

Velkommen til

Storsjøvegen 950, 2110 Slåstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storsjøvegen 950,
2110 Slåstad

Stor familiebolig/tomannsbolig på Slåstad | 3,3 mål tomt | Innglasset terrasse | Kort veg til Storsjøen

Velkommen til Storsjøvegen 950 - en romslig familiebolig på med fleksibel planløsning og mulighet for utleie av ett-roms leilighet!

Boligen er betydelig oppgradert og byr blant annet på et flott, kombinert vaskerom/bad, egen foreldreavdeling, innglasset terrasse og fine uteplasser. Stuen innbyr til fleksibilitet for møblering og sentrerer seg rundt det lekre kjøkkenet. Eiendommen har store plenarealer, eget skogholt, skjermede utearealer og hønsehus. Her er det god plass til lek, dyrking og familieliv. Storsjøen ligger ca. 10 minutters gange unna med bademulighet, og fine turstier i nærområdet. Busstopp utenfor hagen gjør hverdagen enklere, og Skarnes ligger en kort kjøretur unna. Et hjem for familien som ønsker mer plass, mer natur, frihet og flere muligheter.
Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Camilla Bergh Brustad
eiendomsmegler
Tlf: 416 44 048
E-post: camilla.brustad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 650 000
Omkostninger	kr	88 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 738 590

BRA Total/BRA-i	357/236 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1949
Energikarakter	G, farge: Gul



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Storsjøvegen 950, 2110 SLÅSTAD

Registerbetegnelse
Gnr. 28, bnr. 105, ideell andel 1/1
i Sør-Odal kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og usjenert beliggenhet på sørsiden av Storsjøen i Sør-Odal kommune, plassert omtrent midt mellom Skarnes og Austvatn. Omgivelsene preges av skogsarealer, frodig natur og spredt boligbebyggelse som gir rikelig med luft og fredelige rammer rundt hjemmet. Nærområdet innbyr til variert friluftsliv året rundt, med fine turstier i skogen og enkel adkomst til fots eller på sykkel ned mot vannkanten. Storsjøen åpner for gode opplevelser med båtliv, kano, bading og sportsfiske om sommeren, mens vinteren byr på oppkjørte skiløyper i skogsområdene rundt Slåstad og Trondsbu.

For barnefamilier er hverdagen godt tilrettelagt med Slåstad barnehage en kort kjøretur unna på rundt seks kilometer. Skolekretsen for elever fra 1. til 10. trinn er Glommasvingen skole på Skarnes, omtrent femten kilometer unna med bil. Videregående skoler og toppidrettstilbud finnes i Kongsvinger. Slåstad har et aktivt lokalmiljø med fotballbane og aktivitetshall ved skolen, og nærområdet rommer flere fine samlingssteder og badeplasser langs Storsjøen og Dølisjøen.

Dagligvarehandelen gjøres praktisk på nærbutikken på Slåstad som er åpen 24/7, Spar Mosenteret eller på Skarnes, begge innenfor en biltur på ti til femten minutter. Som kommunesenter byr Skarnes på et variert servicetilbud med butikker, spisesteder, apotek og øvrige sentrumsfasiliteter. Kollektivtransporten er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Våltorpsvingen en kort spasertur fra eiendommen. Fra Skarnes stasjon er det hyppige togavganger mot Oslo og Kongsvinger langs Kongsvingerbanen, og reisetiden med bil til Oslo Lufthavn Gardermoen er under én time.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Det er bussholdeplass rett utenfor eiendommen.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 236 m²
BRA - e: 104 m²

BRA - b: 17 m²
BRA totalt: 357 m²
TBA: 38 m²

Tomannsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 180 m² Enebolig: Entré, hall m/trapp, spisestue/kjøkken, toalettrom, kontor, peisstue, gang, trapperom kjeller, soverom, omkledningsrom, bientre, matbod
Ettroms leilighet: stue m/sovealkove, kjøkken, toalettrom, bad
BRA-b: 17 m² Innglasset balkong

2. etasje
BRA-i: 48 m² Trapperom, bad, to soverom, sovealkove, tv-stue

3. etasje
BRA-i: 8 m² Åpen hems

TBA fordelt på etasje
1. etasje
38 m² Terrasse, platting, overbygget entretrapp/platting

Dukkestue/hønehus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 m² Hønsehus

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 95 m² Garasje, dobbelgarasje, to boder

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger

som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
8 m² på hems i boligen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Noe kompleks utforming avdelt i 2 deler (hoveddel og utleiedel der noe av den opprinnelige utleiedelen er inkorporert i hoveddel).

Garasje:
Garasje ca 60m2

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.10.2026.

Bygning:
Tomannsbolig oppført i 1949. Boligen er fundamentert på kjellermur i betong/stein. Byggegrunnen er ukjent. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det er påforingskonstruksjon og panel mot terreng i et rom og vegg ved trapp, ellers åpne murkonstruksjoner. Krypkjeller med fjell og jordgulv, murvegger og støpt hvelv.

Tak:
Taktekking med betongtakstein fra 90-tallet. Saltak med konstruksjon av W-takstoler m/sutak undertak og mineralullisolering på tilbygget del. Opprinnelig del har sperretak, foret opp på en side for isolering av skråtak. Opprinnelig isolering av flis, senere etterisolert med mineralull. Undertak av stikketak hvor det er lagt sutak over. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 90-tallet. Pipe på opprinnelig del er helbeslått. Fotbeslag på pipe på generasjonsdel.

Pipe/Ildsted:

Utleiedel: Elementpipe m/sotluke i sovealkove. Hoveddel: Mur/teglpipe med sotluke i kjeller og en teglpipe i gavl mot terrasse. Peis som har innsats både i peisestue og vinterhage. Moderne peisovn ved kjøkken med 3-sidig glass. Blendet røykhull i pipe mot trapp (var vedovn her tidligere).

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer/terrassedører med isolerglass fra 70- og 80-tallet. Igjenisolerte originale koblede vinduer i kjeller. Et nokså nytt vindu m/3-lags isolerglass i soverom 1. etasje.

Dører:
Malte entrédører i tre. Innvendig har boligen malte speildører. Noen skyvedører og noen slette malte med pyntelister. Finérdører i kjeller samt en gammel dør.

Trapper/adkomst:
Plassbygget trapp av tre til kjeller. Malt tretrapp til hems. Trapp til 2. etasje av tre m/ aluminiumsspiler i rekkverk. Tretrapp til terreng med trehåndløper på ene siden og metallrekkverk på andre siden.

Balkong/terrasse:
10 m² terrasse i impregnert spaltegulv på pilarer og 76 cm rekkverk av malte stående bord fra utleiedel. Tretrapp til terreng med trehåndløper på ene siden og metallrekkverk på andre siden. 24 m² platting utenfor glassveranda med trapp og levegg på ene siden, ikke rekkverk (under 50 cm høydeforskjell). 17 m² innglasset terrasse m/enkle glass, sperretak av plastplater og kledning av MDF-panel. 4 m² overbygget entrétrapp/platting.

VVS-installasjoner:
Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber og plast. Det er delvis lagt rør-i-rør. Avløpsrør av plast, ABS og PP-plast. Stakepunkt i kryperom. Varmtvannsbereder med kapasitet på 194 liter fra 2001 plassert i kjeller, koblet til strøm med stikkontakt.

Ventilasjon:
Boligen er ventilert med vegg- og vindusventiler. Bad i 2. etasje har fuktstyrt vifte og spalte under dør samt spalteventil i vindu. Kjøkken i 1. etasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkken i utleiedel har ingen ventilator, kun spalteventil i vindu. Toalettrom i 1. etasje har veggventil/luftepipe og spalte under dør. Toalettrom i utleiedel har naturlig ventilasjon via takventil og tillufthull i dør.

Tekniske detaljer:
Det er luft-til-luft-varmepumpe fra 2013. Sentralstøvsuger med sugeenhet i kjeller. Slukkere påvist, merket sist kontroll 2013 og 2008. Brannvarslere i alle etasjer.

Dukkestue/hønehus:
Tidligere bindingsverk dukkestue som i dag er omdisponert til hønehus. Utvendig kledning av stående panel og metallplater på tak. Platting på yttersiden. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Garasje:
Byggeår 1989 (tatt i bruk, igangsatt 1986). Støpt plate på mark og grunnmurer av betong. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak og takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner av metall. Tette dører av tre. Foldeporter av tre til garasje, to med elektrisk åpner. Vinduer med enkle glass. Innvendig er det delvis åpne og delvis kledde konstruksjoner. Bygget har innlagt strøm. Bygget har variabel kvalitet, enklere bodbygg hvor det også er påvist litt skjevheter. Bygget er ikke tilstandsvurdert

iht. forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg. Samsvarserklæring fra 2014 i sikringsskapet for nedsikring av kurs til garasje og ny kurs sikring for komfyrtopp. Samsvarserklæring fra 2024 i boligmappa for å legge opp stikk og brytere i hybel. Stikk i kjøkken og stue samt bryter for utelys. Samsvarserklæring fra 2024 i boligmappa for nytt bad (mulig ment toalett), downlight, bryter og stikk. Dim i stue. Vifte bad 2. etasje. Stikk soverom 2. etasje. Ny kurs for stikk i spisskummen (mulig ment spisestuen). Bryter og lamper i gang og trapp. Samsvarserklæring fra 2024 i boligmappa for flytte kontakt på bad for vaskemaskin.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad 2. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Tettesjikt fra før 2000 skal iflg. NS3600:2025 settes TG3, for å utbedre dette må i prinsippet badet bygges på nytt (men kan også være fungerende en stund til med et lukket kabinett).

- Bad 1. etasje (utleiedel) | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det er oppsprekk i belegg ved terskel. Fallet er stedvis flatt og under 2,5 cm fra terskel til slukkant (vanskelig å måle under kabinett, men ca. 2 cm). Utett overgang mellom gulvbelegg og baderomsinnredning. Det er glipper i skjøter baderomspaneler våtsoner. Det er ingen ventilering av våtrommet. Belegg/veggplater er umalt bak/under kabinett og sluket har begrenset tilkomst. Utette rørgjennomføringer under servantinnredning. Innredning har slitasje i hengsler og en del irr på rør i skapet.

- Kjøkken 1. etasje (utleiedel) - Avtrekk | Det er manglende avtrekk. Kun ventil i vegg. Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater. Ventilatoren må etableres over koketopp.

- Innvendige vannledninger | Det er påvist drypplekkasje fra vannledning/kobling i kjellerrom m/ vannrenseanlegg (over asfaltplate i himling). Rør-i-rør-anlegget er ikke utført fullstendig slik at funksjon til rør-i-rør ivaretas. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er viktig å stanse lekkasjen og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig. Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk på rør-i-rør-anlegg. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold for vann inn mot grunnmuren. Iht. NS3600:2025 gir dette TG3. Ideelt sett bør det 3 m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Stikkledninger er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon (TG2). Dokumentasjon viser at vannkvaliteten i brønn er utilfredsstillende (TG3). Eldre stikkledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer, men er fungerende i dag. Det anbefales å iverksette nødvendige tiltak for å forbedre vannkvaliteten, som rensing, filtrering eller annen behandling, samt oppfølging med nye analyser. Jern- og manganverdier er varierende og har vært utenfor krav. Det er et renseanlegg i kjeller, men dette er ikke i bruk og trenger oppgradering. Kun enkelt partikkelfilter i dag.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer som kan føre til skader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er påvist litt lakkflass i gradrenne og isbordbeslag. Et taknedløp har hull/skade på bortledningsrør. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det bør monteres snøfangere. Bortledningsrør bør utbedres. Lakkflass bør nødvendigvis ikke ha spesiell betydning foruten det kosmetiske. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket som gir en skaderisiko.

- Takkonstruksjon/loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Delvis uten tilkomst i skråtak/ark hoveddel. Sutaksplater har falt ned 2 steder ved raft på loft ved utleiedel. Stedvis uten ventilering ved raft og noe forekomster av misfarging på sutak. Det er ikke ventiler i gavlspiss. Litt skjolder ved luftehatt/pipe, men ikke målt unormal fukt. Det er nokså vanlig for byggeåret at det er manglende eller begrenset ventilering ved raft, men dette gir kondensrisiko som kan føre til fuktskader. Spesielt ved etterisolering av loft øker kondensrisiko og lufting/ventilering bør forbedres. Sutaksplater må monteres tilbake for et tett undertak og takkonstruksjonen bør inspiseres jevnlig mtp. alder og påviste forhold (som litt skjolder ol.). Symptom til mus (ekskrementer og montert elektronisk musejager).

- Yttervegger/veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Påvist stedvis uten luftelekt (underligger direkte på asfaltplate). Litt oppsprekk i endeved og litt partiell råte kan ikke utelukkes. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper større risiko for fuktskader i vegg enn ved en utlektet/ventilert kledning.

- Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vindu i ark er tungt å lukke helt på vindushaven og beslaget utvendig går ikke helt under vinduskarm (kun ført imot). Kondensering på glass kan skyldes begrenset ventilering mot glassene eller evt. luftlekkasjer i karm/ramme (f.eks. lite gode tettelister). Dette medfører skjolder/malingsflass og fuktskader i treverk som krever vedlikehold evt. utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tiltak er bedre ventilasjon av rommet eller utbedring av tetninger i karm/ramme. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Noe vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig over tid.

- Terrasser og plattinger på terreng | Fliser på innglasset del har stedvis bom/løsning med oppsprekking i hardfuger. Rekkverket på terrasse utleiedel er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens krav. Fliser med bom/løsning må limes på ny og fuger med riss/sprekker må skiftes ut. Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens forskriftskrav. Konsekvensen er at

rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.

- Innvendig - Overflater - gulv | Stedvis noe glipper i skjøter laminat (hovedsakelig 2. etasje). Ellers naturlig noe bruksslitasje. Synlig beleggskjøt i omkledningsrom (vegg flyttet). Svimerke og litt oppsprekk i skjøter utleiedel samt belegg pløser ved hybelkjøkken. Avhengig av individuelle krav, fortsatt fungerende. For utbedring må respektive flater skiftes.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Litt slitasjegrad som enkelte riss, pløsinger og merker. Avhengig av individuelle krav, fortsatt fungerende. For utbedring må respektive flater skiftes.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales å følge med på endringer i retningsavvik. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Merkbare høydeavvik og målt 35 mm høydeavvik fra dør mot seng i rom med ark (avstand ca. 3,5 m) samt målt gang 2. etasje med 2 cm svanke på kort avstand fra utenfor pipe til ende av gang (avstand 1,1 m). I 1. etasje er det målt over 2 cm helning i entrégangens bredde. Målt over 25 mm i peisestue, merkbart og målbart lokale høydeavvik over 15 mm.

- Rom under terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur/gulv. Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader og råte over tid. Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen. Tiltak kan også være å fjerne påføringskonstruksjoner av organiske materialer (murkonstruksjoner tåler noe fuktvandring).

- Krypkjeller | Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller og mangler fuktsperre på bakken. Bedre ventilering og fuktsperre på mark bør etableres. Imidlertid mindre kritisk da det er mur/betongflater.

- Innvendige dører | Kontordør tar en del i karm. Skyvedør mot ark 2. etasje tetter ikke helt. Gammel dør i kjeller tar i karm - meget eldet. Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

- Bad 2. etasje - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte skader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

- Bad 2. etasje - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj). Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger. Litt oppsprekk i mykfuger hjørner og gulv/vegg samt riss i hardfuge over dør (overmalt). Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner, imidlertid er vinduet skjermet med lukket kabinett. Fuger med riss bør skiftes ut og følges med på om oppstår på nytt.

- Bad 2. etasje - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt med litt lokalt fall rundt sluket. Høydeforskjell fra flis ved terskel til flis ved slukrist er 14 mm. Kan ikke synes noen oppkant av vanntett sjikt ved terskel. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Til tross for avviket i fall/ høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert

effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Imidlertid vært fungerende med lukket kabinett som har internfall og rørføring til sluk.

- Kjøkken 1. etasje (utleiedel) - Overflater og innredning | Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010. Belegget på gulv har pløser. Enkel innredning (hybelkjøkken) med eldre 2-greps kran. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre en risiko selv om det ikke var krav da huset ble bygget (men krav ved etablering av kjøkken her).

- Toalettrom 1. etasje - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk (vifte), for bedre luftutskifting.

- Toalettrom 1. etasje (utleiedel) - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk (vifte), for bedre luftutskifting.

- Innvendige avløpsrør | ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Ventilasjon | Ingen ventilering fra kjeller. Det bør etableres veggventiler i rom som ikke har det, men ikke rom for varig opphold i kjeller.

- Varmesentral | Dokumentert service på anlegget finnes ikke. Det er opplyst dårlig utløp for kondensvann som har tettet seg. Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine. Utløp for kondensvann bør utbedres.

- Varmtvannsbereder | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift (men var ikke krav tidligere). Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er begrenset synlighet av fuktsperre på mur og dette kan ikke verifiseres å være rundt hele. Det kan være mangler av utvendig fuktsikring på grunnmuren ved kjeller. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende (påfôringskonstruksjoner i kjeller anbefales fjernet). Tiltak for redrenering eller utbedring av fuktsperre rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser. Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad 1. etasje (utleiedel) - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt, men ikke bak

bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Pipe og ildsteder | Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i hybeldel. Dette kan medføre brannfare ved evt. pipebrann (strålevarme fra sotluke). Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på terrasse og utleiedel (under 30 cm til gulv). Dette øker brannfaren, spesielt ved pipebrann. Blendelokk mot trapp sitter skjevt. Det er noe sprekker i overflate på eldre teglpiper samt peiskappe glassveranda. Det anbefales å montere ildfast/brannsikker plate på avstander 30 cm fra sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. Evt. kan sotlukestein være kompenserende løsning. Blendelokket og sprekker kan være kun av kosmetisk betydning, men også utvikle seg til betydning av funksjon. Dette bør vurderes av fagmann som feier eller murer. Noe vedlikehold av pipe/brannmurflater er påregnelig og det kan ikke utelukkes fremtidig piperehabilitering.

- Innvendige trapper | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav (gjelder ikke trapp til hems). Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på nedre del av innvendig trapp til hems. Kjellertrapp har ikke håndløper eller rekkverk. Avvik i åpninger og rekkverk kan påvirke sikker bruk og medføre økt risiko for fall og skader. Det anbefales å utbedre trapper slik at åpninger og rekkverk tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende rekkverk og håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen, med økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

- Elektrisk anlegg | Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

- Branntekniske forhold | Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging (over 10 år). Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje med innlagt strøm og to porter med elektrisk åpner. For øvrig er det gode parkeringsmuligheter på gruset biloppstillingsplass på egen tomt.

Standard
Innholdsrik tomannsbolig med landlig beliggenhet, oppført over to plan samt hems og kjeller, fysisk avdelt i en romslig hoveddel og en generasjonsdel. Boligen ble opprinnelig oppført i 1949 og er senere utvidet og oppgradert i flere byggetrinn, blant annet med luftig stue med åpen himling, peisestue, innglasset terrasse og modernisert toalettrom. Eiendommen har i tillegg en stor dobbelgarasje med boder, uthus/hønsehus og pent opparbeidet tomt.

Entréen tar imot med flislagt gulv ved inngangspartiet og overgang til tregulv, lyse panelte vegger og god plass til yttertøy og sko. Rommet har åpen adkomst videre til hall med trappeløp til andre etasje og kjeller.

Et lyst og velutstyrt kjøkken med hesteskoformet innredning ført helt til taket. Innredningen har hvite, malte profilerte fronter, to overskap med vitrinedører og laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål. Av hvitevarer finnes integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt plass til frittstående kjøl- og fryseskap. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommet har direkte tilknytning til matbod.

Stuen preges av store vindusflater, karnapp og en moderne peisovn med tresidig glassinnsats som luner mot kjøkkenet. Rommet har rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord. Via doble dører og et lite trappetrinn er det overgang til peisestuen, som har ekstra takhøyde, trapp opp til hemsen og en murt peis med innsats vendt mot både stuen og den innglassede terrassen.

Innglasset terrasse med enkle glassfelt, flislagt gulv, sperretak av plastplater og kledning av MDF-panel. Rommet har murt peisinnsats tilknyttet skorsteinen og skyvedør med utgang til tilstøtende treplatting i hagen.

Toalettrommet ble ombygget i 2023 og er innredet med vinylbelegg på gulv, MDF-panel på vegger og downlights i himling. Rommet har plassbygget baderomsplate med frittstående bolleservant, speil og vegghengt skap, samt et påkostet vegghengt toalett med spylefunksjon og innebygd lekkasjesikring. Rommet er ventilert via veggventil og luftespalte under dør.

I første etasje finnes et kontor med vindusrekke og plass til skrivebord, samt et eget omkledningsrom og en praktisk matbod i tilknytning til kjøkken og bientré.

Fra trapperommet i andre etasje kommer man inn i en koselig TV-stue med skråhimling og vindu mot grønne omgivelser, velegnet som en ekstra oppholdsavdeling.

Andre etasje inneholder tre soverom med skråtak, panelte flater og vindusflater som gir godt med dagslys. Rommene har plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Badet i andre etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte flislagte vegger og takess i himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med overlys, over- og underskap, vegghengt toalett med drensspalte for sisterne, samt dusjkabinett med glassdører. I tillegg er det innredet en skyvedørsgarderobe samt benk og nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har fuktstyrt avtrekksvifte og har et oppgraderingsbehov.

Åpen hems over peisestuen med adkomst via malt tretrapp. Hemsen har rekkverk mot stuerommet under og gir ekstra plass for opphold eller innredning.

Tilbygget:
Tilbygget har egen inngang og inneholder en lys stue med sovealkove, elementpipe med feieluke og direkte utgang via terrassedør til egen treterrasse.

Kjøkkenet i tilbygget har innredning med slette malte laminerte fronter og benkeplate i heltre. Løsningen er utstyrt med hybelkjøkken med rustfri stålplate, to kokeplater, kjøleskap og spalteventil i vindu. Rommet har frittstående kjøl- og fryseskap og har et oppgraderingsbehov.

Badet i generasjonsdelen har malt gulvbelegg med oppbrett, malte baderomspaneler på vegger og takessplater i himling. Innredningen består av servant med underskap, høyskap, speil med belysning, dusjkabinett med plastdører og opplegg for vaskemaskin. Badet har et oppgraderingsbehov. Separat toalettrom har laminatgulv, MDF-plater og gulvstående toalett med naturlig ventilasjon.

Kjeller:
Grovkjeller med adkomst via plassbygget tretrapp fra hallen. Kjelleren er inndelt i fire uinnredede rom med murkonstruksjoner, stoppekran, varmtvannsbereder og tekniske opplegg, samt adkomst til krypkjeller.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, teppe, belegg, vinyl og fliser.
Vegger: Malte, tapetserte og striebelagte plater, trepanel, panelplater/MDF-panel, malte baderomspaneler og fliser.
Himling: Takess, MDF-panel og malte flater.

Lagring:
Innvendig oppbevaring med skyvedørsgarderobe på bad i 2. etasje, omkledningsrom og matbod i 1. etasje, samt grovkjeller inndelt i 4 rom. Ekstern oppbevaring i garasjebygg på 95 m² med dobbelgarasje og 2 boder, med støpt plate på mark, bindingsverk, foldeporter med elektrisk åpner og innlagt strøm. I tillegg finnes en utvendig bod/hønsehus på 9 m² i bindingsverk med stående panel og metallplater på tak.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og

medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på:
- flislegging på bad
- arbeid på bad og toalett i utleiedel
- tetting av skruegjennomføring i takplate på utestue
- oppføring av hagestue og muring av pipetopp
- etterisolering av tak, utskifting av vinduer samt oppføring av garasje og vedbod
- nedgraving av slamavskiller, kum og filtreringsgrøft

Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

Takstmann har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Tomannsboligen er oppført over 1. etasje, 2. etasje, hems og kjeller, og består av følgende rom:

1. etasje:
Hoveddel: entré, spisestue/kjøkken, toalettrom, kontor, peisstue, soverom, omkledningsrom, bientré og matbod.
Generasjonsdel: stue m/sovealkove, kjøkken, toalettrom og bad.

2. etasje:
Bad, tv-stue, sovealkove og to soverom.

Hems:
Åpen hems.

Kjeller:
Grovkjeller inndelt i fire rom, samt krypkjeller.

Boligen har i tillegg en innglasset balkong på 17 m² BRA-b i 1. etasje, samt et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) på 38 m² bestående av terrasse på 10 m² med adkomst fra generasjonsdelen, platting på 24 m² utenfor glassveranda og overbygget entrétrapp/platting på 4 m².

I tillegg er det oppført garasje på 95 m² BRA-e (bestående av garasje, dobbelgarasje og to boder, hvorav garasjedelen utgjør 60 m²) og dukkestue/hønsehus på 9 m² BRA-e med tilhørende platting på 9 m² TBA på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er

etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

For dukkestue/hønsehus foreligger det ikke byggetegninger i kommunens arkiver. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1949

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- El-arbeider utført av Hagen & Lindstad AS

2024:
- El-arbeider med installasjon av brytere, stikkontakter, downlights og nye kurser

2023:
- Ombygging av toalettrom utført av Odal Maling og Vedlikehold AS og VVS Mester AS

2022:
- Ny peis montert

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2022:
- Oppussing av toalett i utleiedel

2021:
- Etablert ny slamavskiller, kum og filtreringsgrøft

2010:
- Oppført hagestue

Bebyggelse
Eiendommen består av en tomannsbolig (som i dag benyttes som enebolig med utleiedel), dukkestue/hønsehus og garasje.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 3383 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 3 383,7 m². Tomten er tilnærmet flat og pent opparbeidet med plenarealer rundt boligen og ved garasjen. Det er også noe skog rundt eiendommen. Det er gruset innkjøring og biloppstillingsplass, samt steinlagt område foran entré og garasje med kantstein i overganger. Eiendommen er for det meste inngjerdet med skigard. Adkomst skjer via privat stikkvei, felles med nabo, fra offentlig vei. Grensen mot nord er markert med lavere nøyaktighet i kommunens kartgrunnlag, mens grensene mot sør og vest er nøyaktig oppmålt. Det tas forbehold om at arealet kan avvike ved en eventuell ny oppmåling.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 3 650 000,-
Omkostninger Kr 88 590,-
Totalpris inkl. omk. Kr 3 738 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 650 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 91 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 92 340 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 110 240 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 10 918 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing og avløpsavgifter (slamtømming). Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Renovasjon: kr 3 934,-
- Feiing: kr 1 339,-
- Slam: kr 5 645,-
- Eiendomsskatt: kr 6 955,-

Totalt: kr 17 873,-

Årsprognose for 2026 er kr 17 233,-.

Eiendomsskatt
Kr 6 955 pr 2025

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 795 502 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 182 006 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig oppføring av boligen (byggeår 1949) i den mottatte dokumentasjonen.

For tilbygg og ombygging (sak 5/73) foreligger det en gebyrnota datert 17.01.1973 fra Kommunekassereren i Sør-Odal med henvisningstekst «Ferdigattest for tilbygg». Dokumentet gjelder forskuddsbetaling av gebyr og utgjør i seg selv ikke et formelt vedtak om ferdigattest.

Det foreligger i tillegg følgende godkjente byggesaker i kommunens dokumentasjon:
- Byggesak 112/76: Godkjent tilbygg (gangareal) samt sidefløy for garasje og vedbod, tegning datert 05.03.1976. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.
- Byggesak 256/83: Godkjent ombygging og tilbygg i 1. etasje, tegning datert 23.06.1983. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.
- Byggesak 145/86: Godkjent oppføring av frittliggende garasje på 60 m², tegninger datert 12.05.1986. Garasjen er i matrikkelen registrert tatt i bruk 01.02.1989, men det er ikke fremlagt ferdigattest i mottatt dokumentasjon.
- Tilbygg (bygning 17895869): Registrert i matrikkelen med igangsettingstillatelse 22.03.2013 og tatt i bruk 01.01.2019. Det er ikke fremlagt ferdigattest i mottatt dokumentasjon.

Garasjen (byggeår 1989) er oppført med et tilbygg i vinkel med boder som gir et samlet eksternt bruksareal (BRA-e) på 95 m², mot godkjente 60 m² på tegningene fra 1986. Det foreligger ikke dokumentasjon på at vinkeltilbygget/bodene er byggemeldt eller godkjent. For dukkestue/ hønsehus (BRA-e 9 m²) foreligger det ikke byggetegninger, men frittliggende bygninger under 50 m² er normalt unntatt fra søknadsplikt etter SAK10 § 4-1.

I følge kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligens tilbygg med byggetegninger i 1983 i kommunens arkiver. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men i tråd med plan- og bygningsloven § 21-10 (5) vil kommunen ikke lenger utstede ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Det har derfor ingen hensikt å søke om dette i ettertid. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører likevel at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk, dvs. disse stiller blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mm. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidene nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 23.06.1983 (samt eldre godkjente tegninger fra 1973 og 1976). Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. I 1. etasje er kjøkken blitt til to ganger, bod og toalettrom, spisestue har blitt kjøkken og det er åpnet opp mellom stuen og spisestuen (nå kjøkken). Det er også en del av stuen som har blitt til soverom. Og en del av tilbygget gang er blitt til bod. Det er også tilbygget en stuedel med vinterhage og terrasse, samt soverom, to ganger og veranda i andre enden av boligen. I 1. etasje er boligen innredet og avdelt med en separat tilbygg som er bygget og godkjent som egen enhet (godkjent etter byggetegning som tomannsbolig) inneholdende stue/sovealkove, kjøkken og bad som avviker fra de godkjente planene, og det er etablert trapp til en åpen hems som ikke fremgår av byggetegningene. En del av den opprinnelige utleiedelen er innlemmet i hoveddelen, dette gjelder gang, spisestua og kjøkken som i dag er walk-in, soverom og omkledningsrom. Denne endringen er ikke omsøkt hos kommunen. Soverommet i hovedplan var tidligere spisestue (rom for varig opphold) og takstmann har ikke kommentert noe mangler ihht lysinnslipp og rømningsveg.
I 2. etasje er flere kott og en gang (tilleggsdel) innredet og tatt i bruk som flere soverom (hoveddel), noe som normalt er et søknadspliktig tiltak. Soverom er også blitt til bad. Det er videre avdekket at et soverom i 2. etasje har åpningshøyde på vindu på ca. 50 cm, som ikke tilfredsstiller forskriftskravet til rømningsvei på minimum 60 cm. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Eiendommen har privat vannforsyning fra borebrønn. Ifølge tinglyst erklæring av 18.11.1959 har eiendommen rett til å legge vannledning over gnr. 28 bnr. 4, samt en ideell halvpart i dypbrønnanlegg, med likedelt ansvar for drift og reparasjoner. Dokumentasjon viser at vannkvaliteten i brønnen er utilfredsstillende, med varierende verdier av jern og mangan som har

vært utenfor gjeldende krav. Det er etablert et vannrenseanlegg i kjelleren, men dette er ikke i drift og krever oppgradering. Eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet pga. lav grunnvannstand f.eks. som følge av snøfrie vintre og tørke, pumpens alder, manglende vedlikehold, lite brukt vannkilde, tilstopping mm. Bebyggelse på naboeiendommer kan også begrense kapasiteten.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett, men har privat avløpsanlegg bestående av tett tank for svartvann og egen gråvannstank. Gråvannstanken tømmes fast annethvert år i regi av GIVAS IKS. Selger opplyser at den tette tanken tømmes på fast tidspunkt i desember. Ved behov for hyppigere tømming må eier selv bestille tømming ved behov fra tømmefirmaet GIVAS har avtale med, og tømming faktureres per kubikkmeter tømt via GIVAS. GIVAS opplyser at dersom tømming ikke er bestilt innen utgangen av oktober, settes tanken på liste over tvungen tømming i november/desember. Det påløper også årlig kontroll- og tilsynsgebyr for slamtanker til kommunen. Eier har det fulle ansvaret for drift, vedlikehold og eventuelle pålegg om oppgradering av det private avløpsanlegget.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan (plan-ID 201205), ikrafttrådt 29.10.2013. I kommuneplanen er 3 384 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Det pågår arbeid med revisjon av kommuneplanen: Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 (plan-ID 202601) med status planlegging igangsatt.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift), jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annen bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR-områder kan det være bygge- og deleforbud. I tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR-kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR-områder kan ikke skje uten dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På støyvarselkartet er området der eiendommen ligger, markert med rød støysone, det vil si beregnet støy fra veg (Lden over 65 dB). Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Interessenter og budgivere må gå ut fra at det ikke vil tillates etablering av nye boenheter innenfor støysonene, se kommuneplanens arealdel.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Informasjon om 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 egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1986/6198-1/13 26.09.1986 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt
Erklæring vedrørende byggegrenser langs offentlig veg for gnr. 28 bnr. 105 i forbindelse med Statens vegvesens dispensasjon til plassering av uthus ved riksveg 209 (Hp 01, km 9,475) i en minste avstand på 22,0 meter fra vegens midtlinje, der byggegrensen etter vegloven § 29 er 30,0 meter. Eier fraskriver seg erstatningskrav for skader eller ulemper som skyldes vegvedlikehold, utbedringsarbeider eller vegtrafikk som følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal holdes ryddig og må ikke nyttes til opplagsplass. Bygningen må oppføres i samsvar med godkjent plan til uthusformål, og eier må rette seg etter påbud fra vegvesenet av hensyn til trafikkavviklingen.

Eiendommens rettigheter:

1959/3357-1/13 18.11.1959 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 28 BNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 28 BNR: 229
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 28 BNR: 232
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 28 BNR: 250
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring datert 07.11.1959 der eier av gnr. 28 bnr. 4 gir eier av gnr. 28 bnr. 105 rett til å legge vannledning over gnr. 28 bnr. 4, samt 1/2 eiendomsrett i vannanlegg (dypbrønnboring) oppført på gnr. 28 bnr. 4 mot dekning av halvparten av anleggsutgiftene. Driftsutgifter og eventuelle reparasjonsutgifter skal dekkes med 1/2 part hver.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, vedfyring og varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2013. Peis med innsats i peisestue og vinterhage, samt peisovn med tresidig glass ved kjøkken. Elektriske varmekabler på bad i andre etasje.

Det er registrert avvik fra brann- og feievesenet for røykløp (Lecapipe, vest): adkomst på tak.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
G, farge: Gul.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Eiendommen er en useksjonert selveid grunneiendom som i matrikkelen er registrert som en vertikaldelt tomannsbolig med to boenheter.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Melbye Bygg og Takst
oskarmelbye@live.no
481 73 839

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 07.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Firmanavn: Bråten rør
Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid på bad: Bråten rør Støpt gulv: Tommas Skogheim
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: VVS Mester AS
Beskrivelse av arbeidet: Toalett i hoveddel oppgradert med Geberit toalett, nye slanger til dusjkabinett 2. etg.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Odal Maling og Vedlikehold AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt vinylbelegg på toalett og gang til soverom i hoveddel.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Beskrivelse av arbeidet: Flislegging: ufaglært håndverker Arbeid på bad i utleiedel er gjort av tidligere eier Toalett pusset opp i 2022 utleiedel.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Litt drypping fra tak i utestue ved mye regn.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Tetting av skruegjennomføring i takplate.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Jan Kveset Moen
Beskrivelse av arbeidet: Vasket og malt tak
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Thomas Skogheim
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis i stue, og hagestue (2010)
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Hagestue bygget på kult. Arbeid utført av tidligere eier som er utdannet tømrer.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har murt ny pipetopp på hovedtak, dette er kontrollert av feier i etterkant i følge tidligere eier.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1983
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har tatt av gammel takstein og etterisolert med 20cm isolasjon lagt i sutak og ny takstein. Tidligere eier har byttet vinduer i hoveddelen av boligen. Tidligere eier har bygd ny garasje og vedbod, ferdigstilt i 1984.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 1984
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppførte garasje og vedbod

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Liten senkning i høyre hjørne på hagestue.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Det er en gammel krypkjeller.
Har avfukter periodisk på i kjellerrom.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: gravet ned ny slamavskiller, kum og ny filtreringsgrøft.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Ja.
Sesongvariasjoner på vannkvalitet.
Filteranlegg for jern og mangan har ikke vært i bruk.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Dårlig utløp for kondensvann ved bruk av AC på varme sommerdager.
Servicemann fikset det i fjor, men tettet seg igjen i år.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Dårlig avtrekk i stuepeis ved lavtrykk.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Hagen & Lindstad AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg: downlight bryter og stikk, ny avtrekksvifte. Stikk for

vaskemaskin og tørketrommel Stikk på soverom 2 etg. Kurs lagt opp for nye stikk i pantry/ kjøkken Stue: ny dimmebryter for taklys Bryter og lamper i gang og trapp nytt toalett Hybel: legge opp stikk og brytere kjøkken og stue, bryter for utelys.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Tidligere eier bygde egen leilighet til sin mor som tilbygg 1981.
Tidligere eier bygde karnapp mot syd i hoveddel 1975.
Tidligere eier bygde stue 1983
Tidligere eier bygde hagestue 2010
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
I følge tidligere eier, og kommunale papirer

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja.
Boligen er registrert som en tomannsbolig.
Det ligger inne en søknad om bruksendring til enebolig.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja.
Tidligere eier fikk godkjent tomannsbolig etter ombygging.
Siste eier har gjort noen endringer på romindelingen.

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

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.

Eier

Eier
Tor Askel Strømsnes

Hanne Merete Falck

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud

med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en

forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til

meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne

som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,55 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 7 123
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto fra kr 4 802
Kveldsbilder kr 3 975
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 93 612
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 147 862, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Bjørn Sørheim v/Efkt

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Camilla Bergh Brustad
eiendomsmegler
camilla.brustad@em1ostlandet.no
Tlf: 416 44 048

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Overbygget inngangsparti med belegningsstein på bakkeplan foran fasaden.



Entre til boligen med trepanelte vegger og integrert skyvedørsgarderobe. Velkommen inn!



Romslig hall med downlights i himling og åpen tretrapp med spiler i aluminium til andre etasje.



Koselig sittegruppe ved karnappvindu i tilknytning kjøkkenet



Moderne peisovn med tresidig glass plassert i kjøkkenets sosiale sone.



Fra stuen er det åpen forbindelse inn mot spisestuen og kjøkkenet. Her har du mange muligheter for å endre møbleringen etter mine behov!



Hovedstuen har åpen himling mot hems, peisovn og direkte utgang til innglasset terrasse.



Luft-til-luft-varmepumpe på veggen og skyvedør ut til den innglassede terrassen.



Karnappet i den sosiale sonen ved kjøkkenet er innredet med sittebenk for rolige stunder.



Åpen trappeløsning binder stuen sammen med hemsen ovenfor.



Utsyn fra hemsen ned mot stuen, som har ekstra takhøyde og store vindusflater.



Oversikt fra hemsen over stuen i kveldsbelysning.



Spisestuen har plass til langbord og tofløyede dører inn mot kjøkkenet.



Peisestuen har murt peis med innsats.



Flammene i peisen skaper en lun stemning rundt spiseplassen.



Kjøkkenet har spiseplass ved barløsning og åpen forbindelse til kaffekroken.



Takhøy kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.



Godt med benkeplass og skuffeinnredning langs den grønnmalte panelveggen.



Overskap med vitrinedører og flislagt bakkant over laminert benkeplate. Her har man godt med arbeidsplass.



Praktisk spiskammers på kjøkkenet



Soverom i første etasje med direkte adkomst til tilstøtende omkledningsrom og egen walk-in.



Eget kontor med to sitteplasser



Vegghengt Geberit dusjtoalett med vann som gir komfortabel renhet og velvære.



Toalettrom i første etasje og gang inn til foreldrefløy med soverom og omkledningsrom.



Tv-stue i andre etasje med lyst laminatgulv og koselig skråtak.



Inngang til soverom fra TV stue



Soverom i andre etasje med plassbygde hyller og vindu mot hagen.



Soverom med panelte flater og god plass til kommode.



Soverom med seng plassert i lun alkove under skråtaket.



Omkledningsrommet i første etasje innredet med god plass til klesoppheng og kommoder.



Dusjkabinett med glassdører, vegghengt toalett og vindu for naturlig dagslys.



Flislagt bad med gulvvarme, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Utleiedel: Fra stuen er det direkte utgang til egen terrasse.



Stuen i utleiedelen har plass til sofagruppe og mediemøbel.



Kjøkken i utleiedelen med heltre benkeplate, overskap og frittstående kjøl- og fryseskap.



Sovealkove i utleiedelen med direkte adkomst til badet.



Bad i utleiedelen med baderomsinnredning, rundt speil med integrert belysning og dusjkabinett.



Hems innredet som oppholdsareal med teppegulv og skråtak.



En avslappende sone på hems med utsikt mot skogholtet



Innglasset terrasse med flislagt gulv, med skyveglassvinduer mot skog.



Den innglassede terrassen har peis og skyvedør i glass ut til plattingen.



Innglassingen forlenger utesesongen og gir en lun oppholdsplass på kveldstid.



Peisen gir god varme på kjøligere kvelder i den innglassede terrassen.



Uteplass på plenen omkranset av tradisjonell skigard og skogholt.



Skjermet terrasse med levegg og god plass til utemøbler.



Bålpanne gir en stemningsfull opplevelse i skogholt på kvelden



Usjenert solrik bakhage

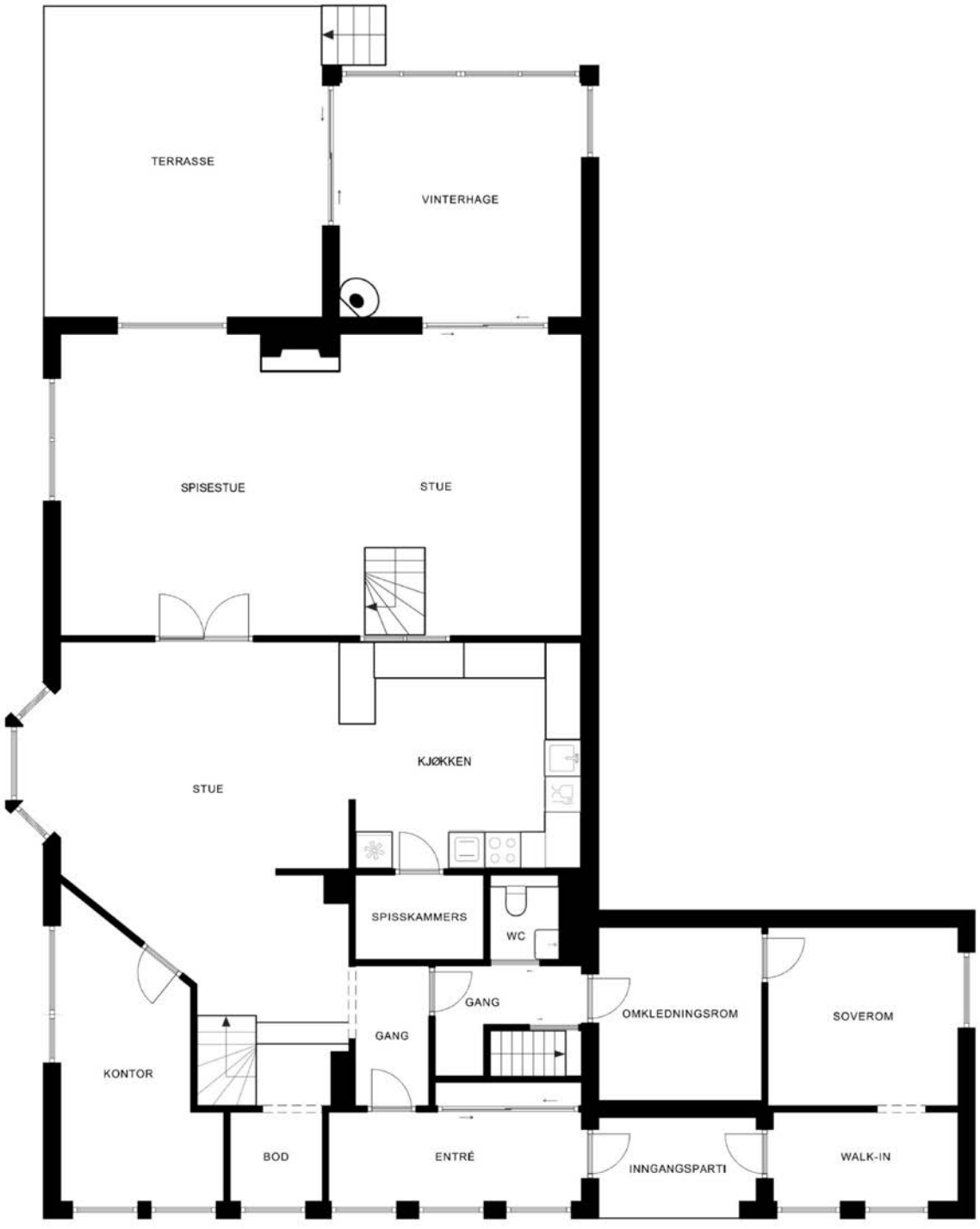


Dukkestue omgjort til hønehus med stående trekledning, metallplater på taket og platting i forkant.



Gårdsplass med stort garasjebygg oppført i tømmermannskledning med dobbelgarasje, boder og innlagt strøm.

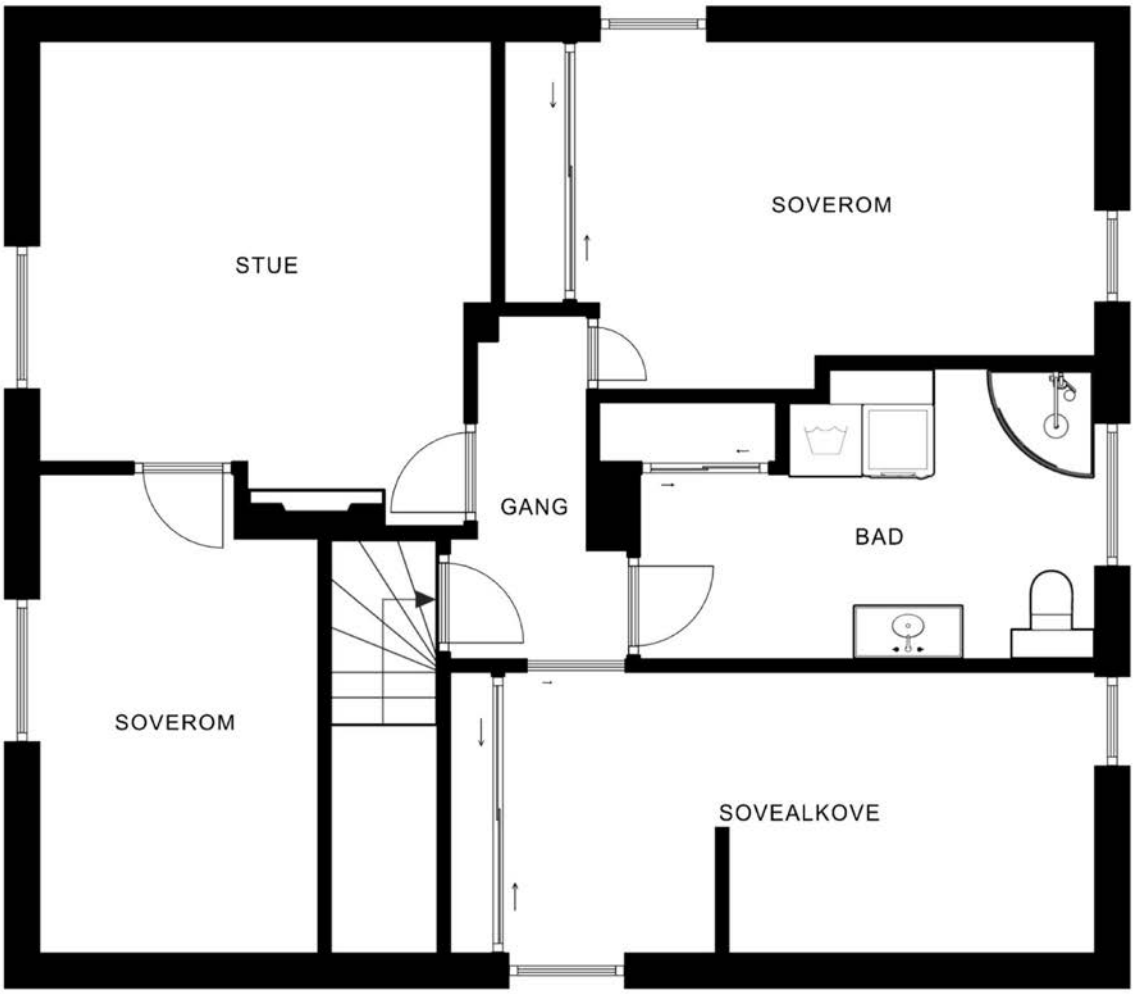
Plantegning 1. etasje



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

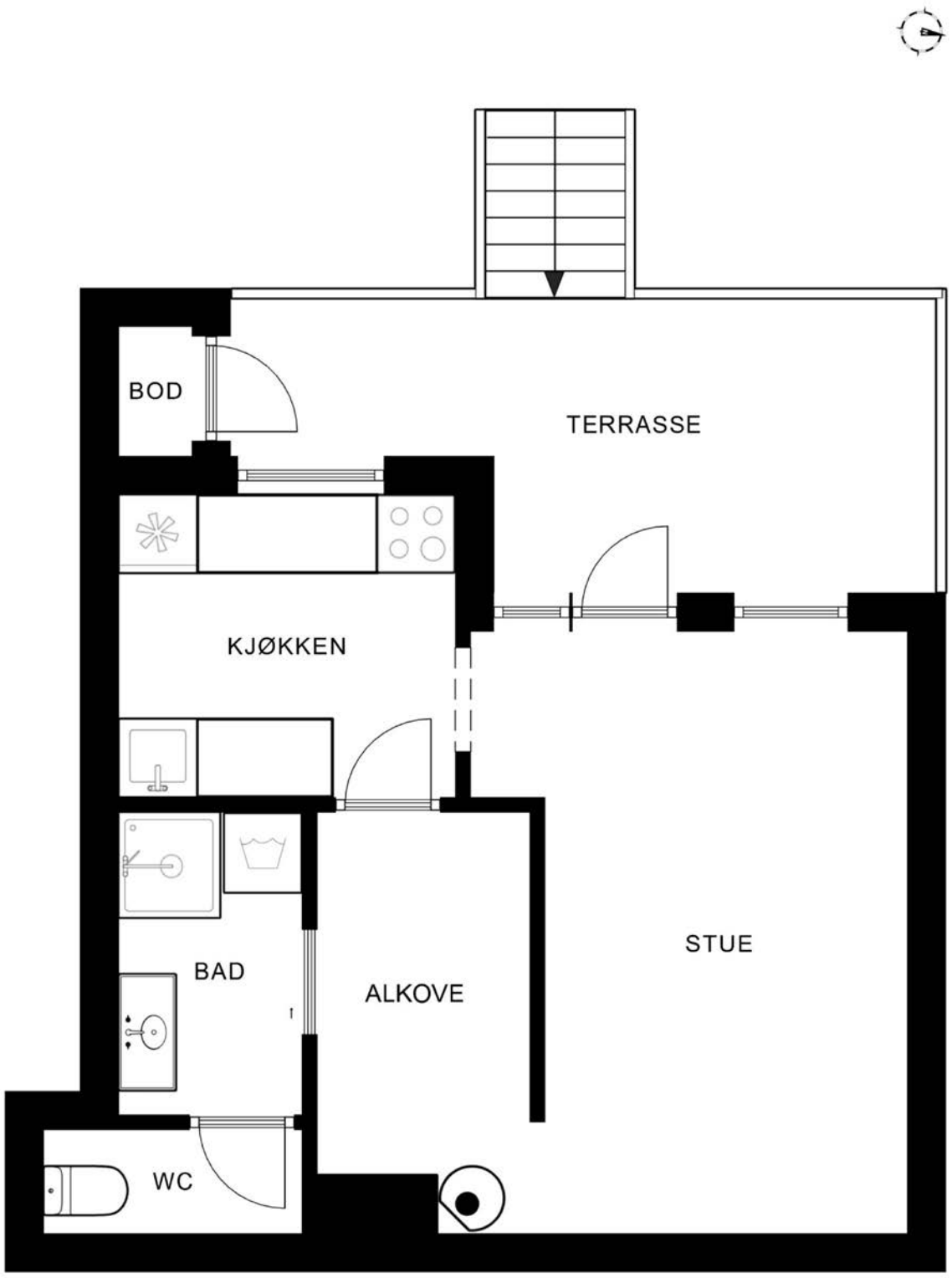
Plantegning 2. etasje



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning utleiedel

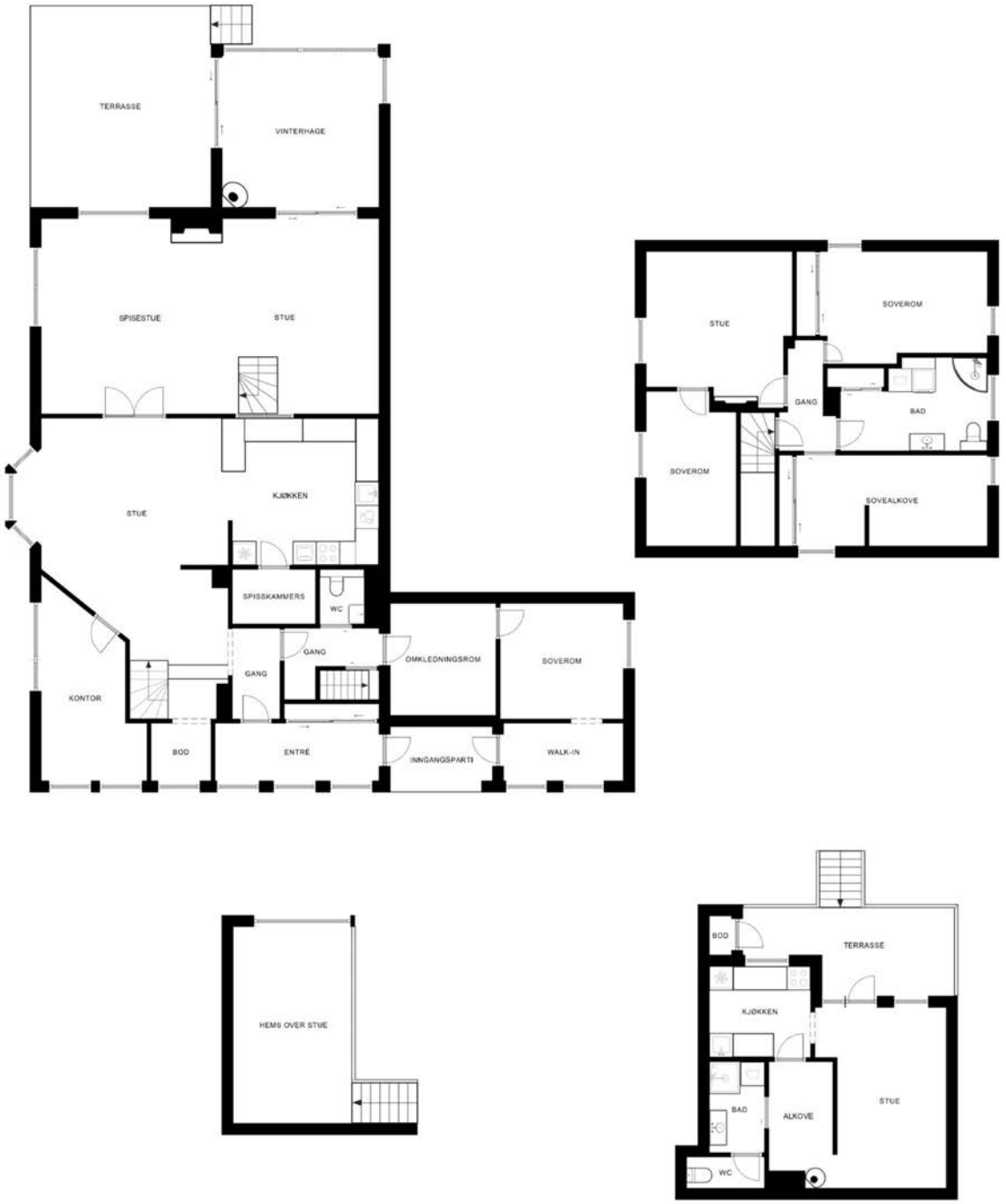


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning kombinert



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.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

STORSJØVEGEN 950

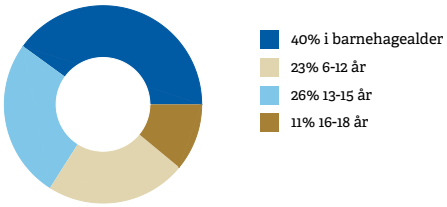
OFFENTLIG TRANSPORT

Våltorpsvingen Linje 704	**1 min** 0.1 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	**16 min** 14.9 km
Oslo Gardermoen	**58 min**

SKOLER

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 775 elever, 37 klasser	**15 min** 15.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin... 90 elever, 3 klasser	**22 min** 24.9 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	**22 min** 25.2 km

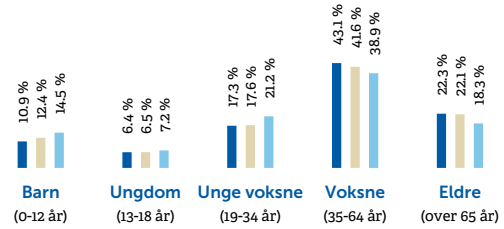
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Slåstadseter	201	132
Kommune: Sør-Odal	7 978	4 095
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Slåstad barnehage (1-5 år) 26 barn	**6 min** 6.2 km
Sander barnehage (1-5 år) 47 barn, 2 avdelinger	**12 min** 13.3 km
Mo barnehage (1-5 år) 54 barn	**12 min** 13.9 km

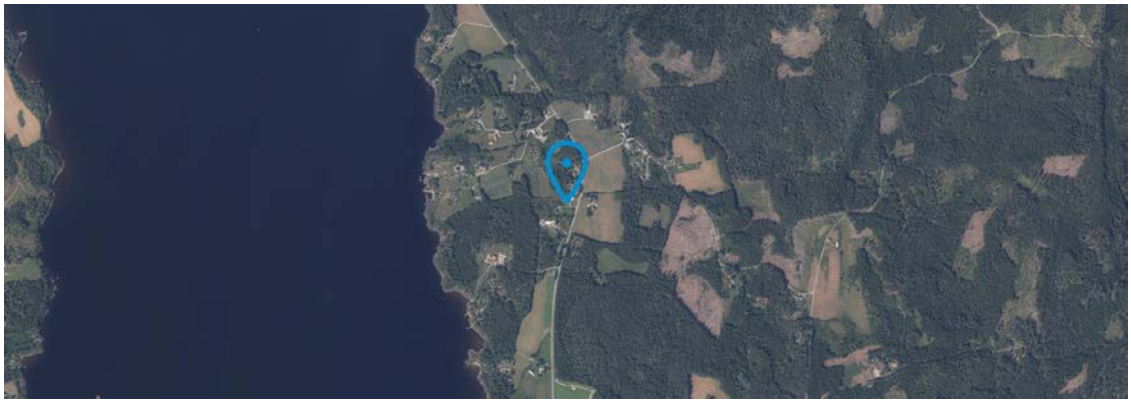
DAGLIGVARE

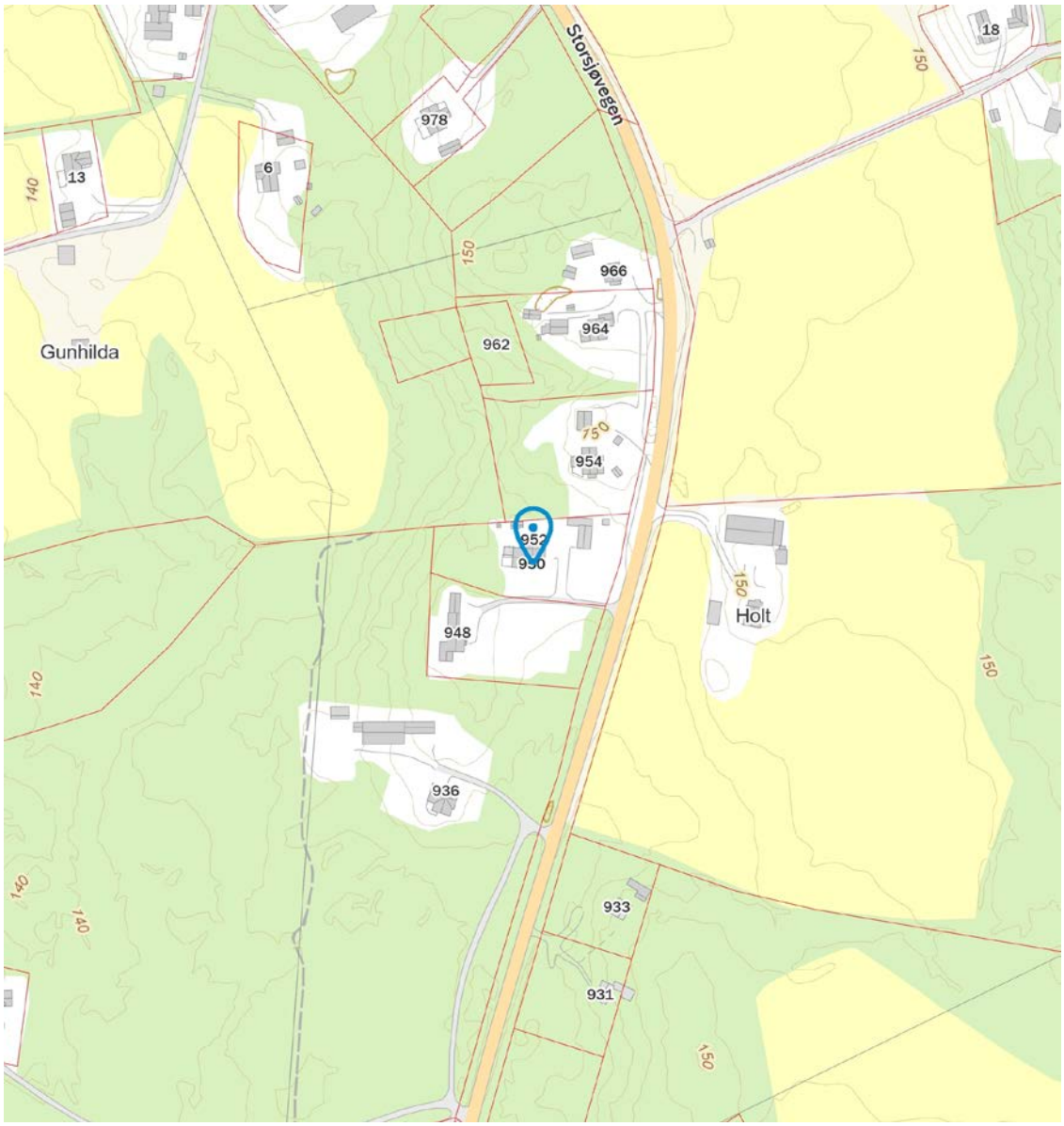
Spar Mosenteret Post i butikk, PostNord	**11 min** 13.5 km
Joker Skarnes Søndagsåpent	**15 min** 14.5 km

SPORT

Slåstad fotballbane Fotball	**4 min** 4.7 km
Slåstad skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 5.3 km
Sportica Skarnes	**15 min**
Family Sports Club Skarnes	**18 min**

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Storsjøvegen 950 , 2110 SLÅSTAD
SØR-ODAL kommune
gnr. 28, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13377-1980 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SH6633

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

MELbygg TAKST

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.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig



Lars Oskar Melbye

oskarmelbye@live.no

481 73 839

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Tomannsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein fra 90- tallet.
Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 90 tallet. Pipe på opprinnelig del er helbeslått. Fotbeslag på pipe på generasjonsdel.
Saltak med konstruksjon av W-takstoler m/sutak undertak og mineralull isolering på tilbygget del. Opprinnelig del har sperretak. Foret opp på en side for isolering av skråtak. Opprinnelig isolering av flis, senere etterisolert med mineralull. Undertak av stikketak hvor det er lagt sutak over.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Malte trevinduer/terrassedører med isolerglass fra 70- og 80-tallet. Igjenisolerte originale koblede vinduer i kjeller. Et nokså nytt vindu m/3-lags isolerglass i soverom 1.etg. Malte entredører i tre.
TERRASSER ETC:
10m2 terrasse i impregnert spaltegulv på pilarer og rekkverk av malte stående bord fra utleiedel. Tretrapp til terreng med trehåndløper på ene siden og metallrekkverk på andre siden.
24m2 platting utenfor glassveranda med trapp og levegg på ene siden.
17m2 Innglasset terrasse m/enkle glass. Sperretak av plastplater. Kledning av mdf-panel.
4m2 overbygget entretrapp/platting.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, teppe og belegg. Flater av malte/tapetserte/striebelagte plater, trepanel, panelplater/MDF-panel og takess.
Elementpipe m/sotluke i sovealkove i utleiedel. Mur/teglpipe med sotluke i kjeller hoveddel og en teglpipe i gavl mot terrasse. Peis som har innsats både i peisestue og vinterhage. Moderne peisovn ved kjøkken med 3-sidig glass.
Plassbygget trapp av tre til kjeller. Malt tretrapp til hems. Trapp til 2.etg. av tre m/aluminiumsspiler i rekkverk.
Innvendig har boligen malte speildører. Noen skyvedører og noen slette malte med pyntelister. Fineerdører i kjeller samt en gammel dør.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Flislagt bad (malt) m/takess himling. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og overskap. Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Skyvedørsgarderobe. Benk/nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Våtrom › 1. Etasje › Bad (Utleiedel)
Eldre bad. Malt gulvbelegg med oppbrett på vegger. Malte baderomspaneler på vegger. Takess himlingsplater.
Baderomsinnredning m/servant, underskap, høyskap og speil m/lys. Dusjkabinett m/plastdører. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Spisestue/kjøkken
Hesteskoformet takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og 2 overskap med vitrinedører. Laminert benkeplate og kum i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn og microbølgeovn.
Frittstående kjøl-/fryseeskap. Ventilator.

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken (Utleiedel)
Mindre kjøkkeninnredning med slette malte laminerte fronter og heltre benkeplate. Hybelkjøkken m/rustfri plate, 2 kokeplater og kjøleskap under (ikke ibruk da det er frittstående kjøl-/fryseskap).
Ingen ventilator, kun en spalteventil i vindu.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom
Toalettrom m/vinylgulv. MDF-panel og downlights i tak. Påkostet vegghengt toalett med bl.a. spylefunksjon. Plassbygget innredning m/bolleservant og speil samt et skap på vegg.

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom (Utleiedel)
Laminat på gulv, MDF-plater på vegger og takessplater i himling.
Innredet med toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber og plast. Det er delvis lagt rør i rør.
Avløpsrør av plast, ABS og PP plast. Stakepunkt i kryperom.
Boligen ventilert med vegg- og vindusventiler.
Det er luft-til-luft varmepumpe fra 2013.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 194 liter fra 2001 plassert i kjeller.
Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.
Sentralstøvsuger med sugeenhet i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på kjellermur i betong/stein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er tilsendt flere plantegninger fra kommuen, men ingen stemmer med dagens bruk.

Dukkestue/hønehus

- Det foreligger ikke tegninger

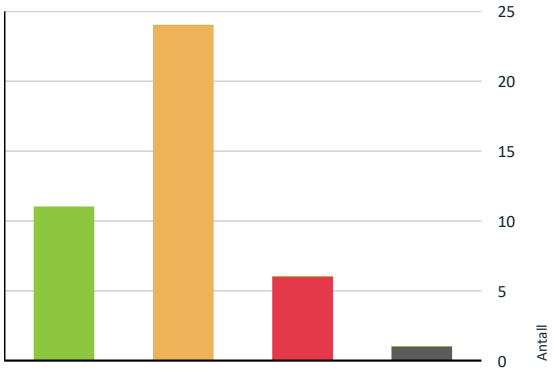
Garasje

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

Delen bygget i vinkel med boder er ikke med på tegning tilsendt fra kommunen.

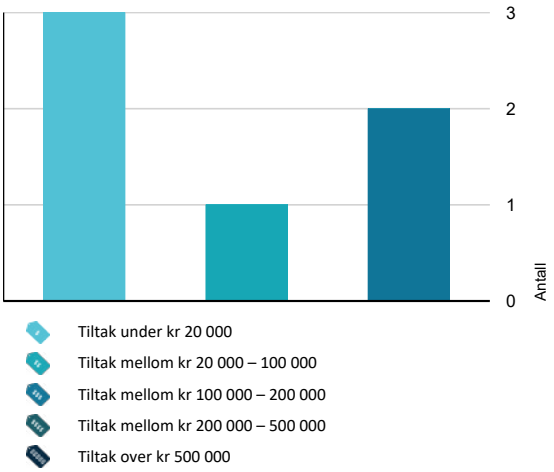
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (Utleiedel) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad (Utleiedel) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad (Utleiedel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (Utleiedel) > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom (Utleiedel) > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det bør monteres snøfangere.	Gå til side
⚠	Rekkverket på terrasse utleiedel er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens krav	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i hybeldel. Dette kan medføre brannfare ved evt. pipebrann (strålevarme fra sotluke).	
⚠	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på terrasse og utleiedel (under 30cm til gulv). Dette øker brannfaren, spesielt ved pipebrann.	
⚠	Blendelokk mot trapp sitter skjevt. Det er noe sprekker i overflate eldre teglpiper samt peiskappe glassveranda.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav (gjelder ikke trapp til hems).	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk nedre del av på innvendig trapp til hems. Kjellertrapp har ikke håndløper eller rekkverk.	
⚠	Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Belegget på gulv har pløser. Enkel innredning (hybelkjøkken) med eldre 2-greps kran.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging (over 10år).	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Alminnelig- ellers se beskrivelse under "Konstruksjoner".

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein fra 90- tallet. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer som kan føre til skader.

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



Fra vindu 2.etg. Noe mosedannelse

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 90 tallet. Pipe på opprinnelig del er helbeslått. Fotbeslag på pipe på generasjonsdel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist litt lakkflass gradrenne og isbordbeslag. Et taknedløp har hull/skade på bortledningsrør.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det bør monteres snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Bortledningsrør bør utbedres. Lakkflass bør nødvendigvis ikke ha spesiell betydning foruten det kosmetiske.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket som gir en skaderisiko.





Sprekk/hull bortleningsrør

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak
Inspisert loft fra utleiedel: Konstruksjon av W-takstoler m/sutak undertak. Mineralull isolering.
Loft hoveddel: sperretak. Foret opp på en side for isolering av skråtak. Opprinnelig isolering av flis, senere etterisolert med mineralull. Undertak av stikketak hvor det er lagt sutak over.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Delvis uten tilkomst i skråtak/ark hoveddel. Sutaksplater har falt ned 2 steder ved raft på loft ved utleiedel. Stedvis uten ventilering ved raft og noe forekomster av missfarge på sutak. Det er ikke ventiler i gavlspiss. Litt skjolde ved luftehatt/pipe, men ikke målt unormal fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er nokså vanlig for byggeåret at det er manglende eller begrenset ventilering ved raft, men dette gir kondensrisiko som kan føre til fuktskader. Spesielt ved etterisolering av loft øker kondensrisiko og lufting/ventilering bør forbedres.

• Sutaksplater må monteres tilbake for et tett undertak og takkonstruksjonen bør inspiseres jevnlig mtp. alder og påviste forhold (som litt skjolder ol.).

Symptom til mus (ekskrementer og montert elektronisk musejager).



Skjolder ved luftehatt (ikke målt fuktig befaringsdagen).



Eksempel på missfarge sutak undertak.



Manglende luftespalte ved raft (overgang vegg/tak).

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Påvist stedvis uten luftelekt (underligger direkte på asfaltplate). Litt oppsprekk i endeved og litt partiell råte kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper større risiko for fuktskader i vegg enn ved en utlektet/ventilert kledning.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer/terrassedører med isolerglass fra 70- og 80-tallet. Igjenisolerte originale koblede vinduer i kjeller. Et nokså nytt vindu m/3-lags isolerglass i soverom 1.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Vindu i ark er tungt å lukke helt på vindushaven og beslaget utv. går ikke helt under vinduskarm (kun ført imot).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Kondensering på glass kan skyldes begrenset ventilering mot glassene eller evt. luftlekkasjer i karm/ramme (f.eks. lite gode tettelister). Dette medfører skjolder/malingsflass og fuktskader i treverk som krever vedlikehold evt. utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tiltak er bedre ventilasjon av rommet eller utbedring av tetningeri karm/ramme.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Noe vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig over tid.

• Noe vedlikehold påregnelig.

Et beslag glippet litt ut fra karm på vindu 2.etg.



Beslag går kun imot karm (ikke inn-under)



Synlig vært slitasje i vinduskarmers hjørne som typisk skyldes kondens mot glasset (malt over).



Igjenisolerte kjellervinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malte entredører i tre.
Naturlig tilstand. Finnes naturlignokk bruksmerker.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

10m2 terrasse i impregnert spaltegulv på pilarer og 76cm rekkverk av malte stående bord fra utleiedel. Tretrapp til terreng med trehåndløper på ene siden og metallrekkverk på andre siden.
24m2 platting utenfor glassveranda med trapp og levegg på ene siden, ikke rekkverk (men under 50cm høydeforskjell og ikke krav).
17m2 Innglasset terrasse m/enkle glass. Sperretak av plastplater. Kledning av mdf-panel.
4m2 overbygget entretrapp/platting.

Vurdering av avvik:

• Fliser på innglasset del har stedvis bom/løsning med oppsprekking i hardfuger.

• Rekkverket på terrasse utleiedel er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Fliser med bom/løsning må limes på ny og fuger med riss/sprekker må skiftes ut.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.



Oppsprekk i flisfuger

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

• Stedvis noe glipper i skjøter laminat (hovedsakelig 2.etg). Ellers naturlig noe bruksslitasje. Synlig beleggskjøt i omkledningsrom (Vegg flyttet). Svimerke og litt oppsprekk i skjøter utleiedel samt belegg pløser ved hybelkjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Avhengig av inviduelle krav, fortsatt fungerende. For utbedring må respektive flater skiftes.

Tilstandsrapport



Oppsprekk laminatskjøter (lite forskyvning av endeskjøter her)



Svimerke utleiedel

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte/tapetserte/striebelagte plater, trepanel, panelplater/MDF-panel og takess.

Vurdering av avvik:

• Litt slitasjegrad som enkelte riss, pløsinger og merker.

Konsekvens/tiltak

• Avhengig av inviduelle krav, fortsatt fungerende. For utbedring må respektive flater skiftes.



Pløsing ytterhjørnet under sikringsskap i 2.etg.



Riss/pløsing tapetskjøt på soverom mot bad.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen.

• Det anbefales å følge med på endringer i retningsavvik. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Merkbare høydeavvik og målt 35mm høydeavvik fra dør mot seng i rom med ark (avstand ca 3,5m) samt målt gang 2.etg med 2cm svanke på kort avstand fra utenfor pipe til ende av gang (avstand 1,1m).
I 1.etg målt over 2 cm helning i entregangens bredde. Målt over 25mm i peisestue, merkbart og målbart lokale høydeavvik over 15mm.

Radon

Beskrivelse

Bygning uten radonsperre og heller ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Utleiedel: Elementpipe m/sotluke i sovealkove.
Hoveddel: Mur/teglpipe med sotluke i kjeller og en teglpipe i gavl mot terrasse. Peis som har innsats både i peisestue og vinterhage. Moderne peisovn ved kjøkken med 3-sidig glass. Blendet røykhull i pipe mot trapp (var vedovn her tidligere).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i hybeldel. Dette kan medføre brannfare ved evt. pipebrann (strålevarme fra sotluke).

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på terrasse og utleiedel (under 30cm til gulv). Dette øker brannfaren, spesielt ved pipebrann.

• Blendelokk mot trapp sitter skjevt. Det er noe sprekker i overflate eldre teglpiper samt peiskappe glassveranda.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast/brannsikker plate på avstander 30cm fra sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. Evt. kan sotlukestein være kompenserende løsning.

• Blendelokket og sprekker kan være kun av kosmetisk betydning, men også utvikle seg til betydning av funksjon. Dette bør vurderes av fagmann som feier eller murer. Noe vedlikehold av pipe/brannmur flater påregnelig og det kan ikke utelukkes fremtidig piperehabilitering.



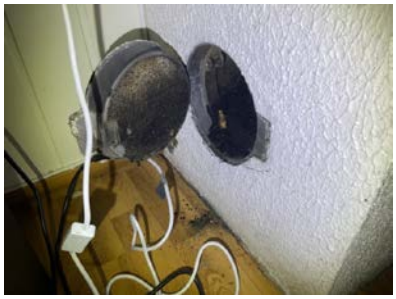
Sprekk/riss peiskappe.



Sotluke nært (under 30cm) terrassegulv. Noe riss/sprekker branntavle.



Blendelokk pipe



Sotluke nært (under 30cm) brennbart materiale (trevegg/gulv).

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er påforingskonstruksjon og panel mot terreng i et rom og vegg ved trapp. Ellers åpne murkonstruksjoner. Hulltaking er foretatt i rom med panel på 2 vegger mot terreng/terrassen. Måleresultat: 22.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur/gulv.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen. Tiltak kan også være å fjerne påforingskonstruksjoner av organiske materialer (murkonstruksjoner tåler noe fuktvandring).



Fuktsøk åpen mur

Tilstandsrapport



Hulltagning

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med fjell og jordgulv. Murvegger og støpt hvelv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller og mangler fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering og fuktsperre på mark bør etableres. Imidlertid mindre kritisk da det er mur/betongflater.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget trapp av tre til kjeller. Malt tretrapp til hems. Trapp til 2.etg. av tre m/aluminiumsspiler i rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav (gjelder ikke trapp til hems).

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk nedre del av på innvendig trapp til hems. Kjellertrapp har ikke håndløper eller rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i åpninger og rekkverk kan påvirke sikker bruk. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og skader.

• Det anbefales å utbedre trapper slik at åpninger og rekkverk tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk, håndløper og kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte speildører. Noen skyvedører og noen slette malte med pyntelister. Fineerdører i kjeller samt en gammel dør.

Vurdering av avvik:

• Kontordør tar en del i karm. Skyvedør mot ark 2.etg. tetter ikke helt. Gammel dør i kjeller tar i karm- meget eldet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad (malt) m/takess himling. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og overskap. Vegghengt toalett. Dusjkabinett m/glassdører. Skyvedørsgarderobe. Benk/nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Ukjent alder og uten dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte skader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og senere malt, og himlingen har takrss på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj).

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger. Litt oppsprekk i mykfuger hjørner og gulv/vegg samt riss i hardfuge over dør (overmalt).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner, imidlertid er vinduet skjermet med lukket kabinett.

• Fuger bør med riss bør skiftes ut og følges med på om oppstår på nytt.



Oppsprekk elastisk hjørnefuge



Vindu våtsone dusj

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt med litt lokalt fall rundt sluket. Høydeforskjell fra flis ved terskel til flis ved slukrist er 14mm. Kan ikke synes noen oppkant av vanntett sjikt ved terskel.

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Imidlertid vært fungerende med lukket kabinett som har internfall og rørføring til sluk.



Fallnivellering

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sansynlig en påstrykningsmembran på gulv og delvis vegg, men kan ikke synes. Det ser ut å være en duk/mansjett ned i eldre plastsluk, men meget begrenset synlighet. Ved rør inn i kasse for toalettsisterne kan det se ut for at det er membransmurt gips. Ved veggbokser til kabinett sjimtes noe membran, men ellers er ikke tettesjikt synlig. Iflg. tidl. salgsopplysninger er badet fra 1995.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Tettesjikt fra før 2000 skal iflg. NS3600:2025 settes TG3, for å utbedre dette må i prinsippet badet bygges på nytt (men kan også være fungerende en stund til med et lukket kabinett). Estimat er derfor satt for nytt tettesjikt og flater ifbm. dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning m/heldekkende servant, apeil, lys, under- og overskap. Vegghengt toalett (drensspalte for sisterne mot gulv påvist). Dusjkabinett m/glassdører. Skyvedørsgarderobd m/benk/nisje og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er normal slitasje; litt skjevhet i fronter og en skuff lukker ikke helt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt vifte og spalte under dør samt spalteventil i vindu.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom mot dusj.
Måleresultatet var 0.



1. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad. Malt gulvbelegg med oppbrett på vegger. Malte baderomspaneler på vegger. Takess himlingsplater. Baderomsinnredning m/servant, underskap, høyskap og speil m/lys. Dusjkabinett m/plastdører. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk. Ingen dokumentasjoner. Iflg. tidl. salgsopplysninger er badet fra 1983.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det er oppsprekk i belegg ved terskel. Fallet er stedvis flatt og under 2,5cm fra terskel til slukkant (vanskelig å måle under kabinett, men ca 2cm). Utett overgang mellom gulvbelegg og baderomsinnredning. Det er glipper i skjøter baderomspaneler våtsoner. Det er ingen ventilering av våtrommet. Belegg/veggplater er umalt bak/under kabinett og sluket har begrenset tilkomst. Utette rørgjennomføringer under servantinnredning. Innredning har slitasje i hengsler og en del irr på rør i skapet. Prisestimat satt for nytt enklere bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad utleiedel

Tilstandsrapport



Utette rørgjennomføringer



Sluk



Sprekk belegg ved terskel (overmalt).

1. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i sovealkove mot vaskemaskin (stålplate bak i kjøkkeninnredning som grenser mot dusj og derfor ikke mulig å gjøre hulltagning direkte mot dusjsone). Måleresultat: 0.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hesteskoformet takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og 2 overskap med vitrinedører. Laminert benkeplate og kum i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Frittstående kjøl -/fryseeskap. Ventilator.
Naturlig tilstand (luke oppvaskmaskin subber litt i skrog ved åpning).

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mindre kjøkkeninnredning med slette malte laminerte fronter og heltre benkeplate. Hybelkjøkken m/rustfri plate, 2 kokeplater og kjøleskap under (ikke ibruk da det er frittstående kjøl-/fryseskap).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Belegget på gulv har pløser. Enkel innredning (hybelkjøkken) med eldre 2-greps kran.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre en risiko selv om det ikke var krav da huset ble bygget (men krav ved etablering av kjøkken her).

Tilstandsrapport



Pløser i belegg ved kjøkken (fuktsøkt, men ikke funnet unormal fukt).

1. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilator, kun en spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende avtrekk. Kun ventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader evt. skader på overflater.

• Ventilatoren må etableres over koketopp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ikke avtrekk ved kokesone.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom m/vinylgulv. MDF-panel og downlights i tak. Påkostet vegghengt toalett med bl.a. spylefunksjon. Plassbygget innredning m/bolleservant og speil samt et skap på vegg.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett m/lekkasjesikring som skal føre vannet til avløp (Geberit Duofix Tek). Plassbygget innredning m/bolleservant og speil samt et skap på vegg.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil/luftepipe og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk (vifte), for bedre luftutskifting.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv, MDF-plater på vegger og takessplater i himling. Innredet med toalett. Naturlig ventilering.



1. ETASJE > TOALETTROM (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM (UTLEIEDEL)

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via takventil og tillufthull i dør.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk (vifte), for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber og plast. Det er delvis lagt rør i rør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist drypplekkasje fra vannledning/kobling i kjellerrom m/vannrenseanlegg (over asfaltplate i himling).

• Rør-i-rør anlegget er ikke utført fullstending slik at funksjon til rør i rør ivaretas.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å stanse lekkasjen og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk på rør-i-rør anlegg.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Estimat satt for utbedring av kobling/drypplekkasje på kobling påvist i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypplekkasje på kobling over asfaltplate i rom med renseanlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, ABS og PP plast. Stakepunkt i kryperom.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventilert med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

• Ingen ventilering fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler rom som ikke har det, men ikke rom for varig opphold i kjeller.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe fra 2013.

Vurdering av avvik:

• Dokumentert service på anlegget finnes ikke. Det er opplyst dårlig utløp for kondensvann som har tettet seg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine. Utløp for kondensvann bør utbedres.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på 194 liter fra 2001. Koblet til strøm med stikkontakt. Det er en kum/sluk i rommet innefor og uten dør imellom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift (men var ikke krav tidligere).

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



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.
Samsvarserklæring fra 2014 i sikringsskapet for nedsikring av kurs til garasje og ny kurs sikring for komfyrtopp.
Samsvarserklæring fra 2024 i boligmappa for å legge opp stikk og brytere i hybel. Stikk i kjøkken og stue samt bryter for utelys.
Samsvarserklæring fra 2024 i boligmappa for nytt bad (mulig ment toalett), downlight, bryter og stikk. Dim i stue. Vifte bad 2.etg. Stikk soverom 2.etg. Ny kurs for stikk i spisskummen (mulig ment spisestuen). Bryter og lamper i gang og trapp.
Samsvarserklæring fra 2024 i boligmappa for flytte kontakt på bad for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sprekt deksel konlingsboks kjeller

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Slukkere påvist, men merket sist kontroll 2013 og 2008. Brannvarslere i alle etasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging (over 10år).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger med sugeenhet i kjeller. Ikke funksjonsprøvd, kun vurdert på bakgrunn av alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kan stedvis se fuktsperre. Takvann ledes ned i bakken med unntak av på terrasse. Ellers er drenering ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er begrenset synlighet av fuktsperre på mur og dette kan ikke verifiseres være rundt hele. Det kan være mangler av utvendig fuktsikring på grunnmuren ved kjeller.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Se pkt. "rom under terreng" (påforingskonstruksjoner i kjeller anbefales fjernet).

• Tiltak for redrenering eller utbedring av fuktsperre rundt boligen kan ikke utelukkes.



Fuktsperre kan delvis synes på mur, men ikke rundt hele.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermur i betong/stein.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold for vann inn mot grunnmuren. Iht. NS3600:2025 gir dette TG3

Konsekvens/tiltak

• Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes

Estimat for å anlegge noe fall på terreng fra bolig/grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Flatt terreng

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Stikkledninger av eldre dato. Vann fra privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Stikkledninger er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon (TG2).

• Dokumentasjon viser at vannkvaliteten i brønn er utilfredstillende (TG3)

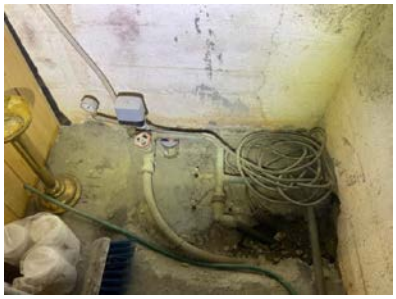
Konsekvens/tiltak

• Eldre stikkledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer, men er fungerende idag.

• Det anbefales å iverksette nødvendige tiltak for å forbedre vannkvaliteten, som rensing, filtrering eller annen behandling, samt oppfølging med nye analyser.

Jern og mangan verdier er varierende og vært utenfor krav. Det er et renseanlegg i kjeller, men dette er ikke ibruk og trenger oppgradering. Kun enkelt partikkelfilter idag. Spesialfelt, men estimat er satt for utbedring og idriftsetting av vannrenseanlegget i kjeller (usikker kostnad).

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stikkledninger.



Vannrenseanlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det bør monteres snøfangere.

• Rekkverket på terrasse utleiedel er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens krav

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i hybeldel. Dette kan medføre brannfare ved evt. pipebrann (strålevarme fra sotluke).

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på terrasse og utleiedel (under 30cm til gulv). Dette øker brannfaren, spesielt ved pipebrann.

Tilstandsrapport

• Blendelokk mot trapp sitter skjevt. Det er noe sprekker i overflate eldre teglpiper samt peiskappe glassveranda.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav (gjelder ikke trapp til hems).

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk nedre del av på innvendig trapp til hems. Kjellertrapp har ikke håndløper eller rekkverk.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Belegget på gulv har pløser. Enkel innredning (hybelkjøkken) med eldre 2-greps kran.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging (over 10år).

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket som gir en skaderisiko.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast/brannsikker plate på avstander 30cm fra sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. Evt. kan sotlukestein være kompenserende løsning.

• Blendelokket og sprekker kan være kun av kosmetisk betydning, men også utvikle seg til betydning av funksjon. Dette bør vurderes av fagmann som feier eller murer. Noe vedlikehold av pipe/brannmur flater påregnelig og det kan ikke utelukkes fremtidig piperehabilitering.

• Avvik i åpninger og rekkverk kan påvirke sikker bruk. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og skader.

• Det anbefales å utbedre trapper slik at åpninger og rekkverk tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk, håndløper og kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre en risiko selv om det ikke var krav da huset ble bygget (men krav ved etablering av kjøkken her).

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

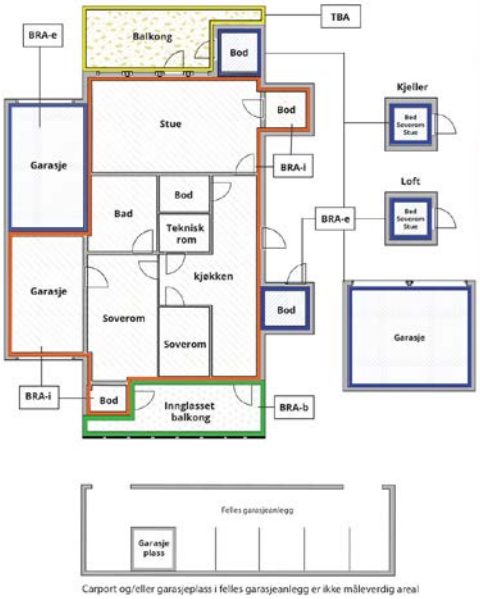
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems	8			8		8	16
2. Etasje	48			48			48
1. Etasje	180		17	197	38		197
Kjeller							
SUM	**236**		**17**		**38**	**8**	**261**
SUM BRA	**253**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems	Åpen hems		
2. Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, tv -stue, soverom 3		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, spisestue/kjøkken, toalettrom, kontor, peisstue, stue m/sovealkove (utleiedel), kjøkken (utleiedel), toalettrom (utleiedel), bad (utleiedel), gang, trapperom kjeller, omkledningsrom, bientre, matbod		Innglasset balkong
Kjeller	Grovkjeller inndelt i 4 rom, høy krypkjeller		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Noe kompleks utforming avdelt i 2 deler (hoveddel og utleiedel).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er tilsendt flere plantegninger fra kommuen, men ingen stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ombygget løsning ved toalettrom av Odal Maling og Vedlikehold AS og VVS Mester AS 2023. Satt inn ny peis 2022 av Thomas SKogheim. Noe el-arbeider av Hagen & Lindstad 2025.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rom 2.etg har ikke åpning på vindu som rømningsvei (ca 50cm høyde ved åpning av husmorvindu- skal være min 60cm på rømningsveier).

Dukkestue/hønehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	9
SUM		**9**			**9**
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		95		95	
SUM		**95**			
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, dobbelgarasje, bod, bod 2	

Kommentar

Garasje ca 60m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Delen bygget i vinkel med boder er ikke med på tegning tilsendt fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Hanne Merete Falck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	28	105		0	3383.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storsjøvegen 950

Hjemmelshaver
Falck Hanne Merete, Strømsnes Tor Askel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på sørsiden av Storsjøen i Sør-Odal kommune ca. midt mellom Skarnes og Austvatn. Omgivelsene består av skogsarealer og spredt bebyggelse. Til Skarnes, som er kommunesentrum, er det ca. 15 km.

Adkomstvei

Privat felles (med nabo) stikkvei fra offentlige Storsjøvegen.

Tilknytning vann

Provat borebrønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har tett tank for svartvann og gråvannstank for gråvann iflg. GIVAS
(ikke vurdert i tilstandsrapport- ikke opplyst om avvik og et avløpsanlegg er et spesialfelt. Ikke obligatorisk å vurdere iht. forskrift til avhendingslova).

Regulering

Kommuneplanens arealdel.
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Steinlagt område foran entre og garasje. Hage med plen rundt boligen og ved garasje. Noe kantstein i skiller. Skigard rundt det meste av boligen. Det er litt deformasjon i steinlegging og skigard er påvist har råteskader. Kantsteiner har noe skjevhet.

Bygninger på eiendommen

Dukkestue/hønehus



Anvendelse
Hønsehus

Byggeår

Kommentar

Standard
Standard for sitt bruk- hønsehus.

Vedlikehold
Alminnelig med naturlig elde.

Beskrivelse
Tidligere bindingsverk dukkestue som idag er omdisponert til hønehus. Utvendig kledning av stående panel og metallplater på tak. Platting på yttersiden.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Tatt ibruk, igangsatt 1986

Standard
Standard for sitt bruk.

Vedlikehold
Alminnelig med naturlig elde.

Beskrivelse
Støpt plate på mark og grunnmurer av betong. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak og takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner av metall. Tette dører av tre. Foldeporter av tre til garasje, to med elektrisk åpner. Vinduer med enkle glass. Innvendig er det delvis åpne og delvis kledde konstruksjoner. Bygget har innlagt strøm.
Bygget har variabel kvalitet, enklere bodbygg hvor det også er påvist litt skjevheter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	27.09.2026		Gjennomgått	26	Nei
Egenerklæringsskjema	27.09.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	07.10.2026	Lagt inn dato for egenerklæring

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



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

Hanne Merete Falck

Tor Askel Strømsnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storsjøvegen 950
2110 Slåstad

3415-28/105/0/0

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Firmanavn: Bråten rør

   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid på bad: Bråten rør Støpt gulv: Tommas Skogheim

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: VVS Mester AS

   Beskrivelse av arbeidet: Toalett i hoveddel oppgradert med Geberit toalett, nye slanger til dusjkabinett 2. etg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Odal Maling og Vedlikehold AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt vinylbelegg på toalett og gang til soverom i hoveddel.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging: ufaglært håndverker Arbeid på bad i utleiedel er gjort av tidligere eier Toalett pusset opp i 2022 utleiedel.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **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?

• **Ja**

Litt drypping fra tak i utestue ved mye regn.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Tetting av skruegjennomføring i takplate.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Jan Kveset Moen

   Beskrivelse av arbeidet: Vasket og malt tak

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Thomas Skogheim

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis i stue, og hagestue (2010)

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Hagestue bygget på kult. Arbeid utført av tidligere eier som er utdannet tømrer.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har murt ny pipetopp på hovedtak, dette er kontrollert av feier i etterkant i følge tidligere eier.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1983

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har tatt av gammel takstein og etterisolert med 20cm isolasjon lagt i sutak og ny takstein. Tidligere eier har byttet vinduer i hoveddelen av boligen. Tidligere eier har bygd ny garasje og vedbod, ferdigstilt i 1984.

---

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppførte garasje og vedbod

---

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

• **Ja**

Liten senkning i høyre hjørne på hagestue.

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

- **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?

- **Ja**

Det er en gammel krypkjeller.
Har avfukter periodisk på i kjellerrom.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: gravet ned ny slamavskiller, kum og ny filtreringsgrøft.

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Ja**

Sesongvariasjoner på vannkvalitet.
Filteranlegg for jern og mangan har ikke vært i bruk.

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

• **Ja**

Dårlig utløp for kondensvann ved bruk av AC på varme sommerdager.
Servicemann fikset det i fjor, men tettet seg igjen i år.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Dårlig avtrekk i stuepeis ved lavtrykk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hagen & Lindstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg: downlight bryter og stikk, ny avtrekksvifte. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel Stikk på soverom 2 etg. Kurs lagt opp for nye stikk i pantry/ kjøkken Stue: ny dimmebryter for taklys Bryter og lamper i gang og trapp nytt toalett Hybel: legge opp stikk og brytere kjøkken og stue, bryter for utelys.

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?

• Ja

Tidligere eier bygde egen leilighet til sin mor som tilbygg 1981.
Tidligere eier bygde karnapp mot syd i hoveddel 1975.
Tidligere eier bygde stue 1983
Tidligere eier bygde hagestue 2010

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

I følge tidligere eier, og kommunale papirer

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Boligen er registrert som en tomannsbolig.
Det ligger inne en søknad om bruksendring til enebolig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• Ja

Tidligere eier fikk godkjent tomannsbolig etter ombygging.
Siste eier har gjort noen endringer på romindelingen.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **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**

Boligen 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.

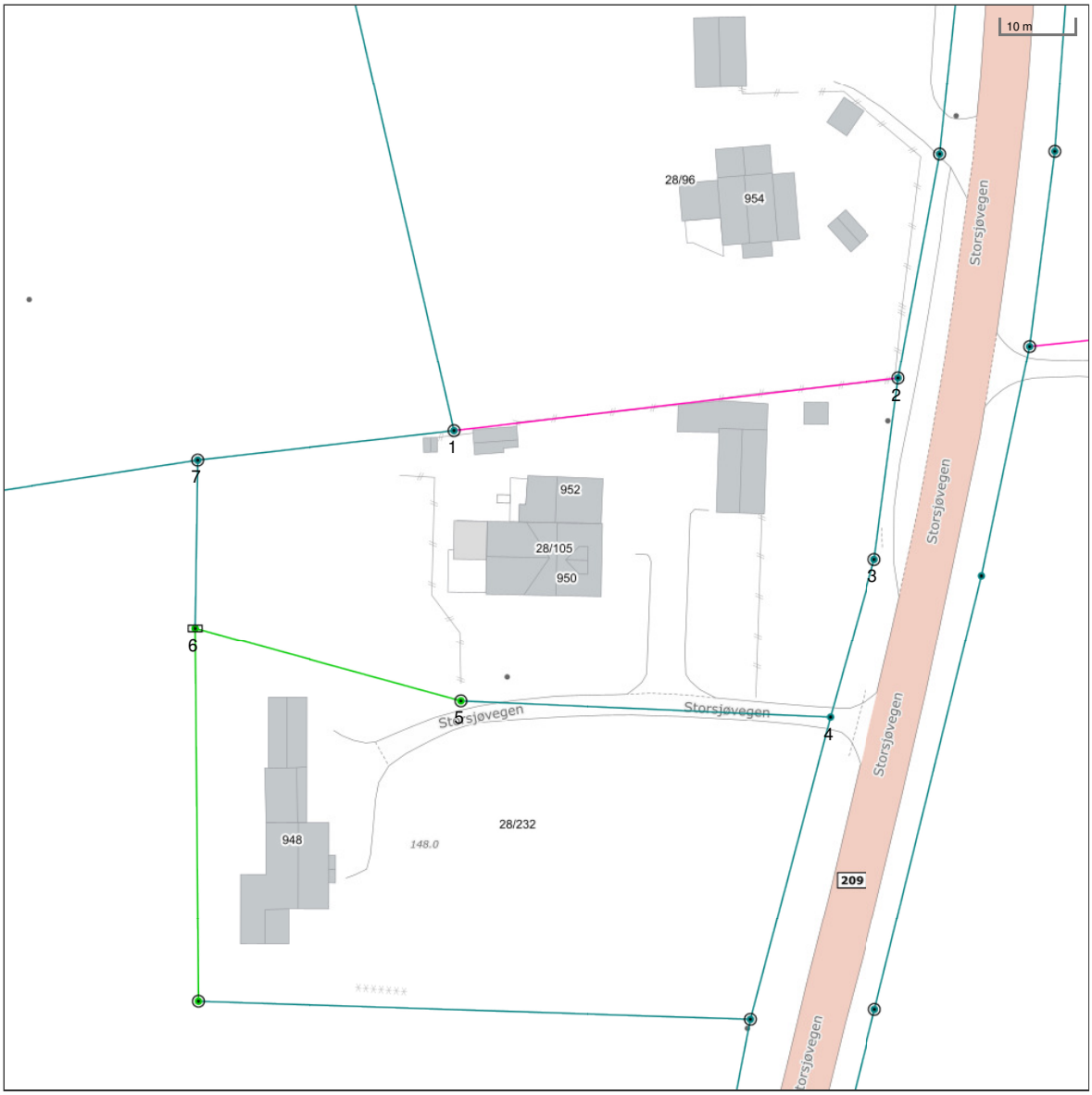
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Utskriftsdato: 11.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3415 - 28/105//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 383,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6690548,51	**Øst**	650978,76	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6690565,47	650962,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,23	
2	6690575,11	651022,53	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,96	
3	6690550,42	651020,28	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,79	
4	6690528,69	651015,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,32	
5	6690528,802	650964,798	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,37	
6	6690537,243	650928,127	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Stein eller røys (55)	37,63	
7	6690560,03	650927,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,79	

Utskriftsdato: 11.09.2026

Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES
Telefon: 62968000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	105	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storsjøvegen 950, 2110 SLÅSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201205
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/bestemmelser-og-retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 384 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202601
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

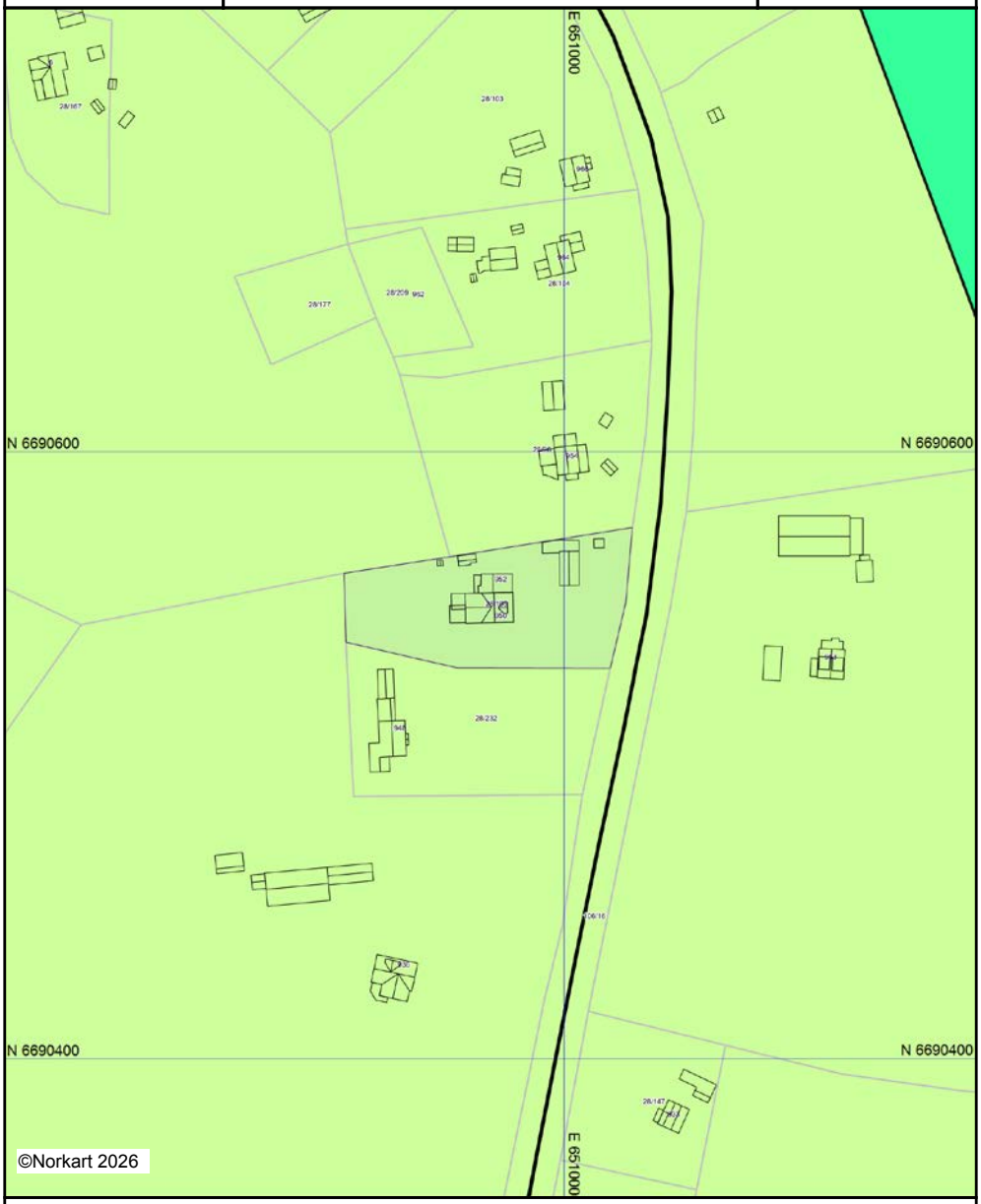
Sør-Odal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/105
Adresse: Storsjøvegen 950
Utskriftsdato: 11.09.2026
Målestokk: 1:2000

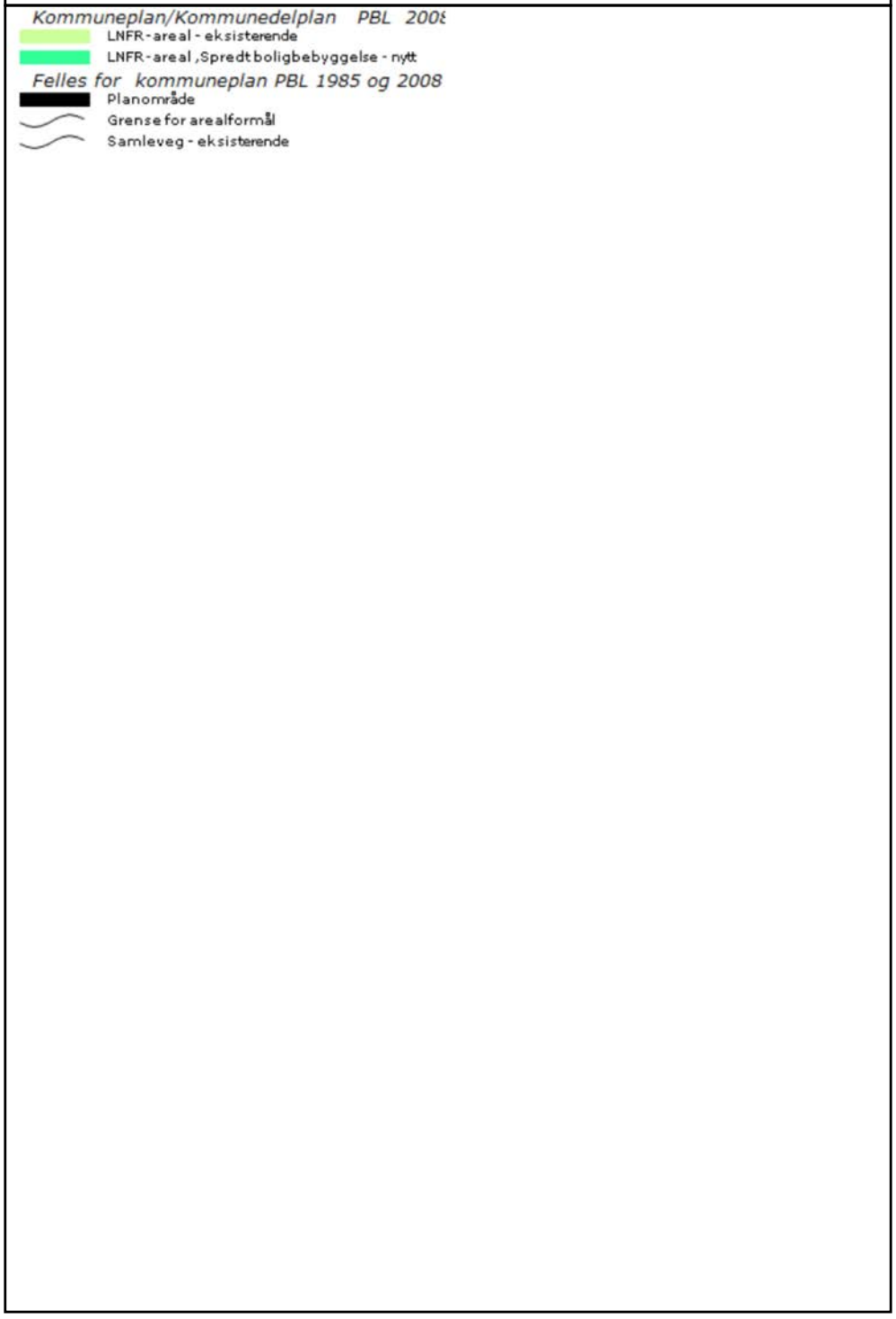
N

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



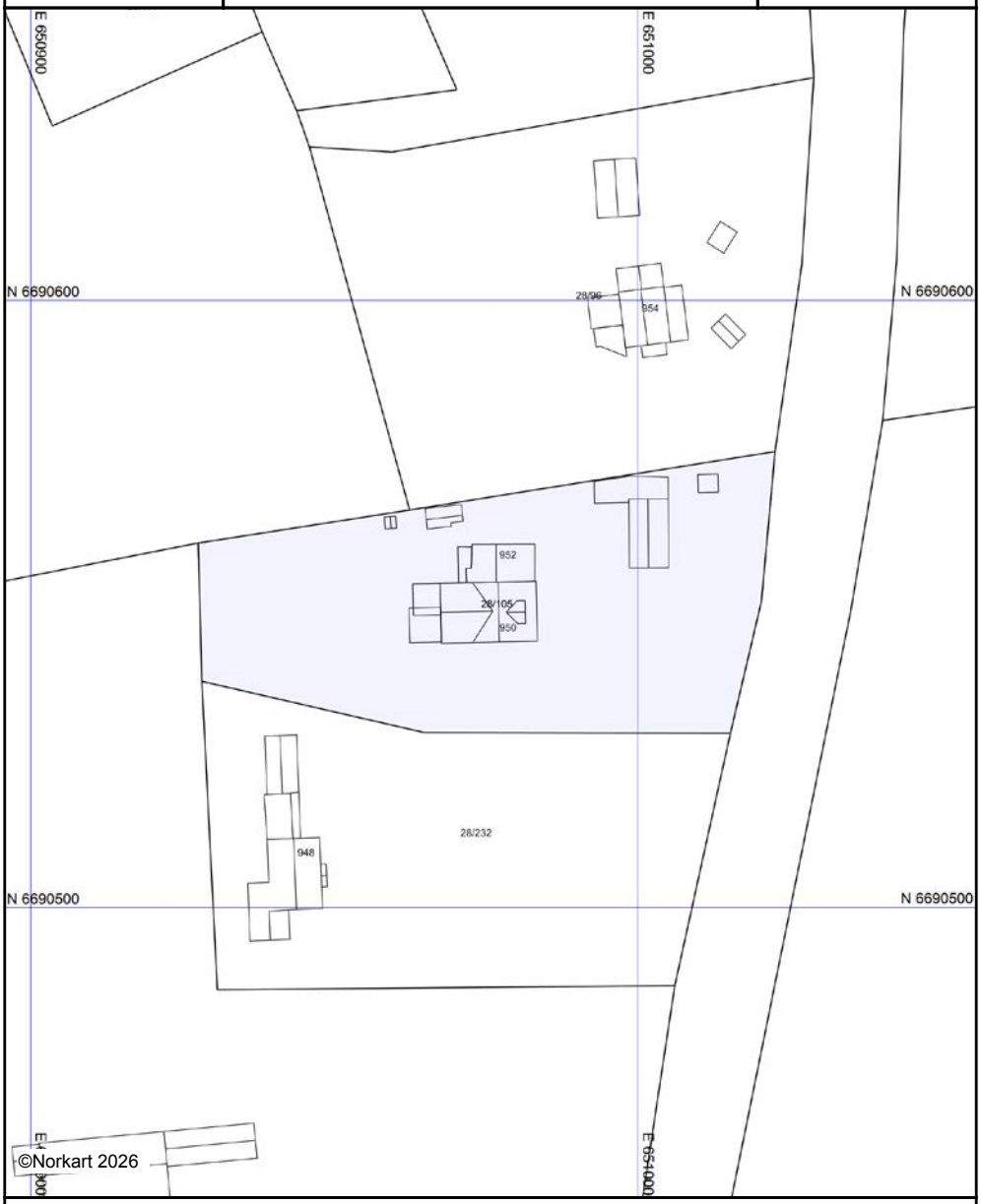
Sør-Odal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/105
Adresse: Storsjøvegen 950
Utskriftsdato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

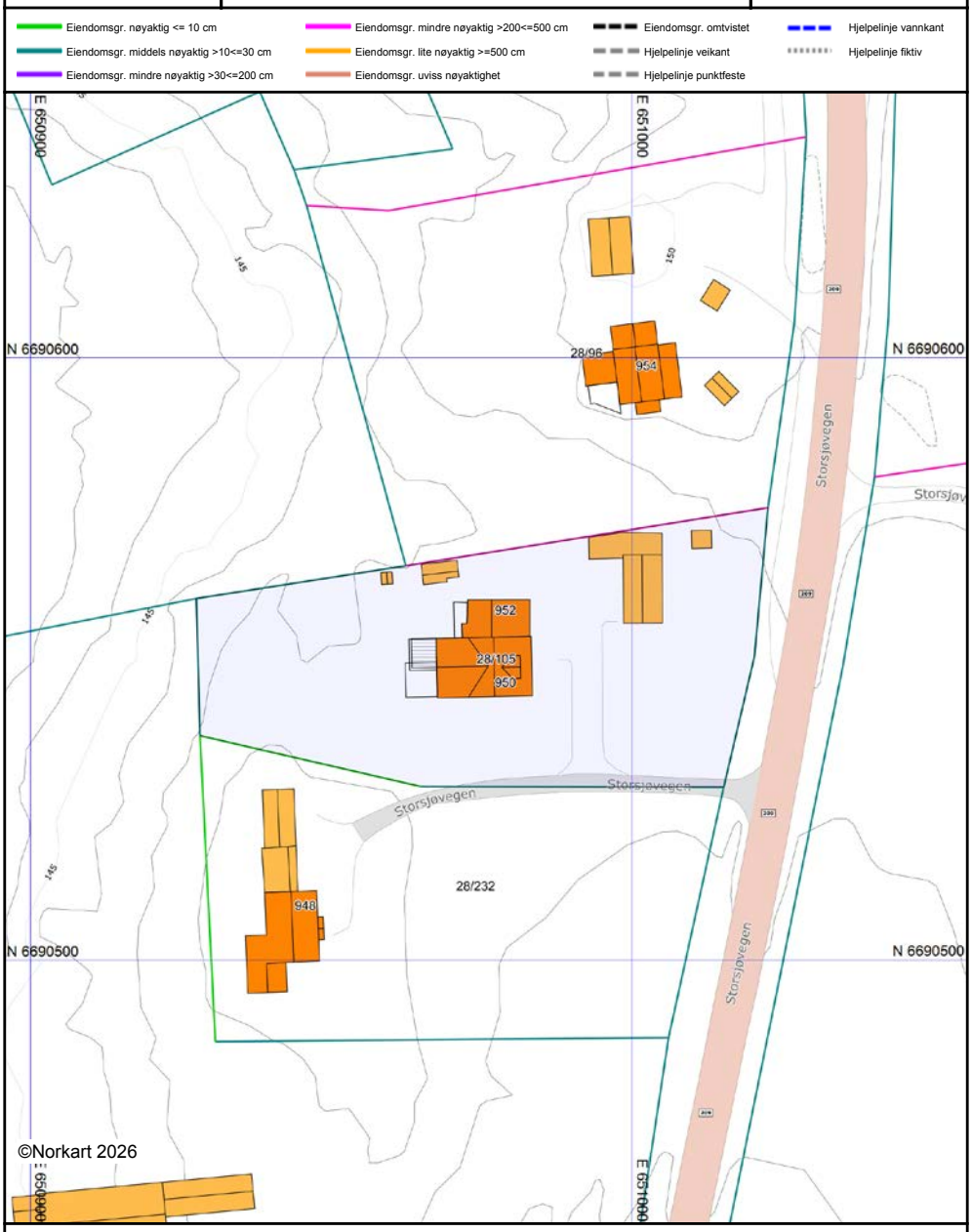
Grunnkart

Sør-Odal kommune

Eiendom: 28/105
Adresse: Storsjøvegen 950
Dato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

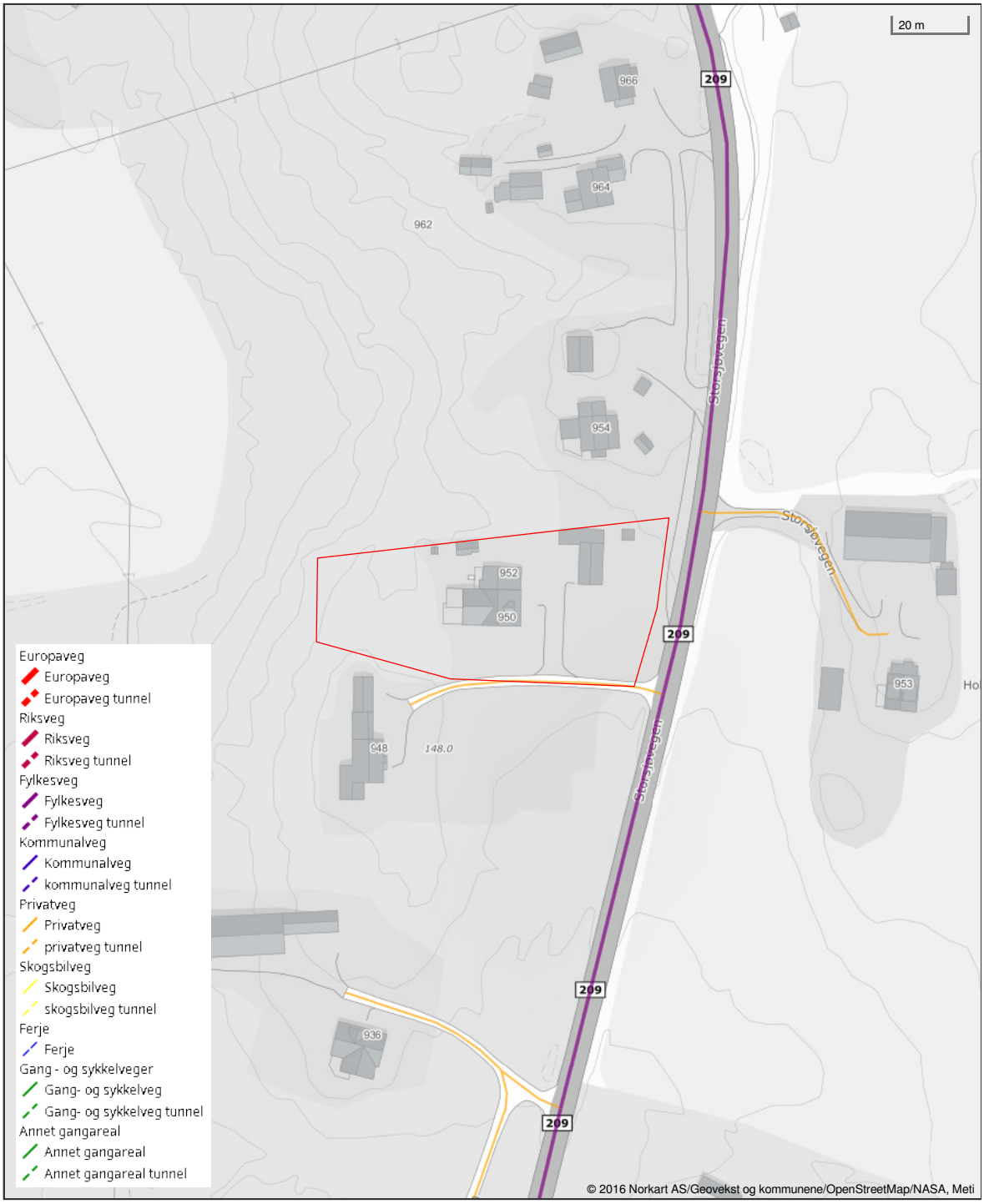
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 11.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3415 - 28/105//



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

Utskriftsdato: 11.09.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	105	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storsjøvegen 950, 2110 SLÅSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.09.2026

Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES
Telefon: 62968000

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	453353704	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	17895869	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Storsjøvegen 950, 2110 SLÅSTAD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 453353704.

BruksenhetId	111565948	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	17895877	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Storsjøvegen 952, 2110 SLÅSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Klebersteins ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.01.2026	Trygghetsalarm	11.08.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 111565948

BruksenhetId	111565947	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	17895869	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Storsjøvegen 950, 2110 SLÅSTAD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		11.08.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Avvik	Røykløp - Plassering: Vest. Type: Element. Produsent: Leca. Modell: Lecapipe
Type avvik	Adkomst på tak

Informasjon for bruksenhetId 111565947

BruksenhetId	6283170371	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300758724	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6283170371.

BruksenhetId	111552365	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7281811	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 111552365.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NOTA

Nr.....

.....

Herr Åge Vangen,

2110 Slåstad.

Under henvisning til rekvisisjon datert ..... anmodes De om å betale

[x] som forskudd[1)] [ ] som restbeløp

Henvisningstekst (kontrollnr. o. l.)	Gebyr kr.	Tinglysnings-gebyr kr.	Andre omkostninger kr.	Sum kr.
Ferdigattest for tilbygg.	10,-			10,-
			Å betale i alt	10,-

Beløpet innbetales til: Kommunekassereren i Sør-Odal, Skarnes.

1) Gjelder notaen en forskuddsinnbetaling, ber vi Dem vennligst iaktta følgende:

- Arbeidet settes ikke i gang før denne notaen er betalt.
- En tar forbehold om regulering av gebyret (opp eller ned) etter at arbeidet er utført.

Skarnes den 17/1-73

Tore Lien

Tore Lien

Nr. 2266 Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-72

gnr. 28 bnr. 105 5/73.

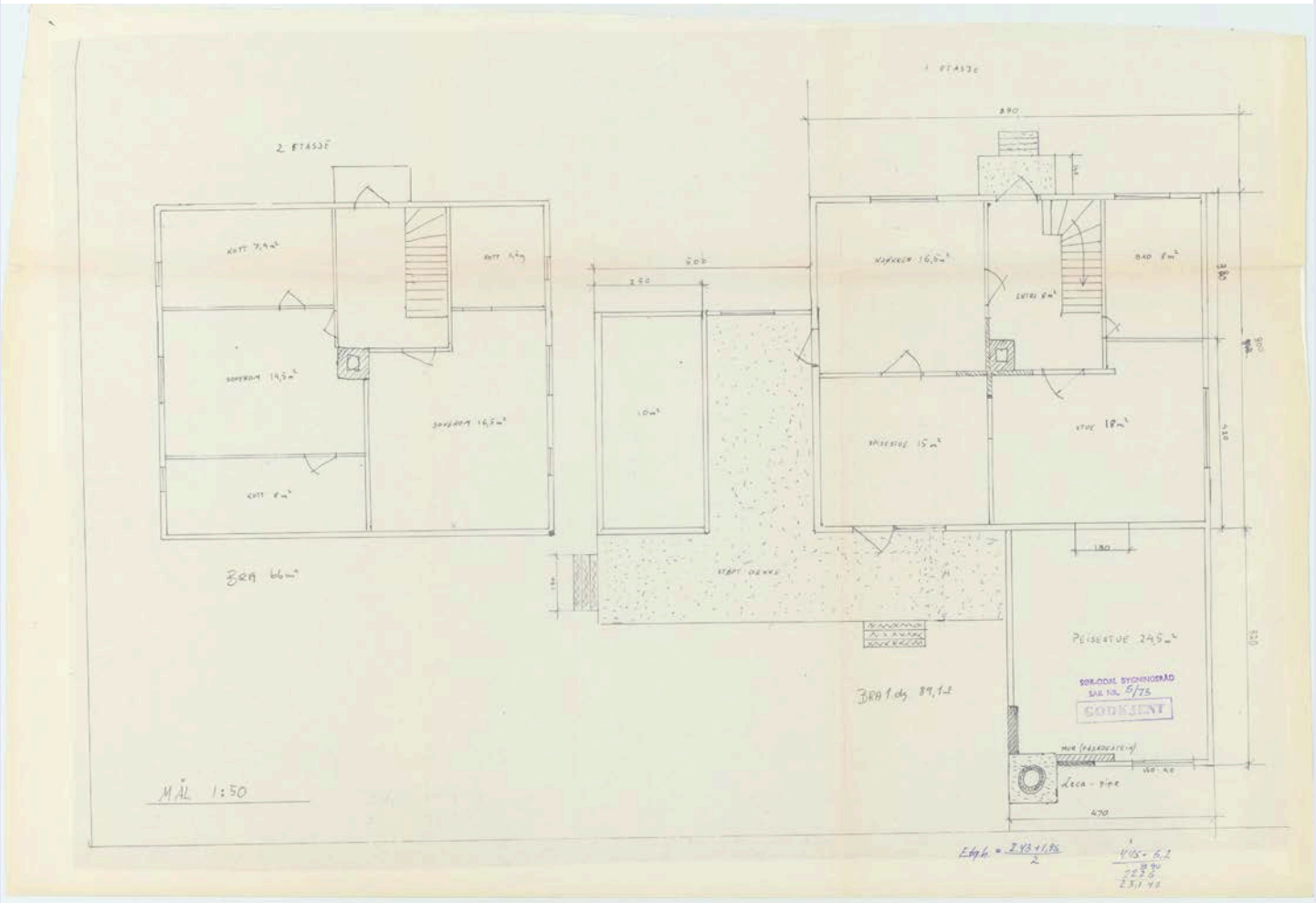
tilbygg 16.8.72.

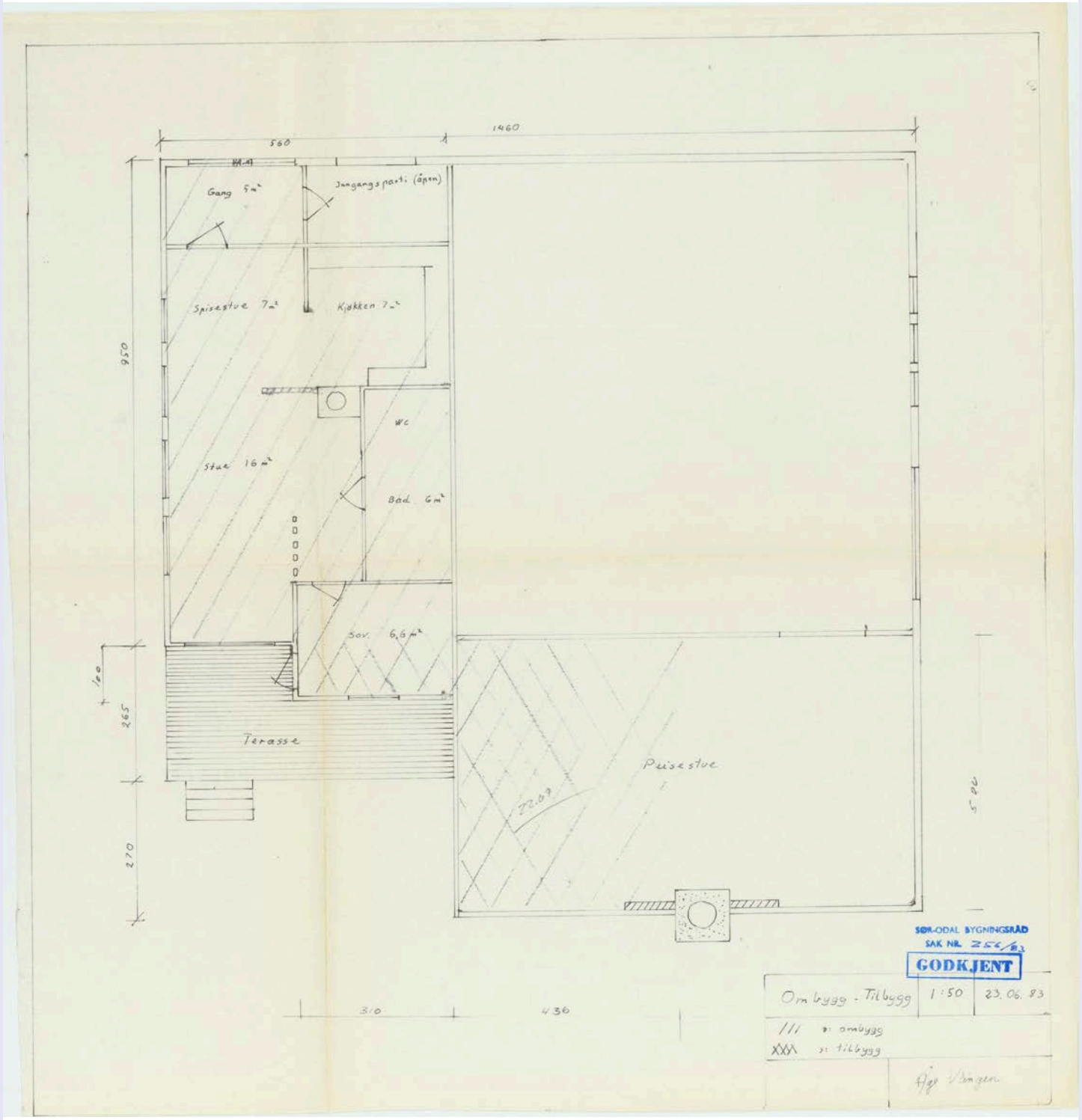
tilbygg

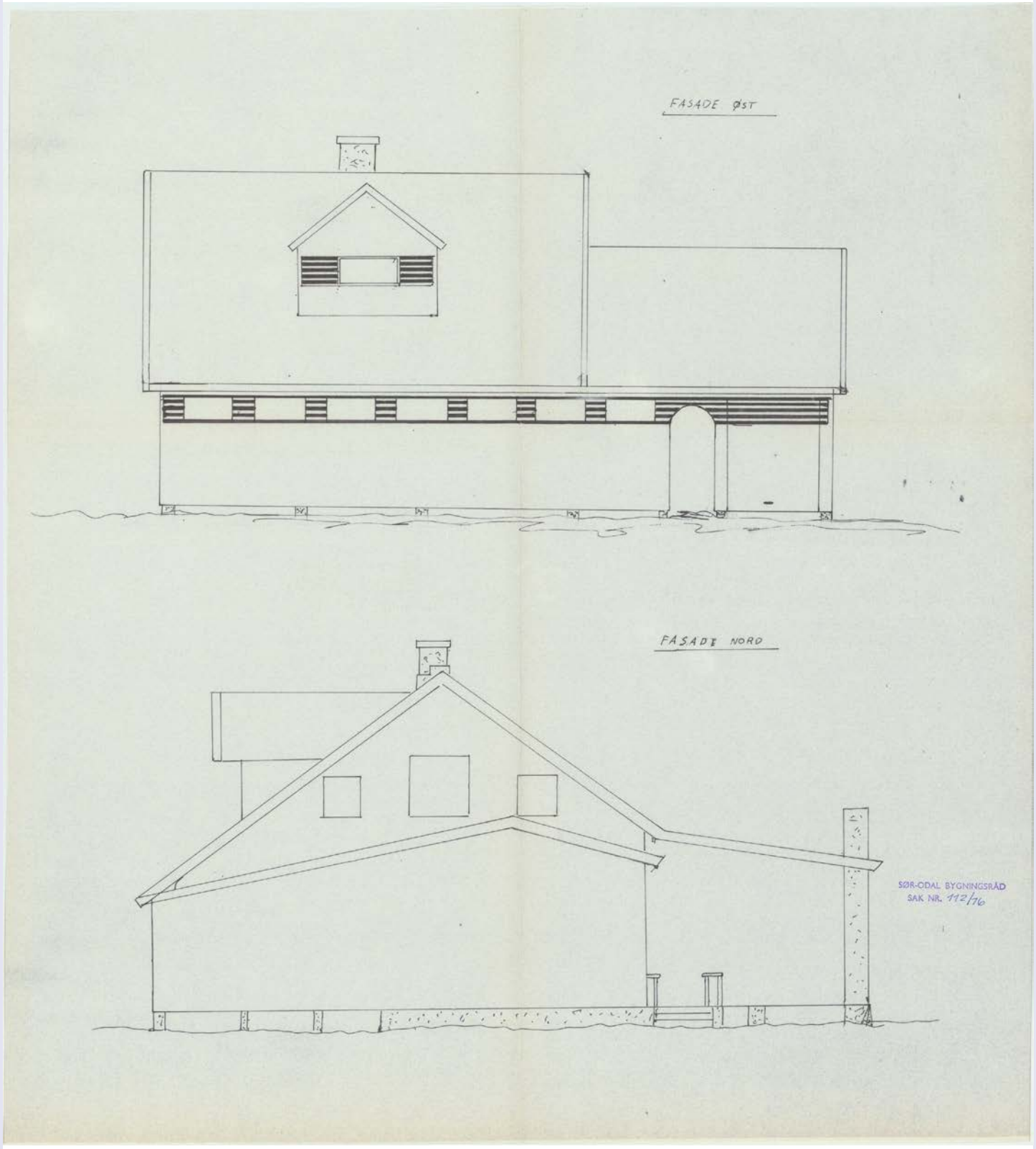
Åge Vangenå Slåstad

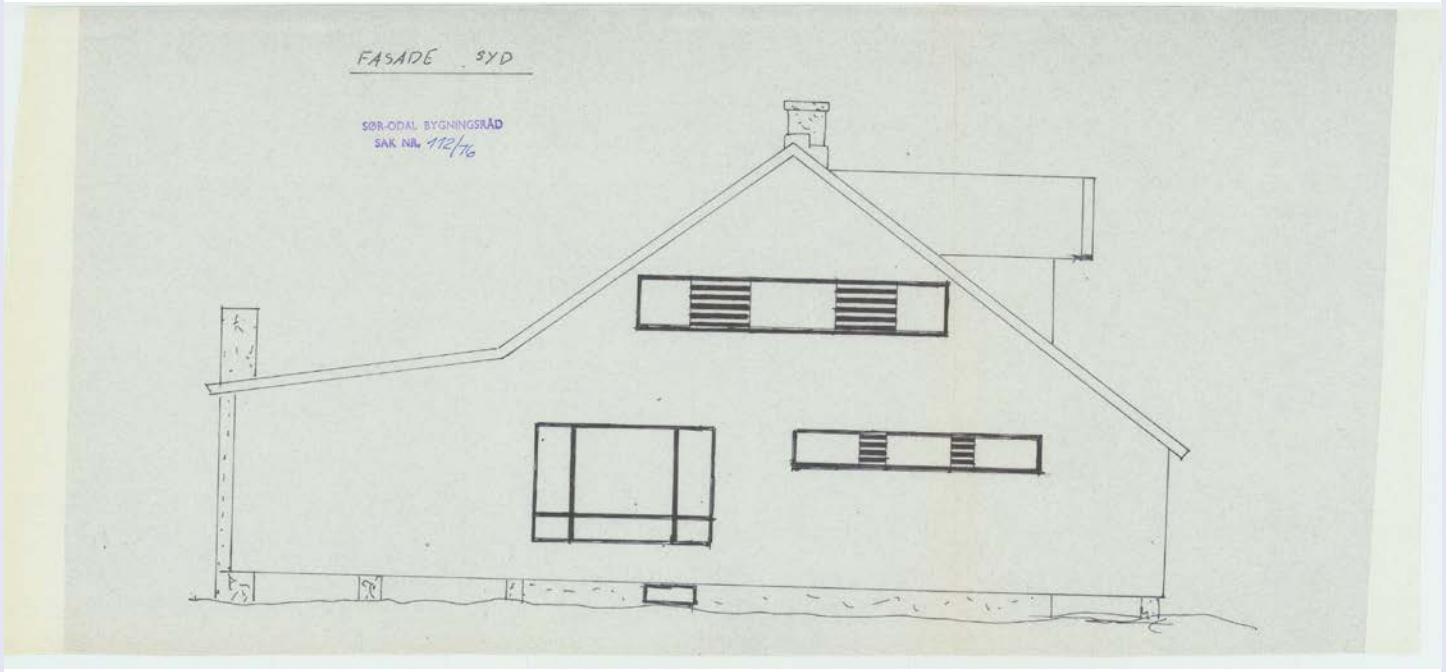
Åge Vangen, Slåstad

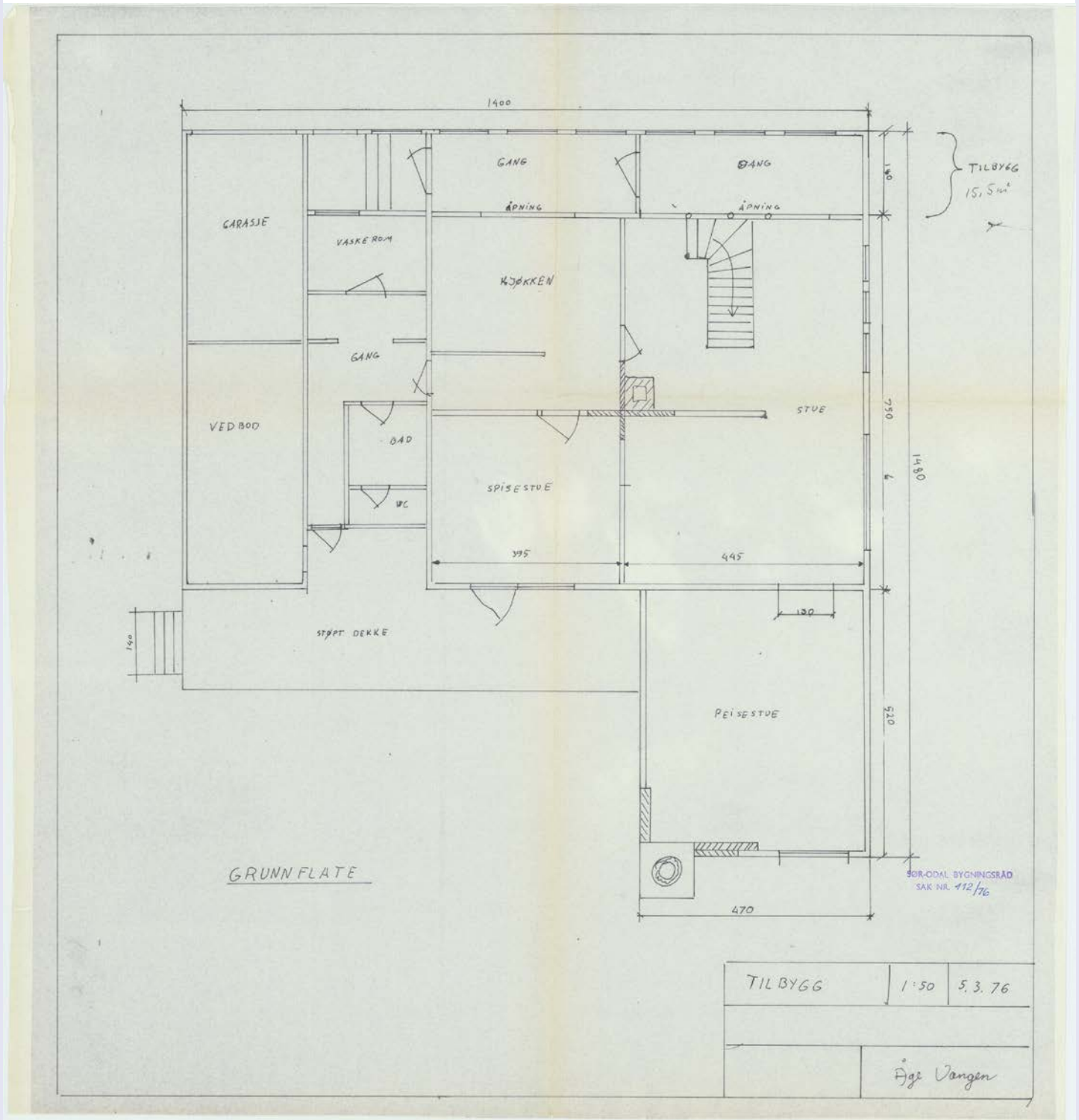
5.1.1972.

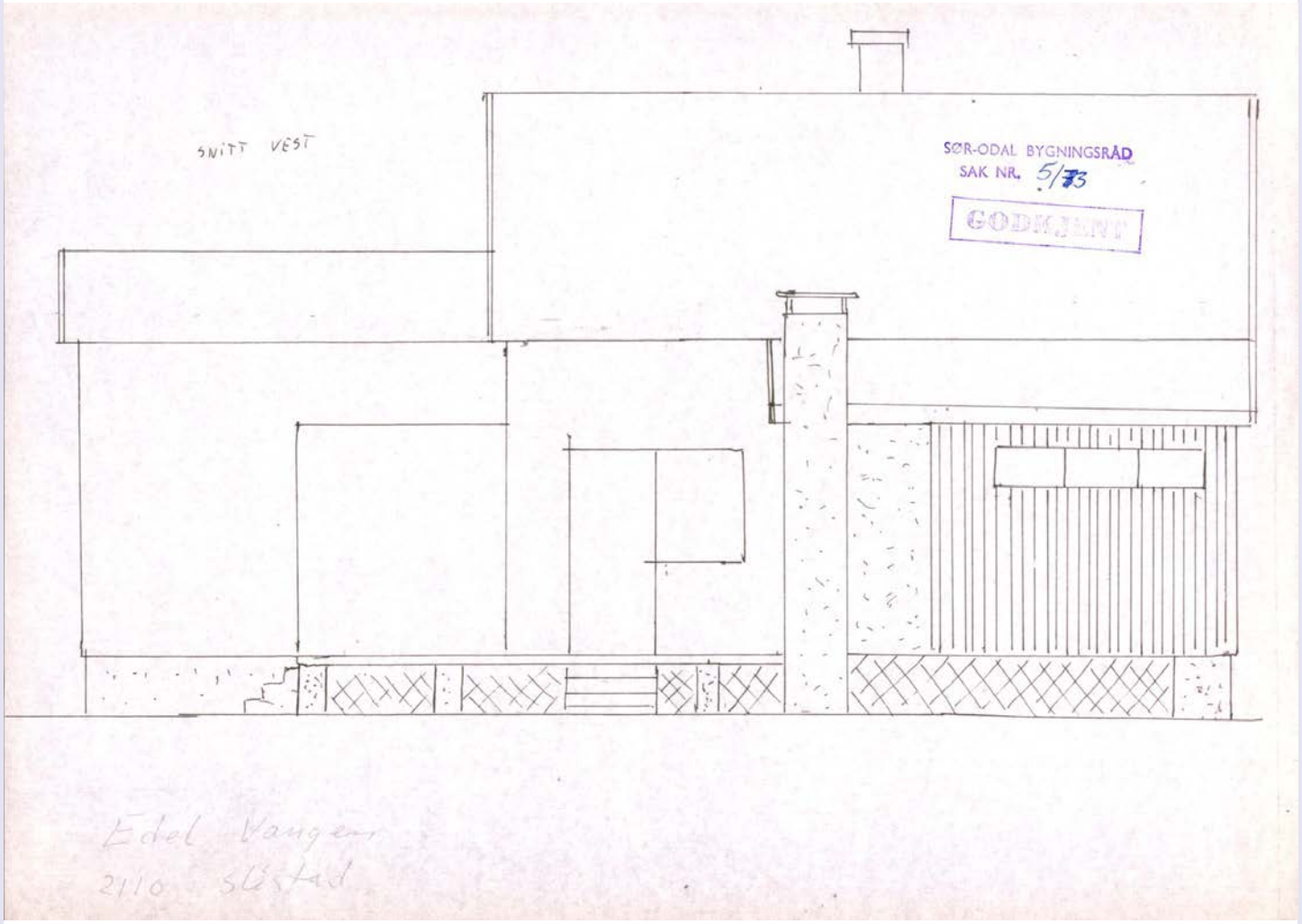

2. ETASJE
1. ETASJE
BRA 66m²
MÅL 1:50
BRA 1.dg 89,1 m²
SØKKEL STØPES MOT GRUNN
PEISESTUE 24,5 m²
STUE 18m²
SPISESTUE 15 m²
KJØKKEN 16,8m²
BAD 8m²
SOVEROM 14,5m²
SOVEROM 16,5m²
890
470
150
SØRLOCH BYGNINGSRÅD
SAK NR. 5/75
GODKJENT

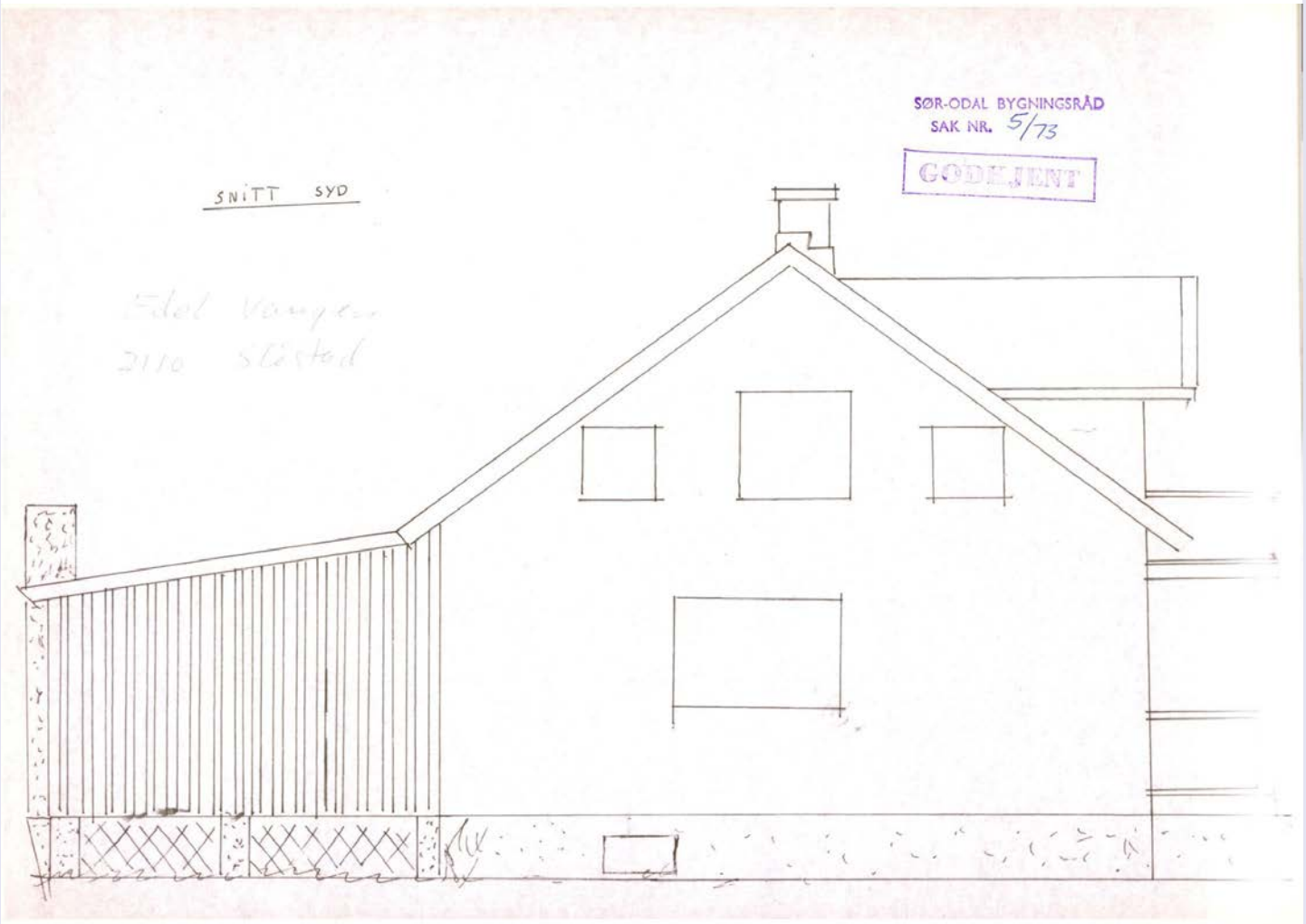

560
1460
Gang 5m²
Inngangsparti (åpen)
Spisestue 7m²
Kjøkken 7m²
WC
Stue 16m²
Bad 6m²
Sov. 6,6m²
Terrasse
Peisestue
950
100
265
270
310
436
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 256/83
GODKJENT
Ombygg. - Tilbygg
1:50
23.06.83
/// = ombygg
XXX = tilbygg


FASADE ØST
FASADE NORD
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 112/76

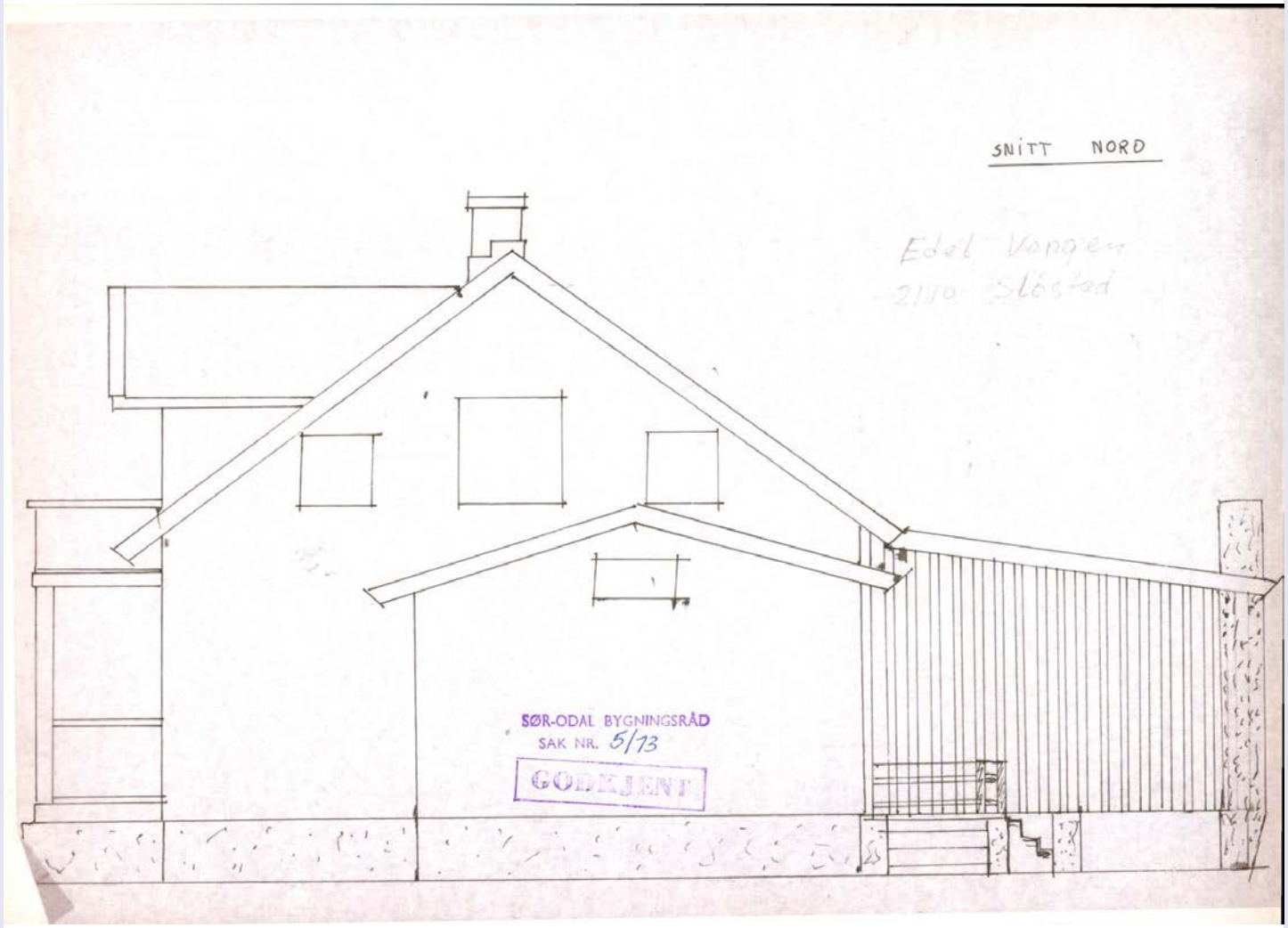

FASADE SYD
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 112/76

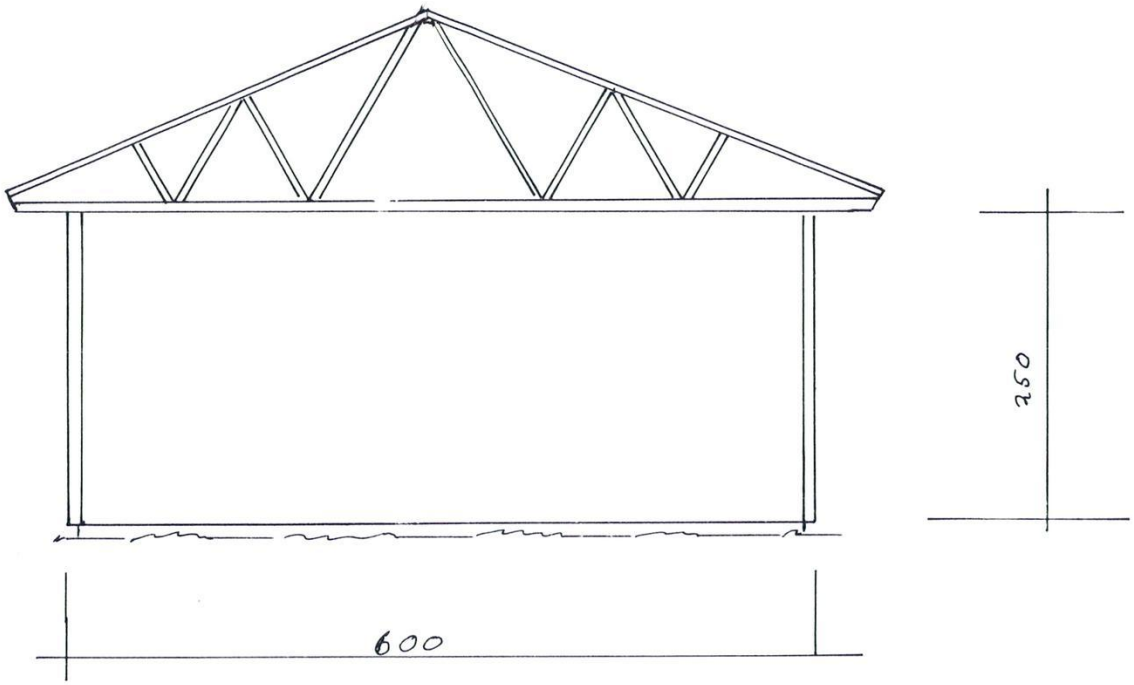

1400
GANG
GANG
ÅPNING
ÅPNING
TILBYGG
15,5 m²
GARASJE
VASKE ROM
KJØKKEN
GANG
VED BOD
BAD
WC
SPISESTUE
STUE
395
445
130
140
750
1480
STØPT DEKKE
PEISESTUE
520
470
GRUNNFLATE
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 412/76
TILBYGG
1:50
5.3.76
Øgs Vangen


SNITT VEST
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 5/73
GODKJENT
Edel Vangen
2110 Sørstad


SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 5/73
GODKJENT
SNITT SYD


SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 5/73
GODKJENT
SNITT ØST


SNITT NORD
Edel Vangen
2170 Slåstad
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 5/73
GODKJENT

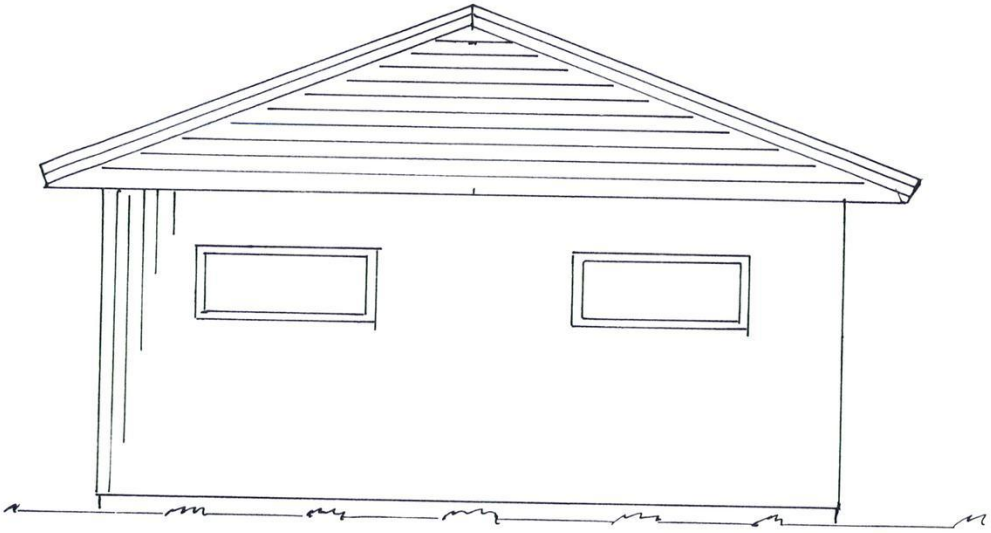


GARAGE

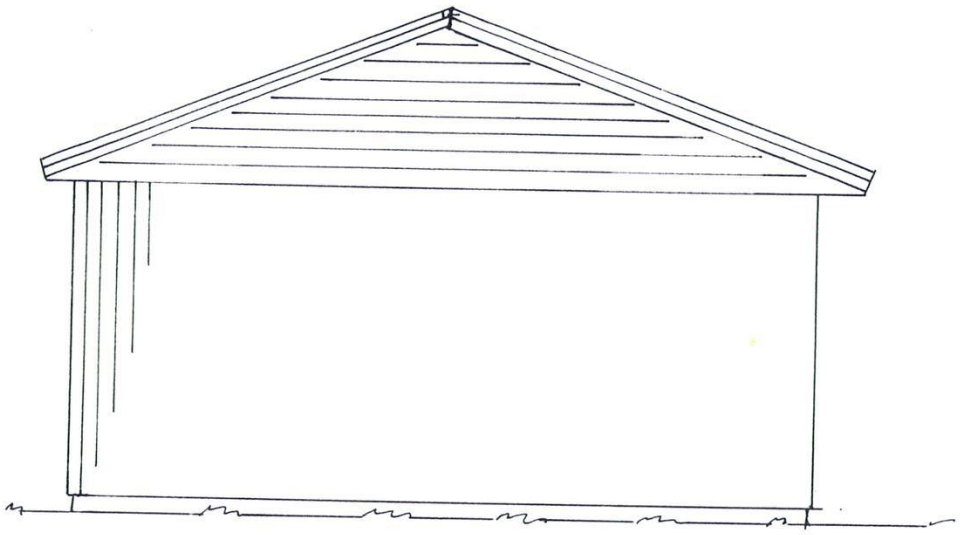
OLE VANGEN
2110 SLÅSTAD

BØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 145/86

GODKJENT



FASADE SYD

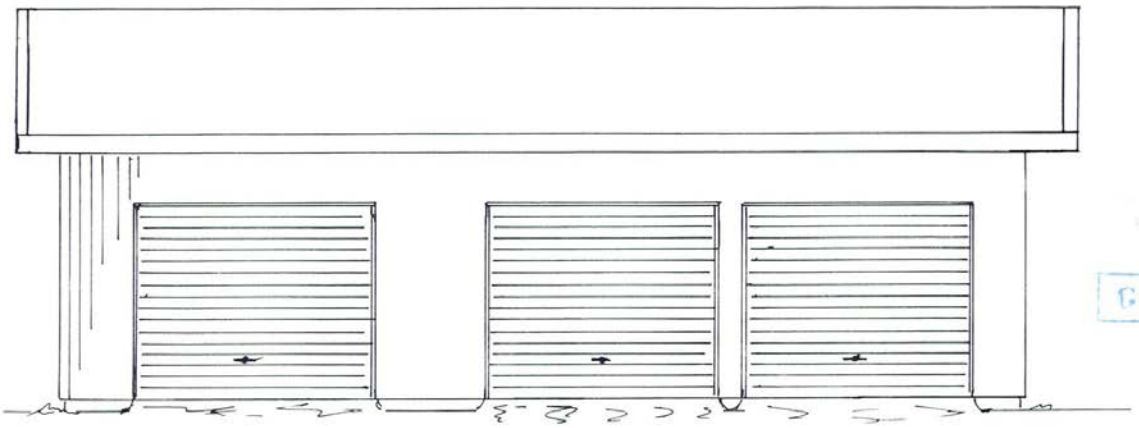


FASADE NORD

BØR.ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 145/86

GODKJENT

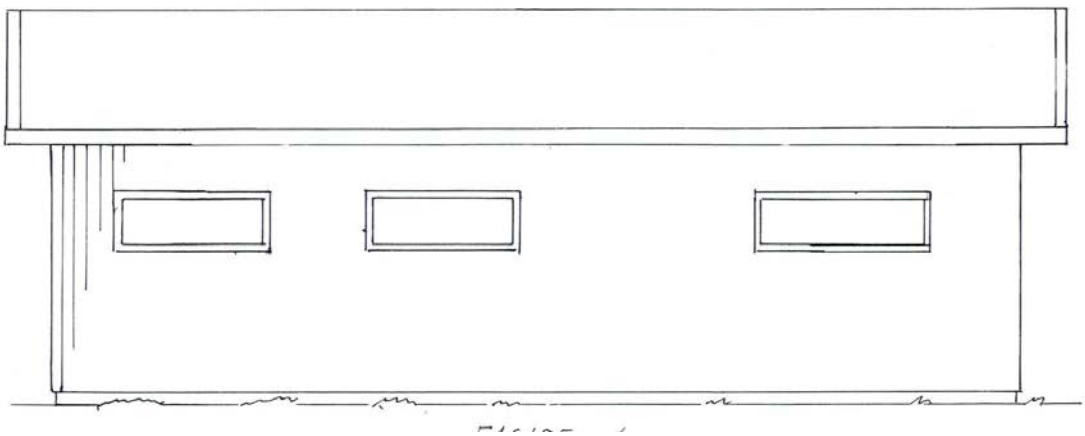
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
12. 05. 86			1:50	Å. U
GARAGE				Erstatning for:

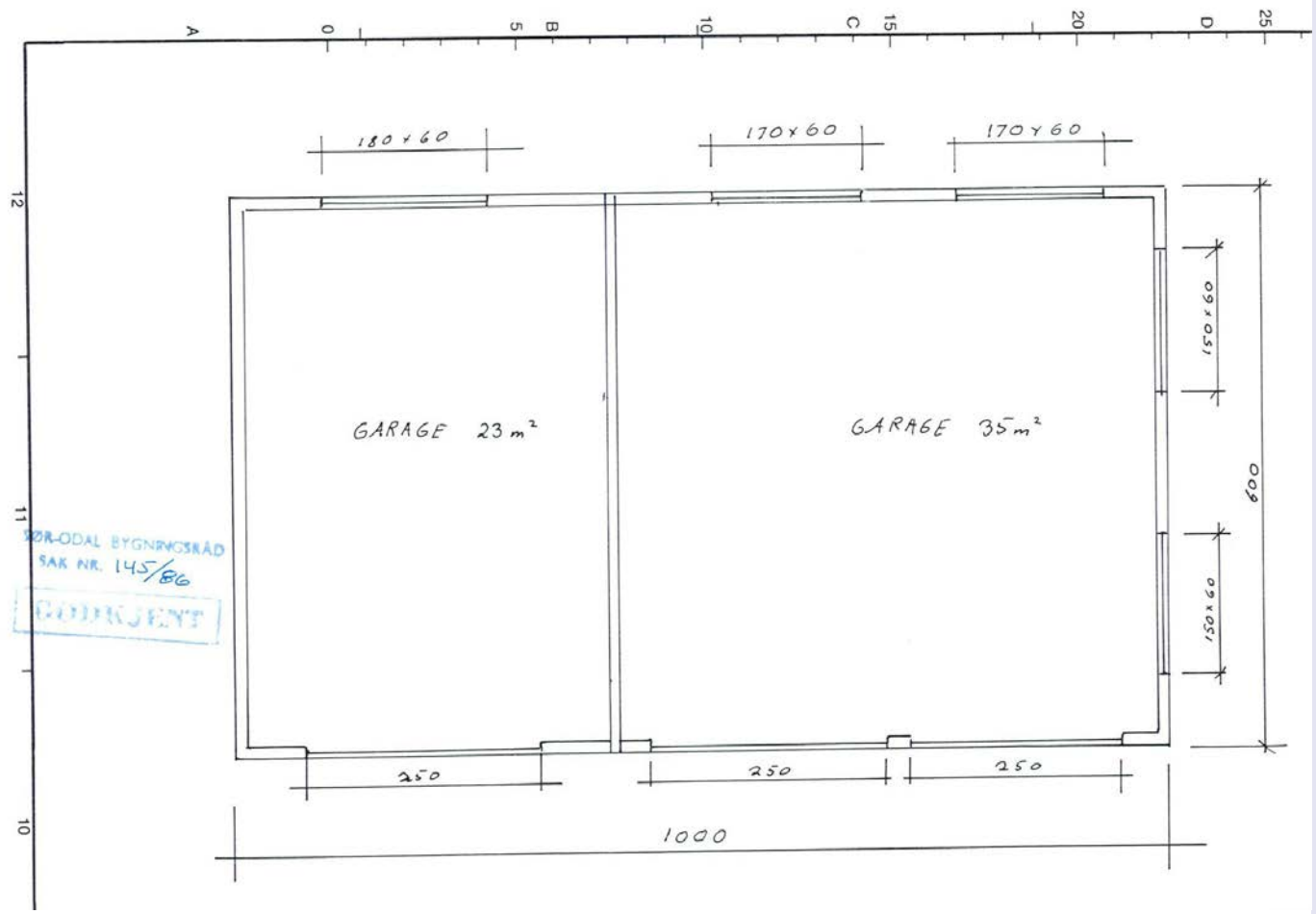


FASADE VEST

145/86

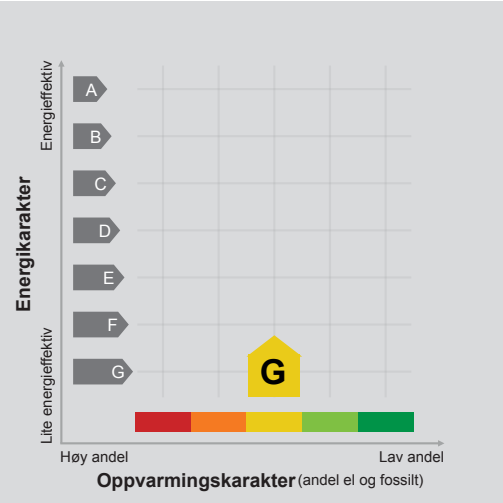
GODKJENT




A
0
5
B
10
C
15
20
D
25
12
1
11
1
10
180 x 60
170 x 60
170 x 60
GARAGE 23 m²
GARAGE 35 m²
150 x 150
150 x 150
600
250
250
250
1000
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 145/86

ENERGIATTEST

Adresse	Storsjøvegen 950
Postnummer	2110
Sted	SLÅSTAD
Kommunenavn	Sør-Odal
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17895869
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d29b1525-bd44-4e05-9fbb-dbf77a5a624f
Dato	26.07.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 43 251 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

30 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	9 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	255
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storsjøvegen 950
Postnummer: 2110
Sted: SLÅSTAD
Kommune: Sør-Odal
Bolignummer: H0101
Dato: 26.07.2023 17:40:27
Energimerkenummer: d29b1525-bd44-4e05-9fbb-dbf77a5a624f

Kommunenummer: 3415
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 105
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17895869

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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.Kjøl - 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 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: 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 9: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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 sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Statens vegvesen
Hedmark
Skjema nr. 28

DAGBOKFØRT
26 SEP 86 06198
SORENSKRIVEREN I
[illegible]

Byggegrenser langs offentlig veg.

ERKLÆRING

Undertegnede Ole Vangen, eier av eiendommen gnr. 28 bnr. 105 i Sør-Odal kommune som har fått vegvesenets tillatelse til plassering av uthus ved riks~~/fylkes~~veg 209, Hp 01, km 9,475 innenfor byggegrenser fastsatt i eller med hjemmel i vegloven § 29, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.

2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.

3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.

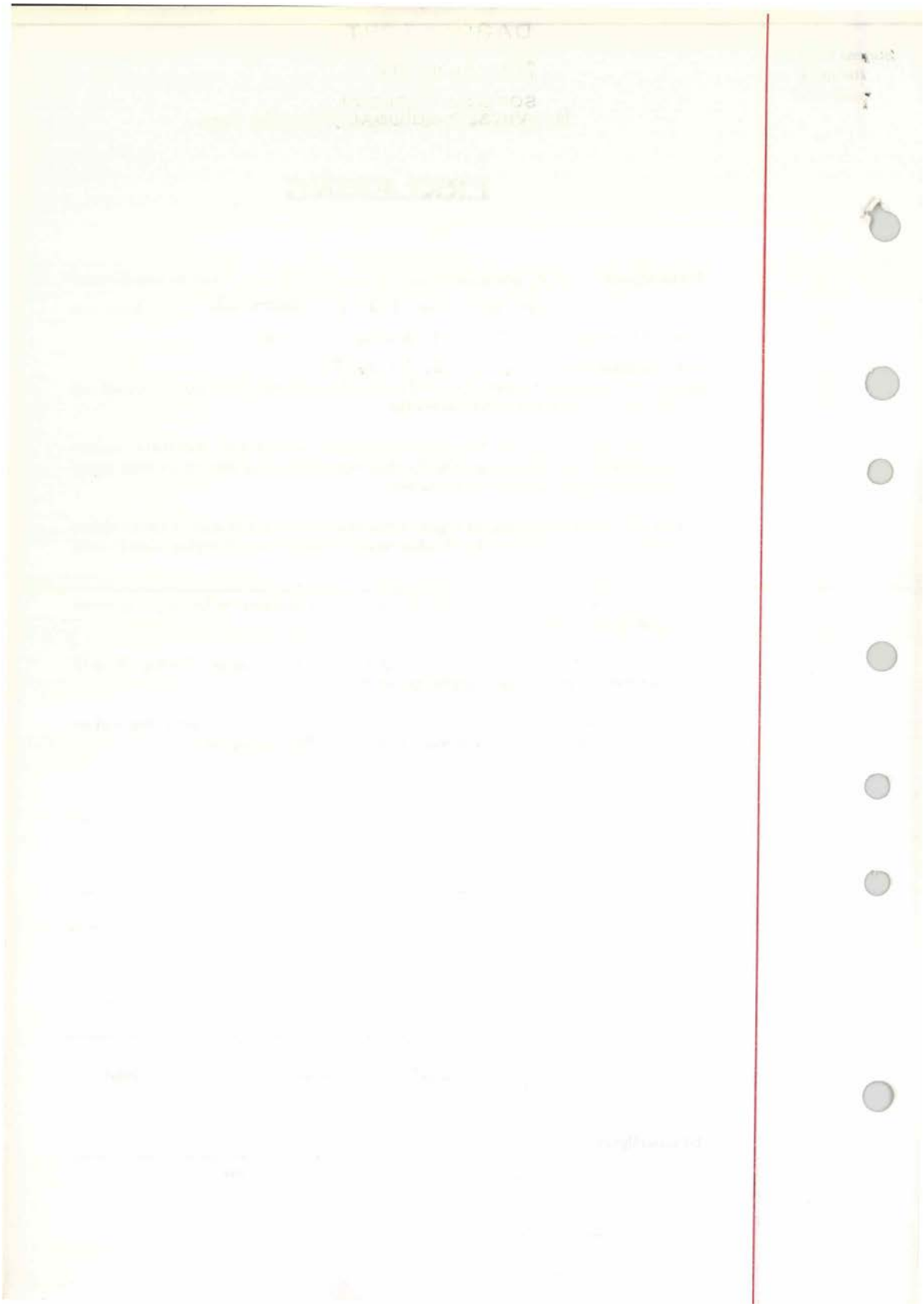
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan og må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

5. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

Skåstad den 17/9. 1986

Til vitterlighet:

Ole Vangen
eier



STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I Hedmark FYLKE

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

Ole Vangen, 2110 Slåstad

Etter Deres søknad av 09.05.86 finner en å kunne gi Dem tillatelse til

oppføring av uthus

på eiendommen g. nr. 28 br. nr. 105

i Sør-Odal kommune i en minste avstand av 22,0 m fra midtlinjen av

riks veg 209,Hp01,km9,475 hvor byggegrensen går i en avstand av

30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, ~~Samferdselsdepartementets bestemmelser av~~

~~Fylkesmannens vedtak av~~

Byggverket skal nyttes til uthus

Det må søkes særskilt om tillateles til å legge avkjørsel til veg.

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet bes undertegnet og returnert hertil.

Kr. 270,- til dekning av tinglysningsgebyr bes innbetalt til postgirokonto nr. 5040308

Postgiroblankett følger vedlagt.

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjonen vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

Hamar den 10. september 1986

Planavd.

A. J. Bolstad

Gerd J. Kvarstad

Blankett nr. 178.

VEND!

2000 sett. 7-80. e.s.trykk-Oslo

Oversendes **vegsjefen** i .....

under henvisning til omstående samt til vedlagte undertegnede erklæring. Kr.....
til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

Slåstad den. 19/9-86

Q. Vanger
Søker

Oversendes.....
idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

Vegsjefen i.....

.....den.....

Oversendes **sorenskriveren** i..... Vinger og Odal, 2200 Kongsvinger

Vedlagte erklæring bes tinglyst som hefte på søkerens eiendom.

Kr.....270,-..... til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

Vegsjefen i..... Hedmark, Planavd.

Hamar den. 24. september 1986

Gerd J. Kvarstad
Gerd J. Kvarstad

Oversendes **oppsynsmann** .....
som bes påse at vilkårene for dispensasjonen blir overholdt.

Vegsjefen i.....

.....den.....

.....

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Storsjøvegen 950, 2110 SLÅSTAD
Gnr 28, bnr 105, , i Sør-Odal kommune.
Oppdragsnr. 6022260420

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6022260420
Sist oppdatert 11.10.2026

Camilla Bergh Brustad
eiendomsmegler

Telefon: 416 44 048
E-post: camilla.brustad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet