

**aktiv.**



Arnold Rørholts veg 43, 2114 DISENÅ

**Flott og påkostet enebolig med fin  
beliggenhet mot Glomma \* Dobbel  
garasje og carport**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Kjetil Bekkevold

**Mobil** 404 78 039

**E-post** kjetil.bekkevold@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 663 890,-  
**Selger:** Ronny Hagen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 189/311 kvm  
**Tomtstr.:** 2404.6 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 71, bnr. 329  
**Oppdragsnr.:** 1202260082

# Flott og påkostet enebolig med fin beliggenhet mot Glomma!

Eneboligen ble oppført i 2005 og går over to plan. Hovedetasjen består av entré, lys og romslig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet, soverom med tilhørende bad, separat WC, vaskerom og vinterhage. I andre etasje finner du en hyggelig loftstue, bad oppgradert i 2019 samt tre gode soverom. Boligen byr på flere attraktive kvaliteter, bla. vannbåren varme i hele første etasje, klebersteinsovn i stue og store vindusflater med utsikt mot Glomma.

Dobbel garasje m/hems og tilbygget carport, samt stor gårdsplass med belegningsstein. I tillegg får du gleden av solrik og pent opparbeidet hage og koselige uteplasser. Eiendommen har egen flytebrygge - perfekte rammer for å nyte sommerdagene. Noe støy fra jernbanen må påregnes.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	44
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	86
Andre vedlegg .....	91
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 189 kvm

BRA - e: 106 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 311 kvm

TBA: 40 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 114 kvm Hall m/trapp, wc, vaskerom/teknisk rom, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue

BRA-b: 16 kvm Vinterhage

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Loftstue, 3 soverom, gang, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

### **Redskapsbod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Bod

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 14 kvm Hems

**Carport**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Carport

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

2404.6 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er beliggende i tilnærmet flatt terreng helt inntil Glomma. Betong belegningsstein på innervei/biloppstillingsplass, og ellers pent opparbeidede utearealer med plen og div. prydbusker. Det er hekk langs vegen. Eiendommen har flytebrygge.

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

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Arnolds Rørholts veg 43 på Disenå i Sør-Odal kommune. Eiendommen har en idyllisk og solrik beliggenhet mot Glomma. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. På andre siden av veien ligger jernbanen, så noe støy fra togtrafikken må påregnes. Området kan være flomutsatt.

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 sykkelturer, langrenn, fiske mm.

Ca 6 km til Skarnes som er kommunesenter, ca 28 km til Kongsvinger, ca 32 km til Jessheim, ca 45 km til Gardermoen og ca 70 km til Oslo.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

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

Barna i dette området sokner til storskolen Glommasvingen skole (1.-10.trinn), ca 9,2 km.

Videregående skoler ligger på Kongsvinger.

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

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er ca 900 m til nærmeste bussholdeplass, Disenå.

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

### **Bygningssakkyndig**

Arne Skyrud Takstforretning AS;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår 2005:

Boligen er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate på mark. Drenering fra byggeår. Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av tak. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. Huset er malt i 2021. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. På soverom mot vest i 2 etg. er det vindu fra 2019 m/3-lag isolerglass. Dobbel inngangsdør med glass i dørblad og Yale Doorman låskasse. Dobbel terrassedør med 2-lags isolerglass. Skyve terrassedør m/2-lag isolerglass.

Takoverbygget inngangsparti på 5 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongplate. Downlights i tak.

Terrasse på terreng mot vest v/vinterhage på 20 m<sup>2</sup>, og terrasse langs vegg mot nord på ca 20 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Møre Royal spaltegulv (2021).

Vinterhage fra 2019, fundamentert på isolert støpt betongplate. Vegger og tak i isolerte trekonstruksjoner. Utvendig malt liggende panel. Betongtakstein. Snøfanger, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vinduer m/2-lag isolerglass. Trekkspill terrassedører i aluminium m/2-lag isolerglass, skyve terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass, samt terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass. Innvendig er det

fliser m/varme i gulv. Beiset panel på vegger og malt panel i tak.

Garasje - Byggeår 2009:

Dobbel garasje m/hems, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Bindingsverkskonstruksjon i tre. Garasjerom vegger er isolert. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Inngangsdør. Fire vinduer. Innvendig garasjerom. Betonggulv, mdf. veggplater og panel i tak. Rett trapp m/repos til hems. Sikringsskap. Taklys og stikkontakter. Plassbygde benker og hyller. Hems. Sponplategulv. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Carport - Byggeår 2009:

Carport fundamentert på støpt plate. Vegger i trekonstruksjoner med malt liggende panel på vegger. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. To vinduer. Innvendig tak m/downlights. Elbillader. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Redskapsbod:

Redskapsbod fundamentert på betongplate med lav Lecastein grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Teak inngangsdør m/glass i dørblad. Tre vinduer. Utelys. Innvendig er det plassbyggede hyller, taklys og stikkontakter. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Det står også et eldre lagertur v/grensen mot vest, men denne er ikke en del av tilstandsrapporten.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2005

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Har vært mus på loftet.

har satt på muse bånd mellom pannel og vegg. ikke hatt mus på loftet siden.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: satt på musebånd

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rognstad vvs

Beskrivelse av arbeidet: Ny sentralfyr

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

Ja

Kun tog.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

### **Innhold**

1. etg.: Hall m/trapp, wc, vaskerom/teknisk rom, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue og vinterhage.

2. etasje: Loftstue, 3 soverom, gang, bad

### **Standard**

Flott og velholdt enebolig fra 2005 med god boligstandard, hovedsakelig fra byggeår. Boligen er modernisert noe i senere år, blant annet er de fleste innvendige vegger og tak malt i 2024. I 2019 ble det tilbygget en vinterhage som er et kjærkomment ekstra oppholdsrom. Bad i 2. etasje er pusset opp i 2019.

#### **OVERFLATER:**

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige vegger og tak er malt i 2024.

Gulv: Laminatgulv. Skipsgulv m/varme i 1. etg. Fliser m/varme. Noe løse fuger i fliser i hall.

Vegger: Malt mdf. veggplater. Malt brystningspanel. Beiset panel. Slette malte vegger.

Tak: Malt panel m/downlights i kjøkken, spisestue, stue og hall m/trapp. Panel. Malt mdf. takplank.

Malte lister.

Isolert støpt plate på mark og etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Trapper: Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger. Eikettrinn og håndlister. Rekkverk av stålør.

Dører: Formpresset dører. Skyvedører mellom hall og kjøkken, samt mellom soverom

og bad i 1 etg. Dobbel skyvedør m/sproseglass mellom hall og stue.

#### ENTRÉ/HALL:

Romslig hall med fliser på gulv og en skyvedørsgarderobeskap med speildører (2024).

#### KJØKKEN:

Romslig og flott kjøkken i åpen løsning mot spisestue. Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy, og med melaminbelagte skrog og lakkerte fyllingsdører og fronter. To glassdører. Vitrineskap m/glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkumer m/1-greps blandebatteri. Det er Kitchen Wall mellom benk og overskap. Integreert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

#### STUE/SPISESTUE:

Stuen og spisestuen har store vindusflater med nydelig utsikt mot elva. Det er også terrassedør som leder ut til terrassen og hagen, samt adkomst til den flotte vinterhagen. I stuen er den en kleberstein peisovn m/glassdør.

#### BAD 2. ETG.:

Bad i 2. etasje ble pusset opp i 2019. Rommet har vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Badet inneholder benk med heldekkende porselensvask, overskap m/speildører, veggengt toalett, dusjkabinett og mekanisk avtrekk i tak.

#### BAD 1. ETG.:

Bad v/hovedsoverom med fliser med varme i gulv, fliser og våtromsplater på vegger og lutet panel i tak. Inneholder benk med heldekkende granitt benkeplate m/nedfelt vask, speil, to høyskap, veggengt toalett, dusjkabinett og mekanisk avtrekk i tak.

#### VASKEROM/TEKNISK ROM:

Rommet har fliser med varme i gulv, slette malte vegger og panel i tak. Inneholder innredning med skap og med heldekkende laminatbenkeplate m/stålvask, opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk på vegg. Det er også plassbygde hyller.

#### TOALETTROM:

Rommet har fliser m/varme på gulv, malte mdf. veggplater og malt panel i tak. Inneholder veggengt toalett, benk m/bollevask og speil. Ventil i vinduskarm.

#### LOFTSTUE:

Flott loftstue med stort vindu mot Glomma. Her er også en skyvedørsgarderobe med speildører. Det er også en skyvedørsgarderobe i den lille gangen v/badet i 2. etg.

#### SOVEROM:

Boligen har 4 soverom, hvor av tre rommene ligger i 2. etasje og hovedsoverom ligger i

1. etasje. Hovedsoverom har stor skyvedørsgarderobe på en vegg og eget bad i tilknytning. Soverommene i 2. etasje har skråtak, og på disse soverommene er det ikke garderobeskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget.

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Naturlig avtrekk på vaskerom/teknisk rom.

Fyrkjele m/varmtvannsbereder (2019) i vaskerom/teknisk rom.

Varmtvannet varmes opp med gass.

Fyrkjele (2019) m/varmtvannsbereder til tappevann.

Sikringssskap med automatsikringer.

Ny strømmåler.

Skjult anlegg.

El.kontroll i 2023.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE

#### TILTAK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringdagen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom/teknisk rom.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Mangler rekkverk i forhold til dagens krav.

Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

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

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra

dagens krav.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TGO (Ingen avvik)

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

### **Innbo og løsøre**

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

- Frittstående kjøleskap medfølger.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende er gjort:

2019 - Tilbygget vinterhage.

2019 - Ny gass sentralfyr.

2019 - Oppgradert bad i 2. etg.

2019 - Nytt vindu i soverom mot vest i 2. etg.

2021 - Malt huset utvendig.

2023 - El.kontroll.

2024 - Ny el. vifte på bad i 1. etg.

2024 - Malt de fleste innvendige vegger og tak

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber bredbånd.

### **Parkering**

Dobbel garasje, samt carport med elbillader.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Det er vannbåren gulvvarme i 1. etg. Varmekabler på bad i 2. etg. Peisovn med glassdør og kleberstein i stue.

Varmtvannet til oppvarming og tappevann varmes opp med gass. Fyrkjele m/ varmtvannsbereder (2019) er plassert i vaskerom/teknisk rom.

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

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 03.06.2025 og siste tilsyn var 03.11.2023.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 500 000

### **Omkostninger kjøper**

6 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 802 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Fordelt på:

Feiing og Tilsyn kr 669,-

Eiendomsskatt kr 8 935,-

Renovasjon kr 4 482,50

Ab.Gebyr vann kr 1 840,-

Ab.Gebyr avløp kr 2 875,-

I tillegg kommer forbruk vann per m<sup>3</sup> kr 23,12 og forbruk avløp per m<sup>3</sup> kr 40,38.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 811 556 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 246 222 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 329 i Sør-Odal kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Enebolig- Tatt i bruk 01.07.2005

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk 01.01.2019

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk 01.01.2019

Det er også registrert bygninger som ble revet/brent (Enebolig revet/brent 19.04.2004,

Garasjeuthus anneks til bolig revet/brent 25.09.2009, Hus for dyr/landbr.lager/silo revet/brent 25.09.2009 og hus for dyr/landbr.lager/silo revet/brent 25.09.2009).

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.01.2006. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Bad i 2. etasje. Selger bekrefter at arbeidene er utført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen. 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.

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:

Enebolig nybygg, 01.03.04

Garasje nybygg, 24.04.09

Det er mottatt byggetegninger på nybygg enebolig (01.03.04) og garasje (24.04.09) fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. I 1. etasje i eneboligen er den overbygde terrassen ombygget til vinterhage.
2. I garasjen er areal ved siden av garasjen åpnet opp i front, slik at det i dag er en carport og ikke et lukket rom. Det er heller ingen inngangsdør og færre vinduer enn på tegningen.

Megler har ikke mottatt opplysninger på av vinterhagen er byggesøkt hos kommunen. Og det er ikke mottatt tegning på tilbygget vinterhage. Megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper overtar også risikoen for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

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.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.01.2006.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Veg, Framtidig og Boligbebyggelse, Nåværende.

Området er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 30.04.26  
Det opplyses dog at ny kommuneplan er under arbeid.  
Kopi av kommuneplan sees hos megler.

En liten del av tomten mot veien (18m<sup>2</sup>) er avsatt til fremtidig vei. Og det ubebygde området som grenser til eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse nytt. Dette betyr at det i fremtiden kan komme boliger i dette området.  
Deler av eiendommene langs elva er innenfor hensynssone for 200-års flom.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast pris kr. 51 190,- for gjennomføring av salgoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 11 000,- og visninger kr. 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kjetil Bekkevold  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
kjetil.bekkevold@aktiv.no  
Tlf: 404 78 039

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986629874  
Storgata 40, 2212 Kongsvinger

### **Salgsoppgavedato**

21.05.2026



Velkommen til Arnold Rørholts veg 43 på Disenå! Foto: Ole Kaldal / EFKT



Eiendommen har en fin beliggenhet ved Glomma, ca 6 km fra Skarnes.



Flott eiendom ned mot Glomma!



Eneboligen ble oppført i 2005, og garasje og carpot ble oppført i 2009.



Takoverbygget inngangsparti og dobbel inngangsdør med Yale Doorman.



En stor hall ønsker deg velkommen inn!



Skyvedørgarderobe med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Boligen har god standard, hovedsakelig fra byggeår. Men de fleste innvendige vegger og tak er malt i 2024.



Romslig og flott kjøkken i klassisk stil.



Det er rikelig med skaplass, og i vitrineskapene er det plass til alt dekketøyet.



Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, og et frittstående kjøleskap.



Den åpne løsningen mot spisestuen gir rommet en luftig og lys atmosfære.



I spisestuen er det god plass til stort spisebord, perfekt til å samle venner og familie til hyggelige måltider



Lys og tiltalende stue.



Det er vannbåren varme i hele første etasje, samt klebersteinsovn i stuen.



Gjennom vinduene har du flott utsikt til Glomma.



Vinterhage bygget i 2019.



Det er fliser med varme på gulv.



De store vindusflatene og terrassedørene gir rommet godt med lys.



Hvem kan ikke tenke seg dette?



Når terrassedøren åpnes opp, får man følelsen av å være ute.



Bad v/hovedsoverom har fliser med varme i gulv og fliser og våtromsplater på vegger.



Badet inneholder benk med heldekkende granitt benkeplate m/ nedfelt vask, speil, to høyskap, vegghengt toalett og dusjkabinett.



Hovedsoverom har stor skyvedørgarderobe på en vegg og eget bad i tilknytning.



Praktisk vaskerom med innholdsrik innredning. Innenfor ligger teknisk rom med fyrkjele m/VV bereder.



Separat toalettrom som ligger i tilknytning til entreen.



I andre etasje finner du en hyggelig loftstue, bad og tre gode soverom.



I loftstuen er en skyvedørsgarderobe med speildører.



Fra det store og staslige vinduet er utsikten upåklagelig.



Bad i 2. etasje ble pusset opp i 2019.



Rommet har vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak.



De tre soverommene i 2. etasje har skråtak.



Soverommene har ikke garderober, men det er garderober i mellomgang og i loftstuen.



Dette soverommet har vindu inn mot badet.



Pent opparbeidet hage med flere koselige uteplasser.



Utenfor vinterhagen er en vestvendt terrasse på 20 m<sup>2</sup>.



Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.



Gode parkeringsmuligheter! Dobbel garasje med hems, og carport.



Utenfor stuen er en terrasse langs hele veggen mot nord. Terrassene har Møre Royal gulv fra 2021.



På tomten er også en redskapsbod med innlagt strøm.



Eldre lagerskur v/grensen mot vest.

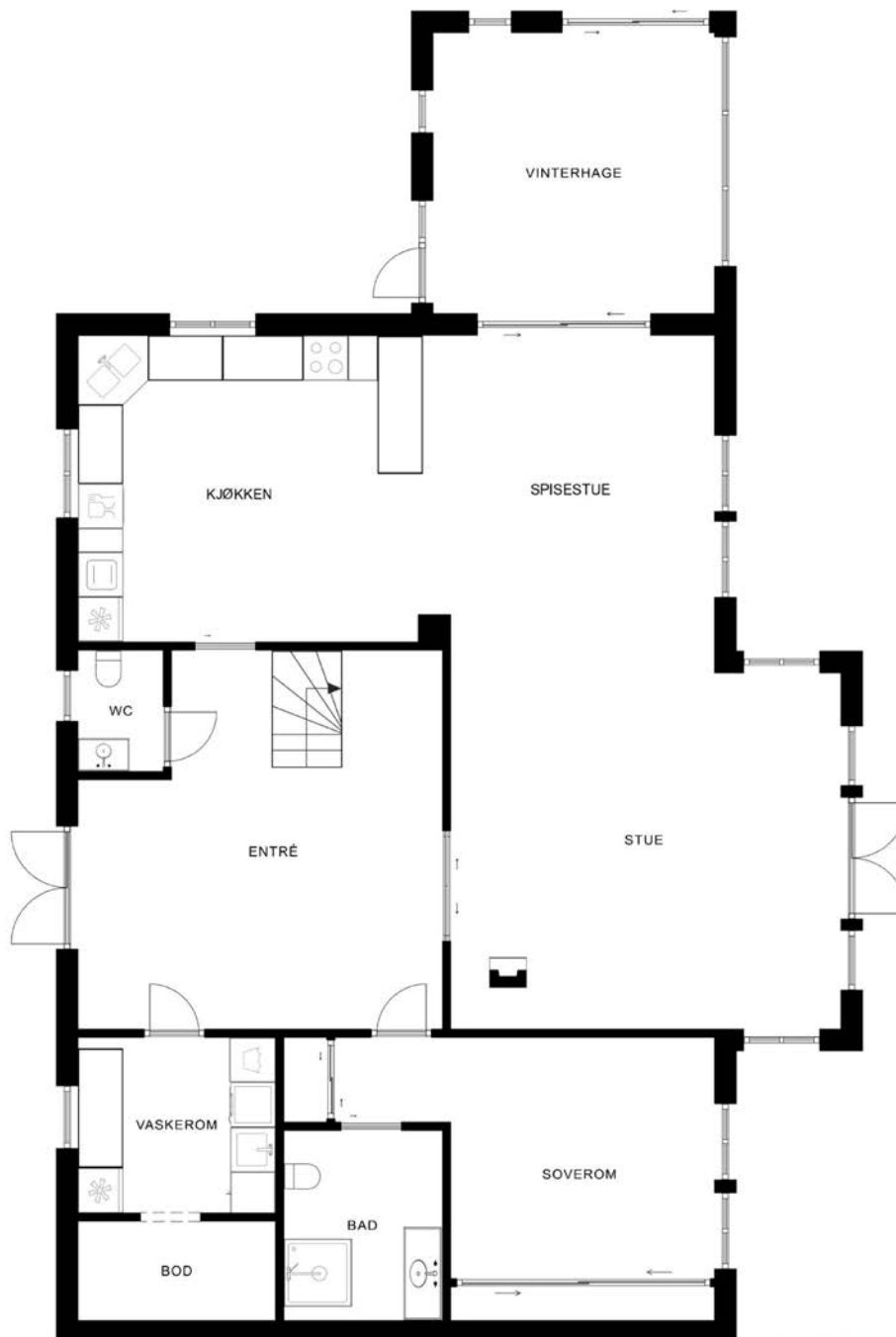


Uteplass nede ved vannet. Herfra ser man over til Ullern kirke og Hageland.



Eiendommen har egen flytebrygge - perfekte rammer for å nyte sommerdagene og evt. båtliv.

# Plantegning

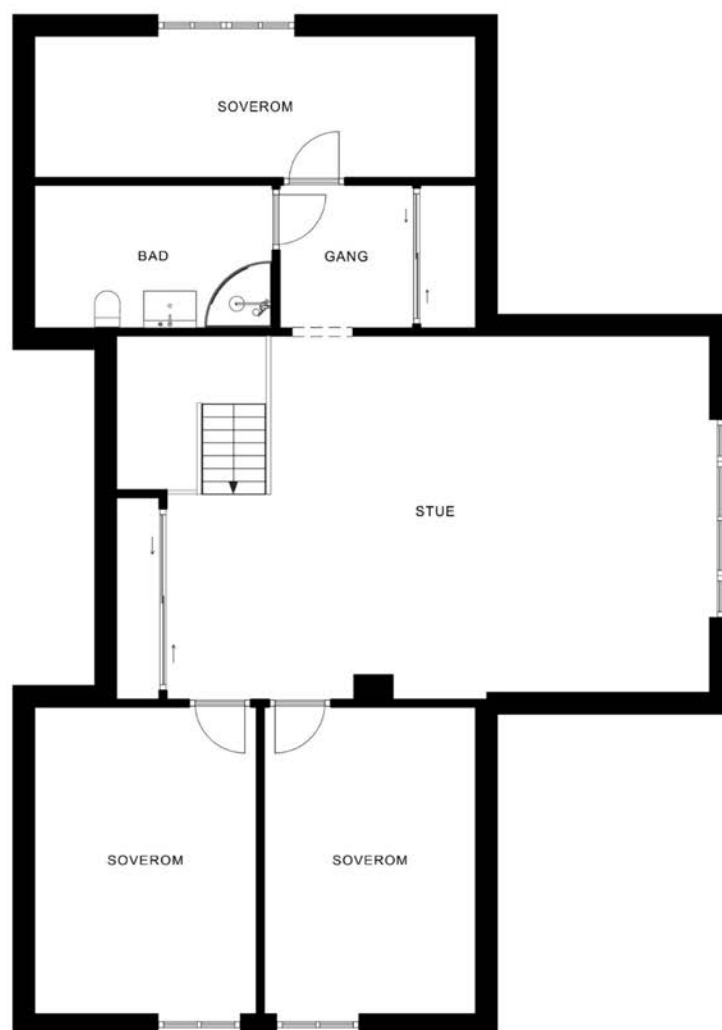


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Arnold Rørholts veg 43 , 2114 DISENÅ

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 71, bnr. 329

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 14382-2120

Eiendomsverdi ref nr: DL6596

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

## Enebolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av tak. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. Huset er malt i 2021. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringdagen. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. På soverom mot vest i 2 etg. er det vindu fra 2019 m/3-lag isolerglass. Dobbel inngangsdør med glass i dørblad og Yale Doorman låskasse. Dobbel terrassedør med 2-lags isolerglass. Skyve terrassedør m/2-lag isolerglass. - Takoverbygget inngangsparti på 5 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongplate. Downlights i tak. - Terrasse på terreng mot vest v/vinterhage på 20 m<sup>2</sup>, og terrasse langs vegg mot nord på ca 20 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Møre Royal (2021) spaltegulv. - Vinterhage fra 2019, fundamentert på isolert støpt betongplate. Vegger og tak i isolerte trekonstruksjoner. Utvendig malt liggende panel. Betongtakstein. Snøfanger, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vinduer m/2-lag isolerglass. Trekkspill terrassedører i aluminium m/2-lag isolerglass, skyve terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass, samt terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass. Innvendig er det fliser m/varme i gulv. Beiset panel på vegger og malt panel i tak.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige vegger og tak er malt i 2024. Noe løse fuger i fliser i hall (TG 2). Malte lister.

Gulv. Laminatgulv - skipsgulv, m/varme i 1 etg. Fliser m/varme. Vegger. Malt mdf. veggplater, Malt brystningspanel. Beiset panel. Slette malte vegger. Tak. Malt panel m/downlights i kjøkken, spisestue, stue og hall m/trapp. Panel. Malt mdf. takplank.

Isolert støpt plate på mark og etasjeskiller i trekonstruksjoner. Enløps elementpipe i lecastein med kleberstein peisovn m/glassdør i stue. Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger. Eiketrinn og

håndlister. Rekkverk av stålrør. Formpresset dører. Skyvedører mellom hall og kjøkken, samt mellom soverom og bad i 1 etg. Dobbel skyvedør m/sprosserglass mellom hall og stue. Skyvedørgarderobeskap med speildører i hall (2024), loftstue og gang i 2 etg. Vaskerom/tekniskrom med plassbygde hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak.

Vaskerom/teknisk rom. Fliser med varme i gulv, slette malte vegger og panel i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/stålvask. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk på vegg.

Bad v/master soverom. Fliser med varme i gulv, fliser og våtromsplater på vegger og lutet panel i tak. Benk med heldekkende granitt benkeplate m/nedfelt vask. Speil. To høyskap. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. To glassdører. Vitrineskap m/glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkummer m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Fliser m/varme på gulv, malt mdf. veggplater og malt panel i tak. Benk med bollevask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Ventil i vinduskarm.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget. Avløpsrør av plast. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig avtrekk på vaskerom/teknisk rom. Fyrkjele m/varmtvannsbereder (2019) i vaskerom/teknisk rom. Varmtvannet varmes opp med gass. Fyrkjele (2019) m/varmtvannsbereder til tappevann. Vannbåren gulvvarme i 1 etg. Sikringssskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd. El.kontroll i 2023.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sandholdige masser. Drenering fra byggeår. Boligen er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate på mark. Lav forstøtningsmur v/redskapsbod i betongstein. Det er ikke rekkverk. Tilnærmet flatt terreng. Vann og avløpsrør er fra byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres rekkverk på  
forstøttningsmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

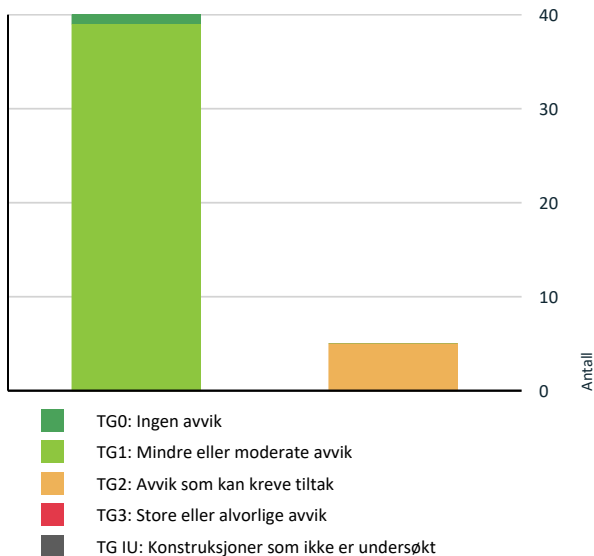
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Carpport

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

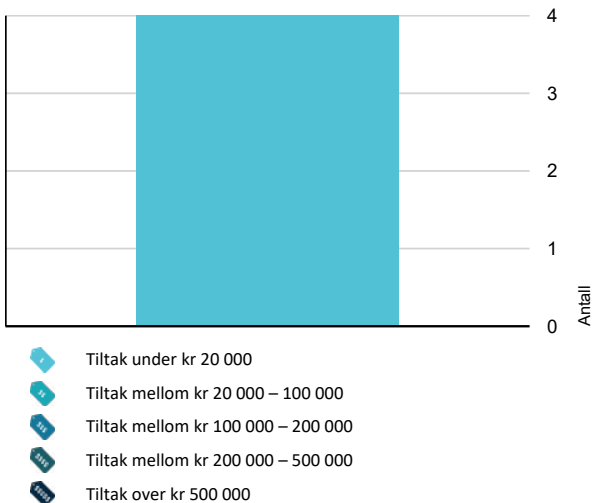
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1 - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2005

### Kommentar

### Anvendelse

Bolig

### Standard

God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Vinterhage.
2019	Modernisering	Ny gass sentralfyr.
2019	Ombygging	Oppgradert bad i 2 etg.
2019	Modernisering	Nytt vindu i soverom mpt vest i 2 etg.
2021	Modernisering	Malt huset utvendig.
2023	Modernisering	El.kontroll.
2024	Modernisering	Ny el. vifte på bad i 1 etg.
2024	Modernisering	Malt de fleste innvendige vegger og tak.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av tak..



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. Huset er malt i 2021.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

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

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt , beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. På soverom mot vest i 2 etg. er det vindu fra 2019 m/3-lag isolerglass.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Dobbel inngangsdør med glass i dørblad og Yale Doorman låskasse. Dobbel terrassedør med 2-lags isolerglass. Skyve terrassedør m/2-lag isolerglass.



# Tilstandsrapport

## 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

- Takoverbygget inngangsparti på 5 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongplate. Downlights i tak.
  - Terrasse på terreng mot vest v/vinterhage på 20 m<sup>2</sup>, og terrasse langs vegg mot nord på ca 20 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Møre Royal (2021) spaltegulv.
  - Vinterhage fra 2019, fundamentert på isolert støpt betongplate. Vegger og tak i isolerte trekonstruksjoner. Utvendig malt liggende panel. Betongtakstein. Snøfanger, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vinduer m/2-lag isolerglass. Trekkspill terrassedører i aluminium m/2-lag isolerglass, skyve terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass, samt terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass
- Innvendig er det fliser m/varme i gulv. Beiset panel på vegger og malt panel i tak.



## INNVENDIG

### 1 TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Pene innvendige overflater med en normal brukslitasje. De fleste innvendige vegger og tak er malt i 2024. Noe løse fuger i fliser i hall (TG 2).

Malte lister.

- Gulv. Laminatgulv - skipsgulv, m/varme i 1 etg. Fliser m/varme.
- Vegger. Malt mdf. veggplater, Malt brystningspanel. Beiset panel. Slette malte vegger.
- Tak. Malt panel m/downlights i kjøkken, spisestue, stue og hall m/trapp. Panel. Malt mdf. takplank.



### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Isolert støpt plate på mark og etasjeskiller i trekonstruksjoner.

### 1 TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Enløps elementpipe i lecastein med kleberstein peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i stue.

# Tilstandsrapport



Feierluke



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger. Eiketrinn og håndlister. Rekkverk av stålrør.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpresset dører. Skyvedører mellom hall og kjøkken, samt mellom soverom og bad i 1 etg. Dobbel skyvedør m/sprosseglass mellom hall og stue.

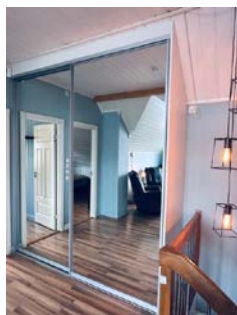


## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobeskap i hall (2024), master soverom, loftstue og gang i 2 etg. Vaskerom/tekniskrom med plassbygde hyller.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2 - ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad oppgradert i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 2 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



### 2 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



### 2 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

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



### 2 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Benk med heldekkende porselensvask, overskap med speildør m/innebygget lys, innebygget klosett , dusjkabinett.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Takmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



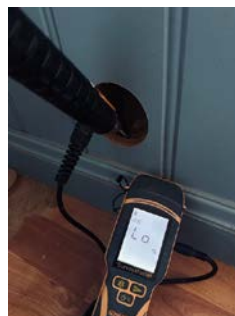
## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom. Fliser med varme i gulv, slette malte vegger og panel i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/stålvask. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk på vegg.

## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte slette vegger og panel i tak.



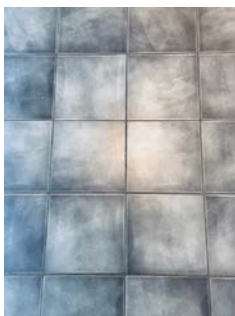
## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

To plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte slette vegger.



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benk med heldekkende laminat benkeplate m/ nedfelt stålvaske, opplegg for vaskemaskin. Gass sentralfyr (2019), rør i rør skap, vannmåler og stoppekran.



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 1 - ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Bad v/master soverom. Fliser med varme i gulv, fliser og våtromsplater på vegger og lutet panel i tak. Benk med heldekkende granitt benkeplate m/ nedfelt vask. Speil. To høyskap. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser og våtromsplater på vegger og lutet panel i tak.

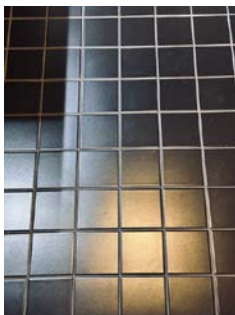


## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger, samt våtromsplater.



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benk med heldekkende granitt benkeplate m/ nedfelt vask, speil, to høyskap, innebygget klosett, dusjkabinett.



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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



Ventilatorhette over platetopp.



## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. To glassdører. Vitruineskap m/glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkumer m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.



### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

## SPESIALROM

### 1 - ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom. Fliser m/varme på gulv, malt mdf. veggplater og malt panel i tak. Benk med bollevask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Ventil i vinduskarm.

Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanttette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig avtrekk på vaskerom/teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom/teknisk rom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom/teknisk rom

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Fyrkjele m/varmtvannsbereider (2019) i vaskerom/teknisk rom.  
Varmtvannet varmes opp med gass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Fyrkjele (2019) m/varmtvannsbereider til tappevann.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i 1 etg.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd. El.kontroll i 2023.

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

Ja

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

## Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av sandholdige masser.

! TG 1

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

! TG 1

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate på mark.



! TG 2

### Forstøtningsmur

#### Beskrivelse

Lav forstøtningsmur v/redskapsbod i betongstein. Det er ikke rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0

### Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng

! TG 1

### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres rekkverk på forstøttningsmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

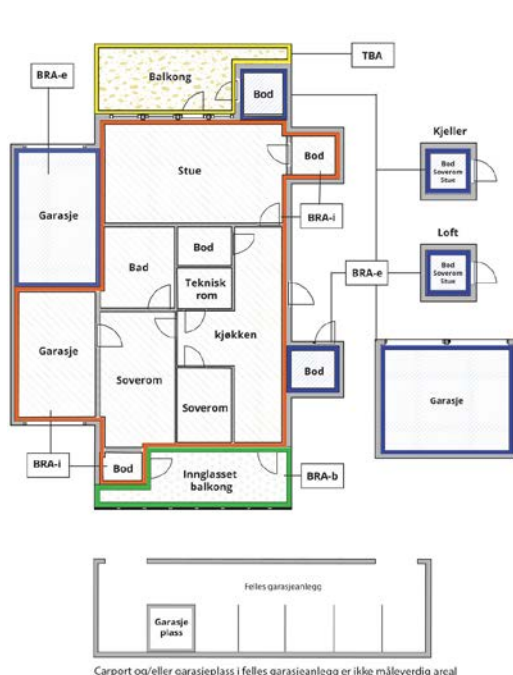
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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'er
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	75			75	
1 - Etasje	114		16	130	40
<b>SUM</b>	<b>189</b>		<b>16</b>		<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, gang, bad, soverom 3		
1 - Etasje	Hall m/trapp, vaskerom/teknisk rom, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom		Vinterhage

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems		14		14	
Etasje 2		43		43	
<b>SUM</b>		<b>57</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
Etasje 2			

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Carport

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
<b>SUM</b>		<b>27</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Ronny Hagen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	71	329		0	2404.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Arnold Rørholts veg 43

### Hjemmelshaver

Hagen Ronny

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset er beliggende i Arnold Rørholts veg 43 på Disenå i Sør-Odal. Et område med eneboligbebyggelse langs Glomma. Huset ligger nordvendt i tilnærmet flatt terreng. Kort vei til barnehage. Ca. 6 km til Skarnes som er kommunesenteret, ca. 14 km til Årnes, ca 28 km til Kongsvinger, ca 32 km til Jessheim og ca, 70 km til Oslo.

### Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten er beliggende i tilnærmet flatt terreng helt inntil Glomma. Betong belegningsstein på innervei/biloppstillingsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Hekk langs veg. Solrikt område. Flytebrygge og standrett.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er beliggende i nærhet av jernbanen med periodisk støy.  
Eldre lagerskur v/grensen mot vest, er ikke en del av taksten,

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 233 700	2026

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		12 000
<b>Kommentar</b>				
Estimert				

## Bygninger på eiendommen

### Redskapsbod

**Anvendelse**

Redskapsbod

**Byggeår****Kommentar**

Ikke opplyst

**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

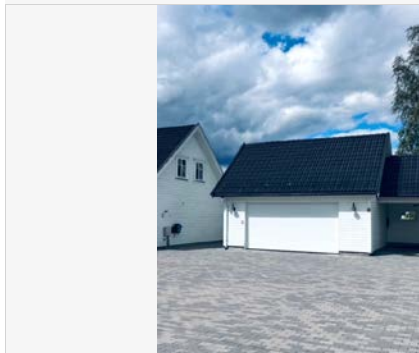
Redskapsbod fundamentert på betongplate med lav lecastein grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.

Teak inngangsdør m/glass i dørblad. Tre vinduer. Utelys.

Innvendig er det plassbygget hyller, taklys og stikkontakter.

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

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2009

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Kommentar

### Beskrivelse

Dobbel garasje m/hems, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Bindingsverkskonstruksjon i tre. Garasjeroms vegger er isolert. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein . Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el. motor. Inngangsdør. Fire vinduer.

Innvendig garasjerom. Betonggulv, mdf. veggplater og panel i tak. Rett trapp m/repos til hems. Sikringsskap. Taklys og stikkontakter. Plassbygget benker og hyller.

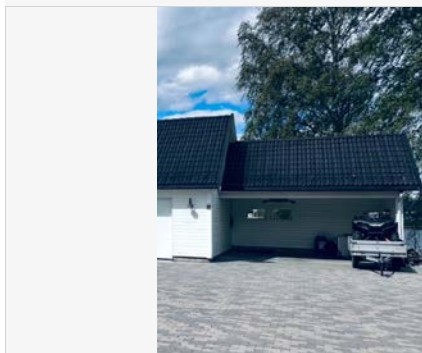
Hems. Sponplategulv.

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

### Tilbygg / modernisering

2021    Modernisering    Malt utvendig.

## Carport



### Anvendelse

Carport

### Byggeår

2009

### Kommentar

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Beskrivelse

Carport fundamentert på støpt plate. Vegger i trekonstruksjoner med malt liggende panel på vegger. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. To vinduer. Innvendig tak m/downlights. Elbillader.

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

### Tilbygg / modernisering

2021    Modernisering    Malt utvendig.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.05.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	16.05.2026		Ikke gjennomgått	24	Nei
Egenerklærings skjema	16.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	16.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	20.05.2026	
3	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Ronny Hagen

---

## Boligen

Arnold Rørholts Veg 43

2114 Disenå

3415-71/329/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



Har vært mus på loftet.  
har satt på muse bånd mellom pannel og vegg  
ikke hatt mus på loftet siden

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

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** satt på muse  
bånd

---

## Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Rognstad vvs

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny sentralfyr

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

kun tog

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

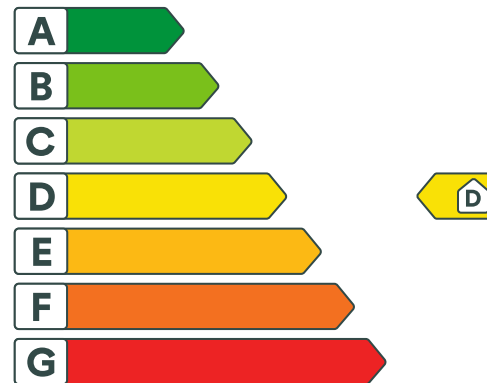
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Arnold Rørholts veg 43, 2114 DISENÅ</b>	
Dato for energimerking <b>21.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-299240</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>17900684</b>
Gårdsnummer <b>71</b>	Bruksnummer <b>329</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>220,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>150,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Gass</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**180,85 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**209,73 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**31 460 kWh**



## Arnold Rørholts veg 43, 2114 DISENÅ



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Arnold Rørholts veg 43, 2114 DISENÅ



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 17: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Arnold Rørholts veg 43

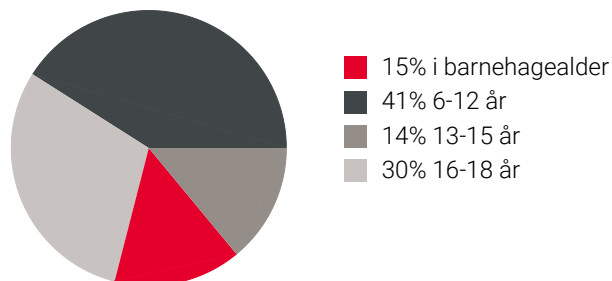
## Offentlig transport

🚏 Disenå Linje 718	10 min 🚶 0.9 km
🚉 Skarnes stasjon Linje F1, R14	11 min 🚶 8 km
✈️ Oslo Gardermoen	45 min 🚶

## Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 743 elever, 40 klasser	13 min 🚶 9.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	28 min 🚶 29.5 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	28 min 🚶 29.8 km

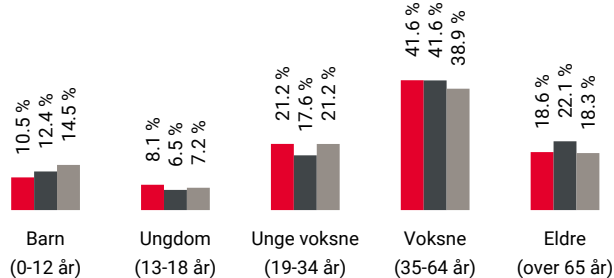
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



### Område

🔴 Grunnkrets: Skøyen	382	184
🟤 Kommune: Sør-Odal	7 978	4 095
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

### Personer

### Husholdninger

## Barnehager

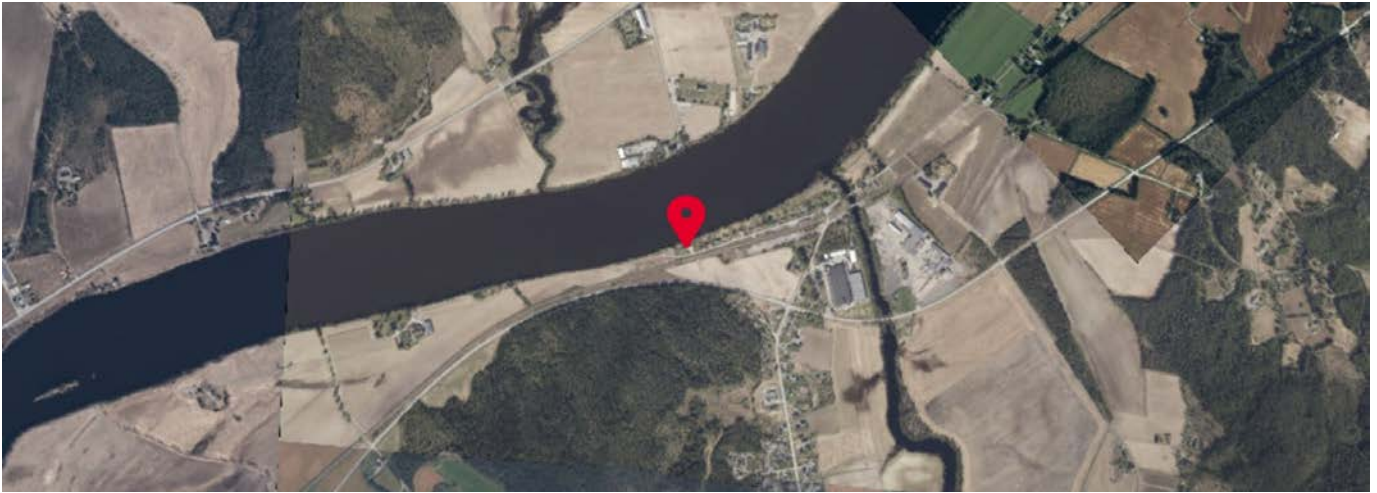
Disenå barnehage (1-5 år) 30 barn	20 min 🚶 1.8 km
Tronbøl barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 🚶 6.8 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	14 min 🚶 9.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Skarnes	8 min 🚶
Kiwi Skarnes	9 min 🚶

## Sport

⚽ Disenå skole Ballspill, fotball	20 min 🚶 1.8 km
⚽ Sør-Odal Idrettshall Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 8.2 km
🏊 Family Sports Club Skarnes	6 min 🚶
🏊 Sportica Skarnes	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



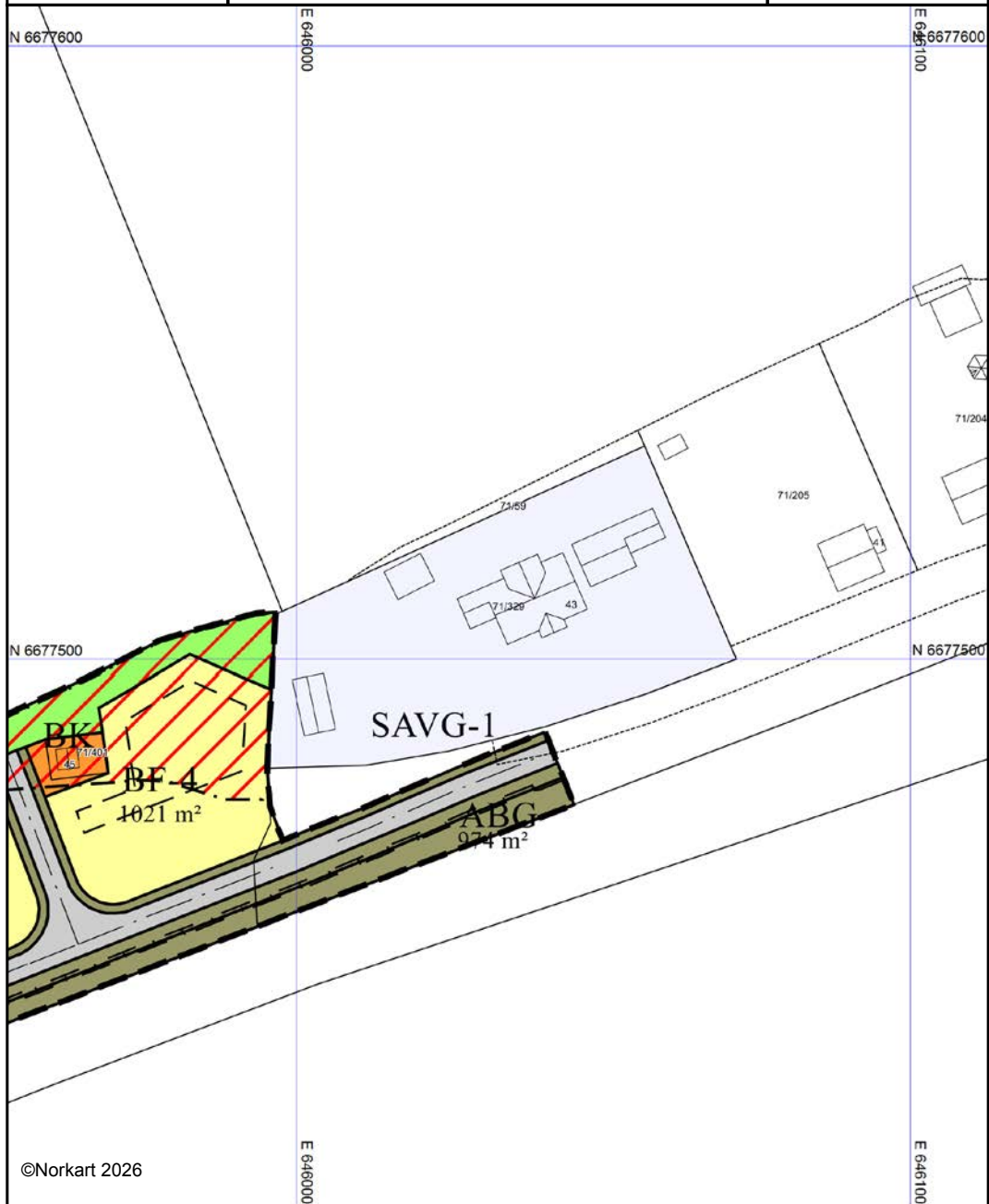
Sør-Odal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 71/329  
Adresse: Arnold Rørholts veg 43  
Utskriftsdato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:1000






UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Annen banegrunn, grøntareal
-  Turveg
-  Naturformål
-  Faresone - Flomfare

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert støyskjerm
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal



Sør-Odal kommune

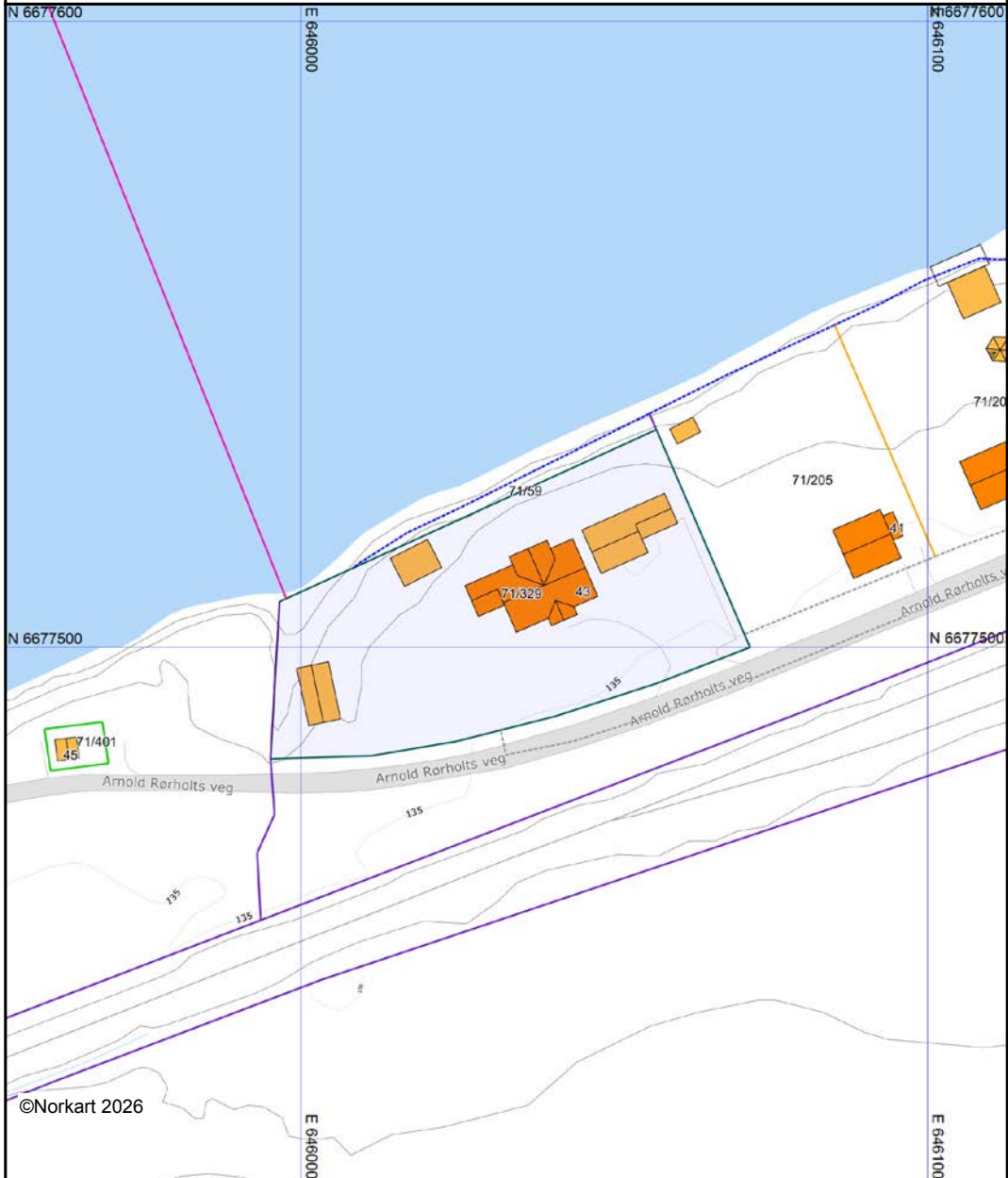
## Grunnkart

Eiendom: 71/329  
Adresse: Arnold Rørholts veg 43  
Dato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Odal  
Sparebank

# Forsikringer for hjemmet ditt – og livet du lever

Med forsikringer fra oss i Odal Sparebank får du lokal rådgivning, personlig oppfølging og en trygghet som varer. Vi hjelper deg å sikre det viktigste du eier – enkelt, nært og forutsigbart.

Kontakt oss på  
[www.odal-sparebank.no](http://www.odal-sparebank.no)

62 97 00 66  
[kundeservice@odal-sparebank.no](mailto:kundeservice@odal-sparebank.no)



Odal  
Sparebank

# Vi hjelper deg med å realisere boligdrømmen

Skal du kjøpe eller selge bolig? Hos oss får du personlig veiledning fra en rådgiver som kjenner deg og dine behov. Vi er her for å støtte deg gjennom hele boligprosessen.

Kontakt oss på  
[www.odal-sparebank.no](http://www.odal-sparebank.no)

62 97 00 66  
[kundeservice@odal-sparebank.no](mailto:kundeservice@odal-sparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Arnold Rørholts veg 43  
2114 DISENÅ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kjetil Bekkevold

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 404 78 039  
**E-post:** kjetil.bekkevold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre