfor 2 meter

Kontrollen fritar ikke boligen for 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

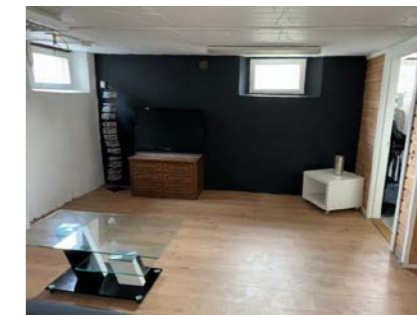
Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

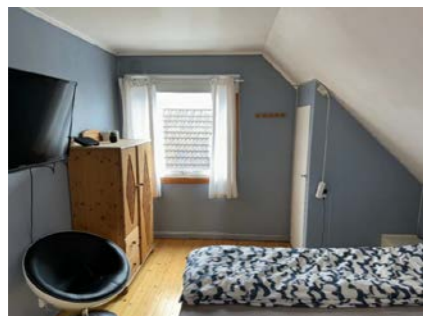


Stuegulv med 29mm høydeforskjell over rommet



Kjellerstue med 37mm høydeforskjell over rommet

Tilstandsrapport



Hovedsoverom med 18mm høydeforskjell over rommet

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 peisovn i stue og en vedovn i kjellerstue. Sotluke sitter i badstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



Sprekker i ildfast stein i peisovn stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Kjellervegger har en konstruksjon (murverk) som gjør hulltaking unødvendig/umulig.



TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Lufteluke i grunnmur vitner om at det kan være en krypkjeller under vindfang. Ingen adkomstmuligheter.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har svingtrapper i tre 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.

Åpninger i rekkverk er noe større (11-12cm) enn dagens forskriftskrav (10cm) til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde i trapper er 73cm og 78cm. Dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper er 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Dør med skade og løst håndtak fungerer med avviket med utbedring må foretas for å fjerne avviket.



VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad i kjeller hvor det av tidligere eiere ble modernisert med flislagt gulv og varmekabler over opprinnelig betongdekke. Det foreligger ingen dokumentasjon angående modernisering. Badet inneholder dusjhjørne, servant, toalett, bidè, opplegg til vaskemaskin og VV-bereder.

Vurdering av avvik:

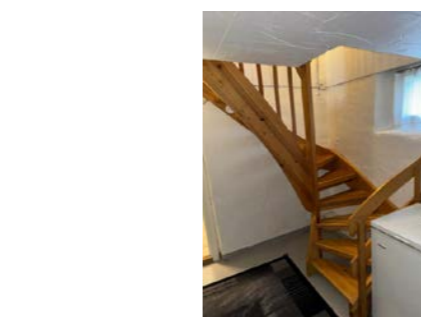
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Opprinnelig et gammelt bad som enkelt er modernisert av tidligere eiere en regi uten påvist bruk membran i gulv, vegger i dusjhjørne og andre våtsoner av åpent murverk uten fuktsikre overflater/membran etc. Dusjhjørne m/sokkellist utgjør manglende tilgang til sluk for lekkasjevann på utsiden av dusjhjørne. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er i daglig bruk, men må følgelig påregnes fullt oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjellertrapp



Trapp til 2. etg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte finerte dører fra byggeår og noen nyere fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Gammel skade i dørblad til hovedsoverom og løst dørhåndtak. Enkelte dørblad er fjernet fra sine karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger, delevegger i murverk og badstue.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning tredører og fronter i folierte skrog. Laminerte benkeplater og fliser mellom over- og underskap. Nisjer til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Innredningen har en normal bruksslitasje med tanke på alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i luftpipeline.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu

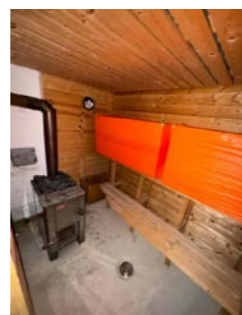
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er svært enkelt etablert i opprinnelig kjellerbod ved å kle murvegger med panel og betongdekke i tak med spilekledning/panel. Badstuen er feilkonstruert, ikke oppført som "rom i rommet" og mangler ventilasjon/luftespalter mot tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke påvist fuktskader på befæringsdato, men over tid kan dette oppstå som følge av mangelfull luftning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ventilering i vegger må lages.



Delevegg mot badstue med luke til gjennomgående vedkasse.

KJELLER > BADSTUE

Tilstandsrapport

TG 1 Teknisk anlegg

Vedfyrt badstueovn fra 2002

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt



1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malt strie på vegger og panel i tak. Inneholder en gulvstående toalett, servant i innredning m/skuffer og vegghengt speilskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Toalett sitter løst i gulv og spyleknapp falt litt ned i sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Toalett må festes til gulv og skadet utstyr må skiftes/utbedres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av åpne plastrør og noe rør i rør. Stedvis eldre kobberør med plastkappe som på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det drypper fra rørskjøter.

Drypper fra kobling ved hovedkran på bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utette rørkoblinger må utbedres. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Påvist vanndråper og fuktmerker på gulv under hovedkran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft-luft i stue.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er plassert på bad og er på 242 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering 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. Avrenning fra varmtvannstank er kun enkelt ført frem til 10 liters bøtte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

På grunn av sokkelist i forkant av sluk i dusjhjørnet mangler bereder tilfredsstillende avrenning.



Avrenning ført frem til bøtte.



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.

El-anlegg med varierende alder. Stedvis er del ledningsnett, koblinger og brytere fra byggeår. El-skap datert 2004 med automatsikringer i kott 2. etg.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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.

Generell kommentar

Dårlig/manglende klamring av kabler til lysarmatur oppunder kjøkkenskap.
Ufagmessig tilkobling av mekanisk vifte på toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessig tilkobling av vifte.

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.

Røykvarsler i alle etasjer.
Brannslukker i vindfang og trapperom 2. etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukker fra 2012.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere i kjeller og 2. etg er montert på vegg. Røykvarslere skal/bør monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker fra 2012 (over 10 år gml.)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ut fra observasjoner på befæringsdato er det nyere grunnmursplast rundt store deler av boligen som kan vitne om at drenering er utbedret i senere tid.
Ingen fuktsperre rundt vindfang.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren ligger under utvendig terreng i hjørnet mot sør-øst.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tiltak lavtliggende fuktsikring, se Terrengforhold

Tilstandsrapport



Terreng går over fuktsikring av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har kjellervegger i betong med faststøpt og pusset tresnitt.

Vurdering av avvik:

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

Større deformasjon i grunnmur på vindfang. Mulig en trykkskade hvor sprekker grunnmur er tett og overmalt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Overvåk konstruksjonen over tid. Ved endringer eller oppsprekking av murverk må utbedring/avstiving av grunnmur og masseskifte påregnes



Deformert grunnmur



Synlig avtrykk etter utbedring av puss/sprekker i grunnmur

TG 3 Terrengforhold

Terreng med motfall mot bolig på 2 sider. Terreng bør ha fall 1:50 i tre meters lengde fra bygningskropp. Vann bør ledes vekk fra bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

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

Terreng faller inn mot bygningskropp mot sør og vest.

Eier opplyser om at plenen tidligere har vært dekket av "flomvann" fra Glomma uten at dette har skapt trøbbel inne. De er påpasselige med å hvert år ha pumper klare i drengskummen utenfor boligen, som nok har hatt en "reddende" effekt i noen år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

I forbindelse med terrengjustering bør en passe på å senke terreng slik at fuktsikringen/grunnmursplast ligger over terrenget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng med feil fall inn mot bygningskropp

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Eier opplyser om at det ved et tilfelle i 2019 oppsto tilbakeslag av avløpsvann i sluk i forbindelse med at kommunens pumpehus lenger ned i gata sluttet å fungere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Sjøbod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent alder.

Beskrivelse

Sjøbod på 17m² med 24m² overbygd terrasse og ca18m² + flytebrygge i front. Fundamentert på løse steiner og betongpilarer med store skjevheter pga flom og is. Sjøbod med sponplater på gulv, osb trefiberplater på vegger og tak. Terrasser med trykkimpregnert spaltegulv med store skjevheter i konstruksjoner pga fundamenter.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i godkjente tegninger.

Beskrivelse

Garasje med støpt betongdekke på grunn m/kantforhøyning av leca. Vegger i tradisjonelt bindingsverk kledd utvendig med stående panel.

Salet takkonstruksjon teknet med takstein. Bred garasjeport i front/gavl med elektriskportåpner og en dør på siden.

Innvendige vegger kledd med osb-plater og gips i himling. Garasjerom på 32m² og bod i bakkant på 13m².

Trapp i bod opp til loftstue som har tregulv, panel på vegger og malt strie i tak.

Vinduer med 2-lags glass.

Innlagt strøm til lys og stikk.

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



Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

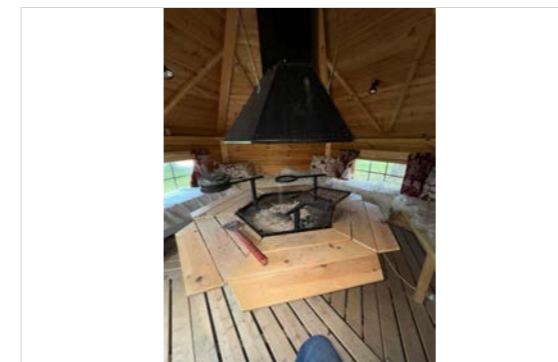
Ukjent alder

Beskrivelse

Prefabrikkert 6-kantet grillhytte på ca 8m².

Innvendige trelemmer på gulv, midtstilt bålpanne med luftehatt og benker langs vegger.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 153 m²/153 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> 2 Trapperom, Bad/vaskerom, Badstue, Kjellerstue, Bod, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Kott, 4 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Sjøbod, Garasje, Grillhytte <i>Bruksareal andre bygg:</i> 63 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 2 950 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 350 000</p> <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>Markedsverdi 2 950 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 2 950 000</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	FELLESJ.	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 Martindalen 2 ,2100 SKARNES 112 m ² 1928 2 sov	06-10-2024	2 450 000	2 440 000		2 440 000	21 786
3 Arnold Rørholts veg 27 ,2114 DISENÅ 134 m ² 1955 3 sov	24-05-2021	2 800 000	2 900 000		2 900 000	21 642
4 Finnholtvegen 5 ,2114 DISENÅ 147 m ² 1971 3 sov	08-11-2023	2 700 000	2 650 000		2 650 000	18 027
5 Arnold Rørholts veg 41 ,2114 DISENÅ 108 m ² 1956 4 sov	08-10-2024	1 500 000	1 850 000		1 850 000	17 130

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.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000
Sjøbod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Sjøbod	Kr.	70 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	380 000
Grillhytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	30 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 930 000
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. 3 350 000

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

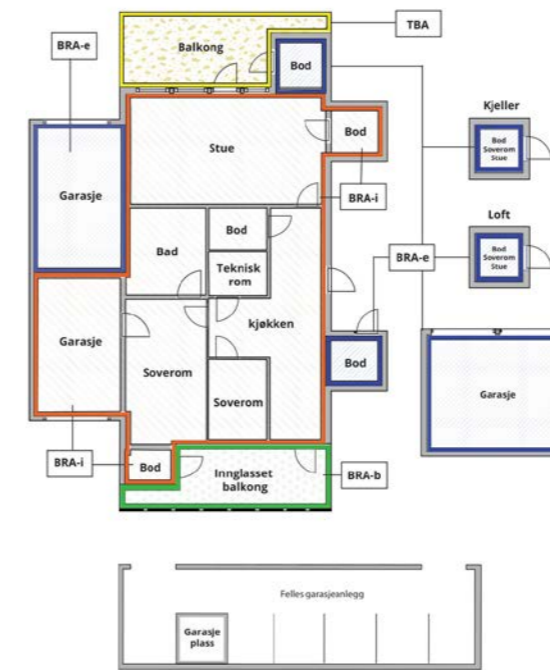
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	49			49			49
1. Etasje	60			60			60
2. Etasje	44			44	10		54
SUM	153				10		163
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Bad/vaskerom , Badstue , Kjellerstue , Bod		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue/spisestue, Toalettrom		
2. Etasje	Trapperom , Kott , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er tilsendt tegninger fra kommunen, men disse stemmer ikke etter dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser om at det ble installert ny varmepumpe luft-luft i stue 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjeller har for små vinduer til å oppfylle kravene til rømningsveier og lysinslipp i rommet. Arealet av dagslysflate skal være minst 10% av bruksarealet av rommet.
Høyde og bredde skal minimum være 150 cm til sammen, i åpen stilling. Høyde minst 60 cm og bredde minimum 50 cm

Sjøbod

Romfordeling

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
Loft		18		18	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod	
Loft		Lager/loftstue	

Kommentar

Grillhytte

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	8
Sjøbod	0	0
Garasje	0	63
Grillhytte	0	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Evania Rafaella Araujo Rodrigues	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	71	204		0	1284.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arnold Rørholts veg 39

Hjemmelshaver

Henrikson Evania Rafaella Araujo Rodrigues,
Henrikson Raino Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Disenå i Sør Odal kommune. Solfylt beliggenhet ved Glomma i et område preget av villabebyggelse. Ca. 2 km til barnehage, barneskole og idrettsplass. og ca 7km til Skarnes som er kommunesenteret med de fleste servicetilbud. Nærhet til jernbanen så støy fra denne må påregnes. Eiendommen ligger flomutsatt til ved Glomma og hvor det senest i 2018 sto vann inn i kjeller.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Romslig og pent opparbeidet tomt som er noe terrassert mot nedre deler av eiendommen. Skråning med div. busker og kjerr ned mot Glomma.

Beplantninger av div. prydbusker, bed og større arealer med plen spesielt mellom bolig og Glomma.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2009



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, 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/måleverdige 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/personvernerklaering/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/L_Q8984

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.	
1202240193	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Evania Rafaella Araujo Rodrigues Henrikson	Raino Michael Henrikson
Gateadresse	
Arnold Rørholts veg 39	
Poststed	Postnr
DISENÅ	2114
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	kfp
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ERARH, RMH

1

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Initialer selger: ERARH, RMH

2

Document reference: 1202240193

Document reference: 1202240193

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

Document reference: 1202240193

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Document reference: 1202240193

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raino Henrikson	e027c00be4b251bcc6e818f 577898ce15fe4d5b8	30.10.2024 16:44:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raino Henrikson	e027c00be4b251bcc6e818f 577898ce15fe4d5b8	30.10.2024 16:47:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240193

- 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 39

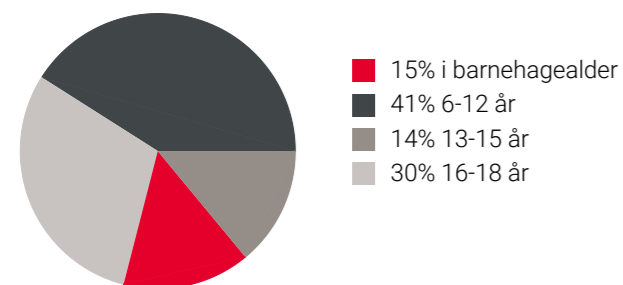
Offentlig transport

Disenå Linje 718	11 min	0.8 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	9 min	7.8 km
Oslo Gardermoen	44 min	

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 773 elever, 48 klasser	11 min	8.6 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	11 min	9 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	27 min	29.5 km

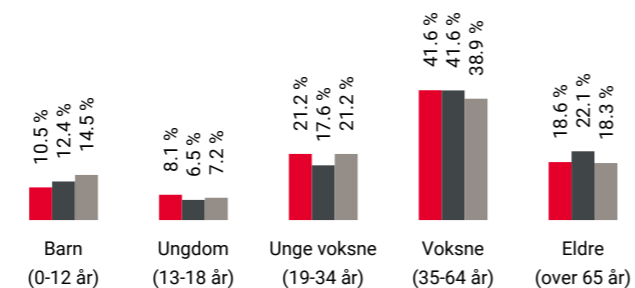
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

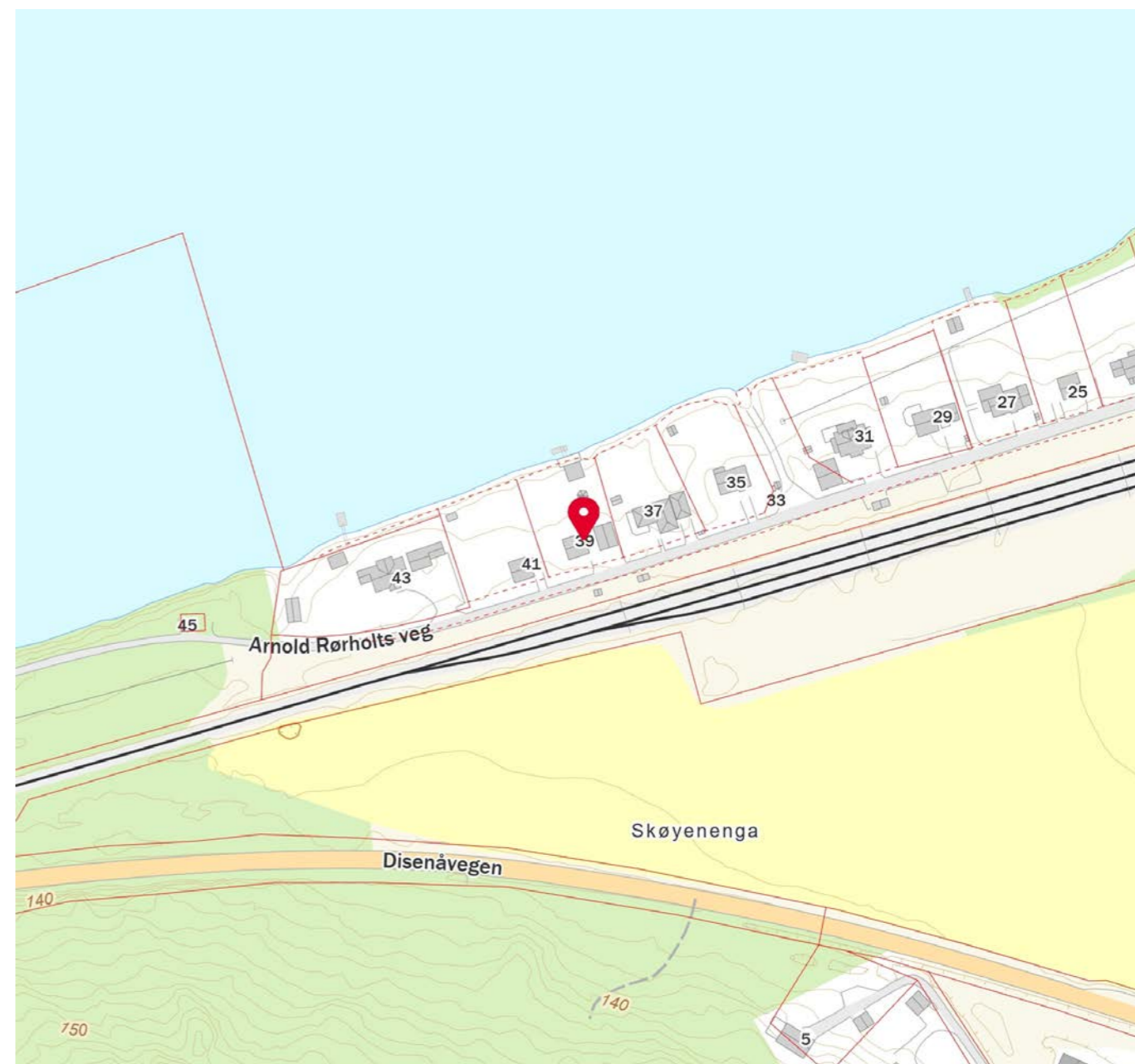
Disenå barnehage (1-5 år) 29 barn	23 min	1.7 km
Tronbøl barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min	6.7 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	11 min	9.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Skarnes	8 min	
Eurospar Skarnes PostNord	9 min	7.7 km

Sport

Disenå skole Ballspill, fotball	24 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arnold Rørholts veg 39
2114 DISENÅ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre