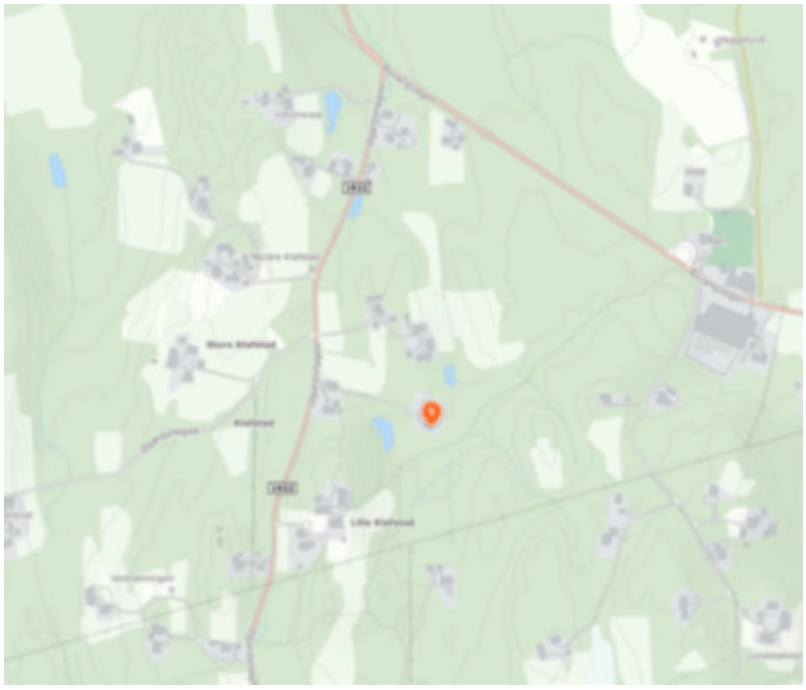
ØGARDSHØGDA 423

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Enebolig
Øgardshøgda 423, 2332 ÅSVANG
STANGE kommune
gnr. 367, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18332-1876 **Referansenummer:** TW7198

Autorisert foretak: Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen **Sertifisert Takstingeniør:** Erik-André Brodersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hamar Takst og Byggvurdering

Rapportansvarlig

Erik-André Brodersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@hamar-takst.no
920 10 428

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Hovedtaket er tekket med dobbelkrunnet betongtakstein.
Taket på tilbygd del er tekket med shingel.
Takrenner, nedløp og beslag av svart metall.
Yttervegger er utført med trebindingsverk. Yttervegger er kledd med stående panel i malt/ beiset utførelse.
2009: Eier opplyser å ha fjernet eksisterende flisisolering i eldste del, og erstattet med 15cm mineralull. Ny vindtetting og utvendig kledning.
Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer.
Undertak med rupanel. Lufting av kaldtloft via raft og lufteventiler i gavler. Adkomst til kaldtloft via luke i himling. Kaldtloft er besiktiget fra luke.
2009: Taksperrer er forsterket med 2x6" over eksisterende sperrer.
Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmer.
Hvitlakkert tredør med glass, ved hovedinngang.
Hvitlakkert tredør med glass, ved negang til kjeller.
Terrassedør(skyvedør) med 3- lags isolerglass, hvitmalte karmer.
Utgang fra arbeidsrom terrasse på 15m2, takoverbygg over inngang.
Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Malt/ beiset trerekkverk.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnert 3- sidig tretrapp ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulvflater med laminat, vinylbelegg, malte tregulv.
Veggflater med malt panel, ubehandlet panel, mdf panelplater, papirtapet og keramiske fliser. Himlinger med malt panel, ubehandlet panel, mdf takpanel og malte plater.
Alle overflater er nye/ oppgraderte i årene etter 2009.
Laminatgulv.
Støpt gulv på grunn i kjeller. Etasjeskille mellom kjeller ig 1. etg er utført med trebjelkelag.
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 10 mm gjennom hele rommet på kjøkken.
2009: Nytt bjelkelag på eldste del av kjøkken, samt tilbygg.
Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er utført med trebjelkelag.
Knirk i gulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Murt pipe. Pusset og malt, samt forblendet inne.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har panel. Gulvet er av betong. Hulltaking er foretatt ved/i verksted.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, under deler av boligen. Adkomst via luke i kjeller. Krypkjeller er besiktiget fra luke.
Malte tretrapper mellom etasjene.
Speilfyllingsdører i hvitmalt utførelse. Glassdør mellom kjøkken og arbeisdrom.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Keramiske fliser på vegger. Folierte takess plater i himling.
Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv til sluk. 40mm oppkant med vinylbelegg under dørterskel.
Vaskerommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk baderomsvifte.
Hulltaking er ikke foretatt. Dusjsone mot kjøkkeninnredning med skrog rygg ut i fra vegg.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Keramiske fliser på vegger. Folierte takess plater i himling.
Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Fall på gulv mot sluk. 15mm oppkant med vinylbelegg under dørterskel.Termostartstyrt varmekabel i gulv.
Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv.
Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc. Dusjkabinett.
Elektrisk baderomsvifte.
Hulltaking er ikke foretatt. Dusjsone mot kjøkkeninnredning med skrog rygg ut i fra vegg, og mot annet våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser i benkerygg.
Skapmontert kjøkkenventilator, med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Malt murgulv. Ubehandlet panel på vegger og i himling.
Laminat på gulv. Malt panel og våtromstapet på vegger. Malt panel i himling.
Innredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc.
Servant med ett- greps blandebatteri. Wc. Lufteventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobber og rør i- rør vannledninger.
2007- 2014: Nytt røropplegg i boligen. Det er fremvist faktura for rørarbeider.
Plat avløpsrør.
2007- 2014: Nytt røropplegg i boligen. Det er fremvist faktura for rørarbeider.
Avtrekk fra kjøkken og baderom. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger og luftespalter i vinduer.
Utslagsvask av stål med ett- greps blandebatteri, i verkstedrom i kjeller.
Boligen har luft til- luft varmepumpe.
Service på varmepumpe høsten 2025.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 63A

Beskrivelse av eiendommen

hovedsikring. 12 kurser.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Jord, morene og fjellmasser.
Støpte fundamenter. Støpt grunn/ ringmur på opprinnelig del.
Relativt flat tomt. Interne fallforhold på tomten.
Plast vann og avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Takoverbygd terrasse er kledd inn og innlemmet i boligen, samt tilbygg med kjellertrapp og bod er ikke på byggemeldte tegninger.

Anneks

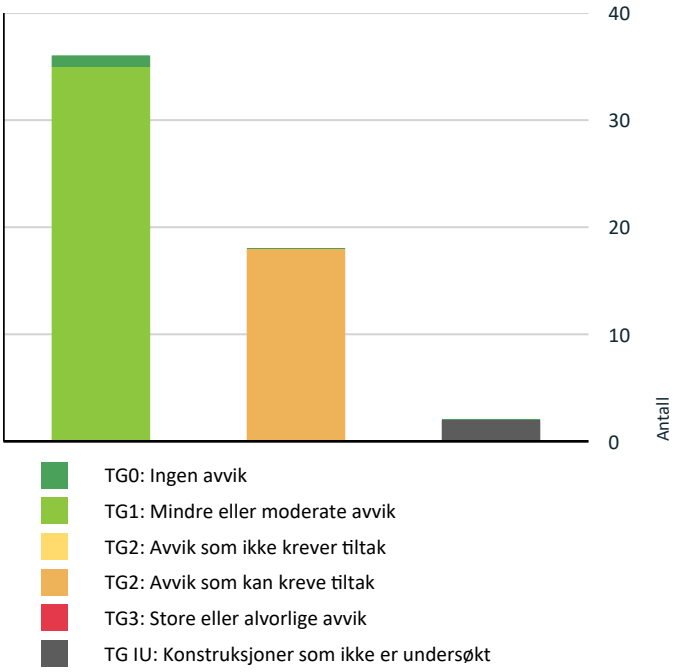
• Det foreligger ikke tegninger

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - 2** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater- Kjøkkengulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tettesjikt vegger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tettesjikt vegger.** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Teknisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Tilbygg / modernisering		
2009	Tilbygg	Tilbygd med arbeidsrom, vaskerom, bodrom, kjellernedgang og utvidet kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på tilbygd del er tekket med shingel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men grunnet alder kan skade brått oppstå.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekket med dobbelkrunnet betongtakstein.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av svart metall.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført med trebindingsverk. Yttervegger er kledd med stående panel i malt/ beiset utførelse.
2009: Eier opplyser å ha fjernet eksisterende flisisolering i eldste del, og erstattet med 15cm mineralull. Ny vindtetting og utvendig kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer. Ingen adkomst til kaldtloft.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjoner av tre, utført med plassbygde taksperrer. Undertak med rupanel. Lufting av kaldtloft via raft og lufteventiler i gavler. Adkomst til kaldtloft via luke i himling. Kaldtloft er besiktiget fra luke.
2009: Taksperrer er forsterket med 2x6" over eksisterende sperrer.



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass, hvitlakkerte karmer.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrassedør

Terrassedør(skyvedør) med 3- lags isolerglass, hvitmalte karmer.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på ytterdør er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

Hvitlakkert tredør med glass, ved negang til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.


Utett mellom dørblad og karm.

TG 1 Dører

Hvitlakkert tredør med glass, ved hovedinngang.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplatting på inngang ved kjellernedgang på 8m2, takoverbygd. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Malt/ beiset trerekkverk. Fundamentert på Lecablokker.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leca blokker rett på terreng er en ustabil fundamentering, med fare for bevegelser i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Får å oppnå en stabil fundamentering må det lages nye fundamenter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra arbeidsrom terrasse på 15m2, takoverbygg over inngang. Spaltegulv med impregnerte terrassebord. Malt/ beiset trerekkverk. Fundamentert på støpte pilarer.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til 81 cm, dagens krav til rekkverk på plattinger med en høyde på 50cm eller mer, er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Utvendige trapper

Impregnert 3- sidig tretrapp ved inngang.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater- Kjøkkengulv

Laminatgulv.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader på laminat.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.


Skader på laminat, kjøkkengulv.

TG 1 Overflater

Boligen har gulvflater med laminat, vinylbelegg, malte tregulv. Veggflater med malt panel, ubehandlet panel, mdf panelplater, papirtapet og keramiske fliser. Himlinger med malt panel, ubehandlet panel, mdf takpanel og malte plater.
Alle overflater er nye/ oppgraderte i årene etter 2009.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er utført med trebjelkelag.
Knirk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser og ha kappet en bunnsvill/ bæring under vegg fra gang til soverom i 2. etg, under rehabilitering av boligen. Bunnsvill/ bæring har blitt lasket.
Det har oppstått en liten bevegelse i bjelkelaget etter dette, Det er registrert en sprekk under gulvlist, samt en sprekk i brannmur på soverom. Eier opplyser at dette kom på tidspunktet hvor svill/ bæring ble kappet, og har ikke utviklet seg noe mer siden dette(2009). Det er målt skjevheter i gulvkonstruksjonen på 12- 13 mm inn mot soveromsvegg. Dette er ikke å anse som utenfor normalen for et hus på denne alder.
Det er registrert noe knirk i gulv, samt noe svai i bjelkelag. Dette anses også som innenfor normalen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

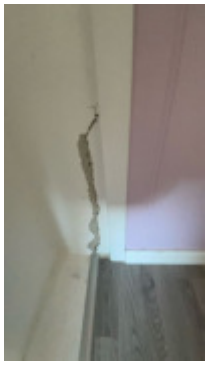
Det vurderes som ikke nødvendig med ytterligere tiltak.



Høyde gulv ved rekkverk trapp.



Høyde gulv ved vegg mot soverom.



Sprekk i brannmur.



Sprekk under gulvlist.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i kjeller. Etasjeskille mellom kjeller ig 1. etg er utført med trebjelkelag.
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 10 mm gjennom hele rommet på kjøkken.
2009: Nytt bjelkelag på eldste del av kjøkken, samt tilbygg.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe. Pusset og malt, samt forblendet inne.

Tilstandsrapport









TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har panel. Gulvet er av betong. Hulltaking er foretatt ved/i verksted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Adkomst til krypkjeller via luke.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, under deler av boligen. Adkomst via luke i kjeller. Krypkjeller er besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold.



Trestøtte rett på terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Krav til høyde på rekkverk i trapper/ trappeåpninger er 90 cm, rekkverket er rundt trappeutsparring er målt til ca. 83 cm. Åpninger er målt til 13 cm.

Konsekvens/tiltak

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



Høyde rekkverk.



Åpninger rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Speilfyllingsdører i hvitmalt utførelse. Glassdør mellom kjøkken og arbeisdrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Folierte takess plater i himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

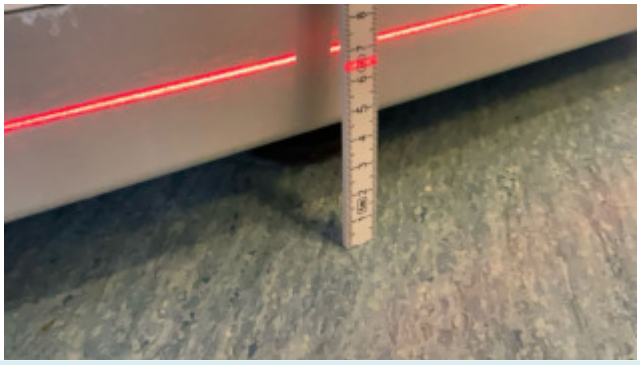
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv mot sluk. Fall på gulv mot sluk. 15mm oppkant med vinylbelegg under dørterskel.Termostartstyrt varmekabel i gulv.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Tettesjikt vegger

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med avviket. Dokumentasjon bør fremskaffes hvis mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc. Dusjkabinett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk baderomsvifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt. Dusjsone mot kjøkkeninnredning med skrog rygg ut i fra vegg, og mot annet våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Keramiske fliser på vegger. Folierte takess plater i himling.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

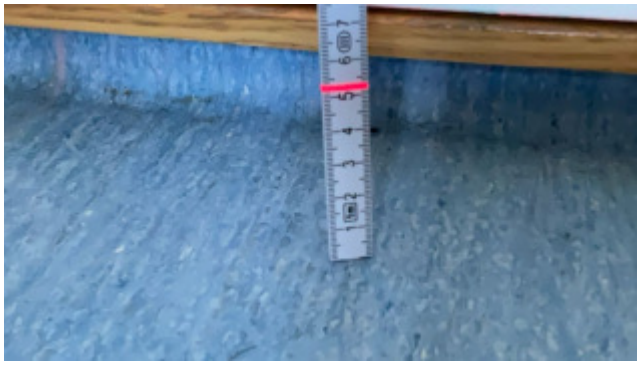
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv til sluk. 40mm oppkant med vinylbelegg under dørterskel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Høyde gulv ved dør.



Høyde sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tettesjikt vegger.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for membranarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med avviket. Dokumentasjon bør fremskaffes hvis mulig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk. Tettesjikt med vinylbelegg på gulv.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dusjsone mot kjøkkeninnredning med skrog rygg ut i fra vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminert benkeplate med oppvaskkum av stål og ett- greps blandebatteri. Over og- underskap med profilerte fronter i malt utførelse. Plass for frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser i benkerygg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator, med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv. Malt panel og våtromstapet på vegger. Malt panel i himling.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Innredning med servant og ett- greps blandebatteri. Wc.

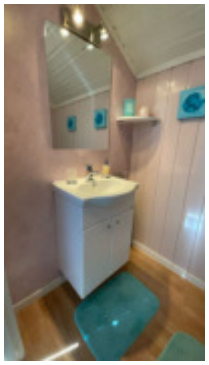
Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

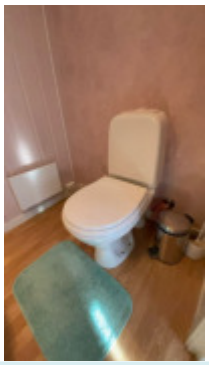
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler ventilering. Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres, for å lukke avviket.





KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt murgulv. Ubehandlet panel på vegger og i himling.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

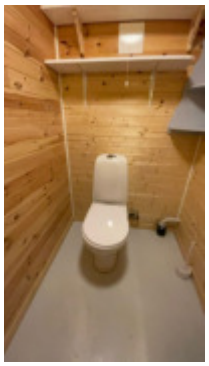
Servant med ett- greps blandebatteri. Wc. Lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

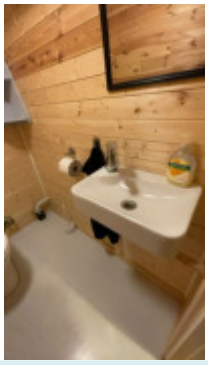
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres, for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har kobber og rør i- rør vannledninger.
2007- 2014: Nytt røropplegg i boligen. Det er fremvist faktura for rørarbeider.

TG 1 Avløpsrør

Plat avløpsrør.
2007- 2014: Nytt røropplegg i boligen. Det er fremvist faktura for rørarbeider.



Stakeluke på avløpsrør i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkken og baderom. Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vegger og luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler avtrekk fra toalett rommene.

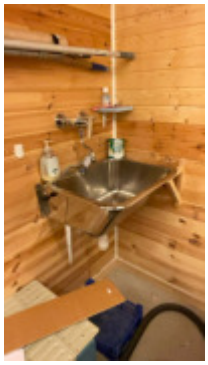
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må installeres avtrekk fra toalett rommene for å lukke avviket.

TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Utslagsvask av stål med ett- greps blandebatteri, i verkstedrom i kjeller.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Trykktank og vannpumpe.

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft til- luft varmepumpe.
Service på varmepumpe høsten 2025.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmtvannsbereder er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230- volts anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. 63A hovedsikring. 12 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring for ny el- installasjon i boligen, datert 31/10- 2008.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja El- anlegget er godkjent etter el- tilsyn 27/4- 2018. Det er ikke utført el- arbeider etter dette.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jord, morene og fjellmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Støpte fundamenter, og Leca grunnmur på tilbygd del.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Støpt grunn/ ringmur på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på konstruksjon er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men grunnet alder kan skade brått oppstå. Forholdet krever oppfølging med jevnlig ettersyn og vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Relativt flat tomt. Interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fallforhold fra grunnmur er ikke i henhold til anbefalingene som sier at det bør være et fall på 1:50 i tre meters lengde fra grunnmur/ringmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsrør.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Iflg tidl. Takst.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående anneks. Fundamentert på løse Leca blokker rett på terreng. Yttervegger er utført med lafteplank. Takkonstruksjoner av tre, tekket med shingel. Vinduer med koble glass. Malt tredør.
Noe skjevheter. Behov for oppgraderinger/ vedlikehold.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar
Iflg tidl. Takst.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående uthus. Fundamentert på steinsatte fundamenter. Jord og- tregulv. Yttervegger er utført med trebindingsverk, kledd utvendig med stående panel i malt/ beiset utførelse. Takkonstruksjoner av tre, tekket med bølgeblikk plater. Labankdører.
Det er registrert skjevheter i konstruksjoner. Råte nederst på panel. Det må påregnes oppgraderinger/ vedlikehold.

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

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

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

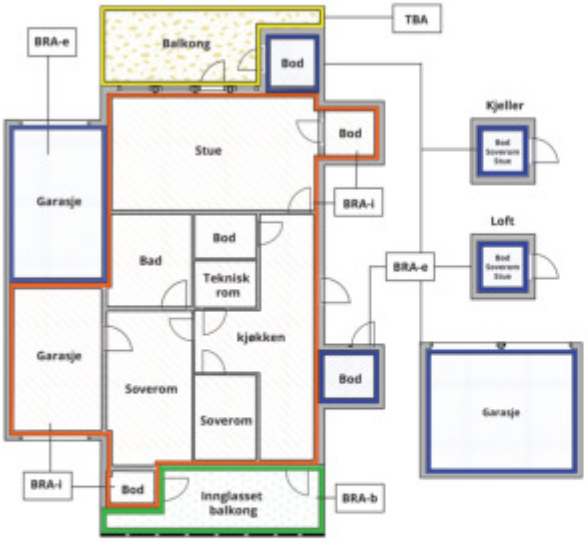
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	115			115	23		115
2. Etasje	33			33		20	53
Kjeller	37			37		23	60
SUM	**185**				**23**	**43**	**228**
SUM BRA	**185**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Bod, Kott, Arbeidsrom		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2, Kott 3, Toalettrom		
Kjeller	Verksted, Toalettrom, Kjellerrom		

Kommentar

Takhøyde i kjellerdel med målbart areal er ca. 206 cm, takhøyde i del av kjeller med lav takhøyde er 115- 165 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takoverbygd terrasse er kledd inn og innlemmet i boligen, samt tilbygg med kjellertrapp og bod er ikke på byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	43
Anneks	0	15
Uthus	0	29

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Erik-André Brodersen	Takstingeniør
	Eva Caterine Carlsen Sundby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	367	8		0	5006.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øgardshøgda 423

Hjemmelshaver
Sundby Eva Caterine Carlsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser på Øgardshøgda ved Amundrud i Vallset, Stange kommune. Området består av jord-, skogbrukseiendommer og spredt boligbebyggelse. Det er ca 4 km til Gata sentrum med barnehage, skole, butikk, bensinstasjon mm. Det er ca. 14 km til Stange sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Fine tur og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Meget barnevennlig område.

Adkomstvei

Privat stikkveg fra Øgardshøgda.

Tilknytning vann

Privat vann, fra borrehull.

Tilknytning avløp

Privat avløp. 4m3, 3- kamret kum, infiltrasjonsgrøft.

Om tomten

Eiet tomt på 5006,5 m2. Eiendommen er opparbeidet med plenarealer, beplantning og prydbusker. Deler av tomten fremstår som utmark/ naturtomt. Eiendommen har gode lys og- solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hamar Takst og Byggvurdering Erik-Andre Brodersen
Skarpholvegen 3
2319 HAMAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

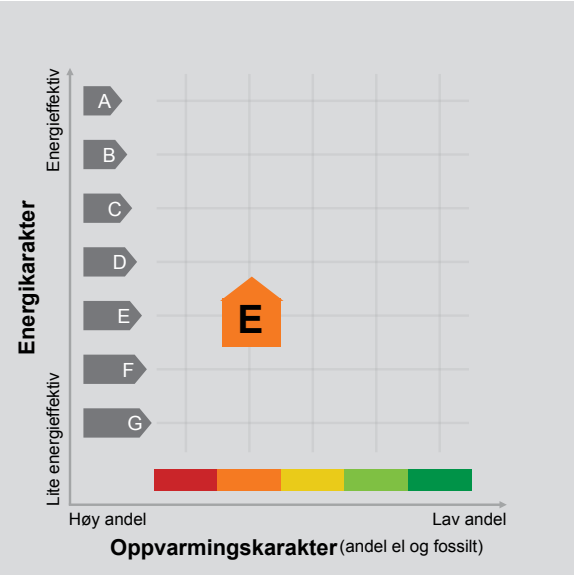
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TW7198

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øgardshøgda 423
Postnummer	2332
Sted	ÅSVANG
Kommunenavn	Stange
Gårdsnummer	367
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153034001
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103071
Dato	06.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar (WM)

Oppdragsnr.
320250039

Selger 1 navn
Eva Sundby

Gateadresse
Øgardshøgda 423

Poststed	Postnr
Åsvang	2332

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 55806306

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320250039

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Er gjort av et firma,men pga sykdom ,husker ikke
Arbeid utført av	Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av fagfolk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet pumpe.
Arbeid utført av	Hanstad/hørsandlien

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktinnsig i den gamle kjellerdelen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Liten setningskade på brannmur på soverom. Se takstraport .

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus i veggene om vinteren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Inntak og alt er nytt
Arbeid utført av	Elektor og KB Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El kontroll utført 27.4.2018

Document reference: 320250039

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har laget terrasse og trapp

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny kjeller ,nytt tilbygg 1.etg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt arbeid er utført av Stange videregående skole v/ snekker Harry Ottar Nilsen og Stange snekkerservice.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger dokumentert veirett og plassering av kloakktank./ anlegg. Det er ikke snømangel på taket.

Document reference: 320250039

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320250039

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Caterine Sundby	136387c74a26de8ba4c7f39e2c4ae19ef0e151f7	24.03.2025 13:29:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 320250039

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Stange kommune: Grunneiendom 3413-367/8

Norkart
Utskriftsdato: 19.03.2025 14:15

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GRANLY	Beregnet areal	5006.5
Etablert dato	16.08.1937	Historisk oppgitt areal	5026
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.07	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	15.04.2020 02.07.2020	19/3740 141/2019		 366/3, 366/5, 366/6, 367/1, 367/8, 445/5
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	367/8
Skylddeling Skylddeling	16.08.1937			367/1, 367/8

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6732550.19	629212.22	0	Ja	5006.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SUNDBY EVA C CARLSEN F230357*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØGARDSHØGDA 423 2332 2332 ÅSVANG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øgardshøgda 423

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2332 ÅSVANG	Kirkesogn	03010502 Vallset
Grunnkrets	507 Åsen	Tettsted	
Valgkrets	6 Åsbygda		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153034001		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	153034001	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.12.2010
3	153033994		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	153033986		Annen boligbyg.(sek. reindrift (199)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153034001: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.02.2006
Endre bygningsdata	29.01.2021	29.01.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øgardshøgda 423	H0101	367/8	137	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0

2: Bygningsendring 153034001-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.12.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	18
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.07.2007	12.07.2007
Igangsettingstillatelse	01.12.2010	01.12.2010
Tatt i bruk	01.12.2010	01.12.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	367/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	18	0	18	0	0	0

3: Bygning 153033994: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	367/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

4: Bygning 153033986: Annen boligbyg.(sek. reindrift (199), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.11.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	367/8	-	-	-	-	-

Skatteetaten

Dato
19.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3413 STANGE

Gnr 367 Bnr 8 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øgardshøgda 423, 2332 ÅSVANG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 663 313 Som sekundærbolig: kr 2 653 252
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Stange kommune

Storgata 45, 2335 Stange

Utskriftsdato: 24.03.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	367	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øgardshøgda 423, 2332 ÅSVANG								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

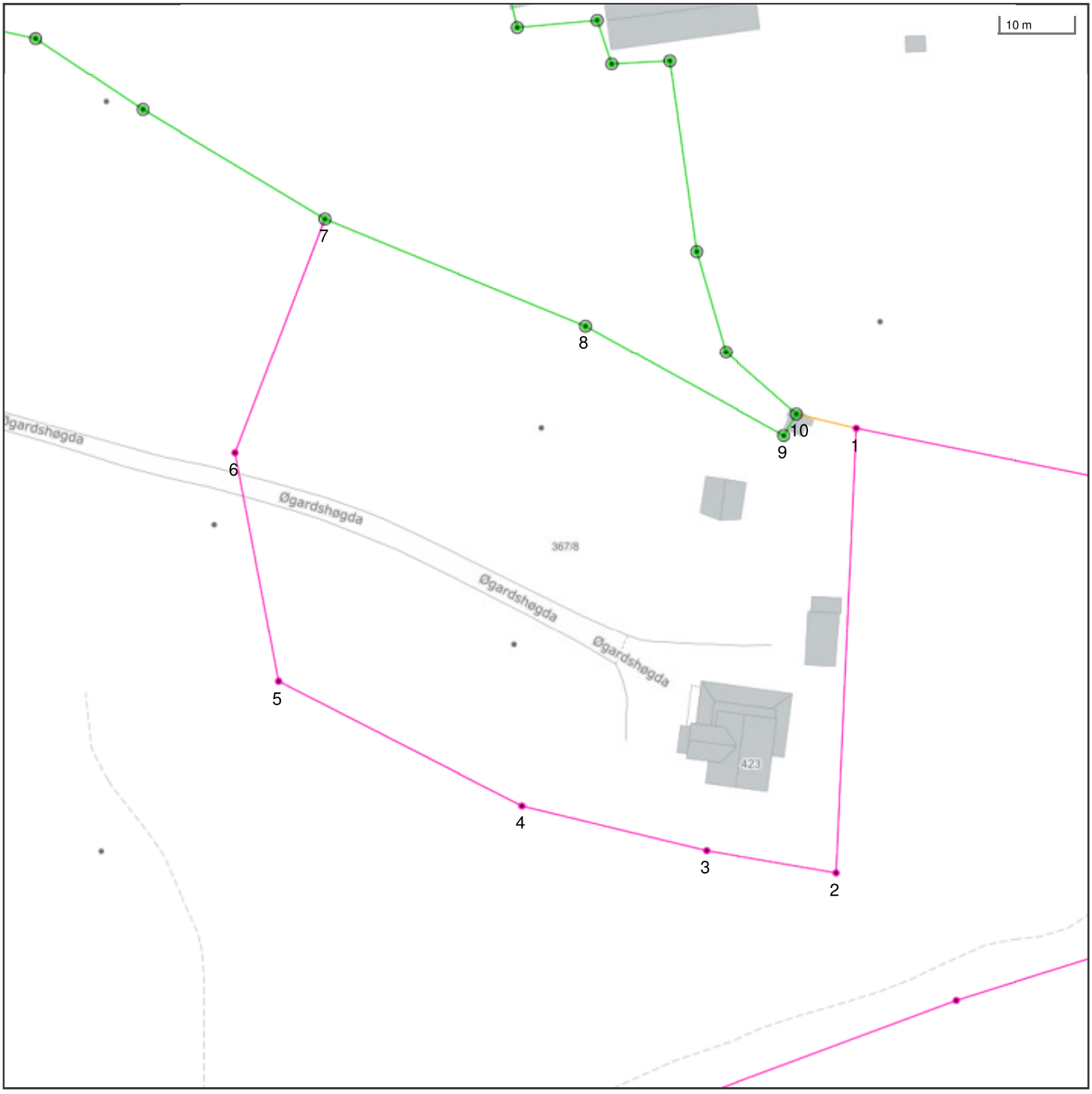
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 19.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3413 - 367/8//



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

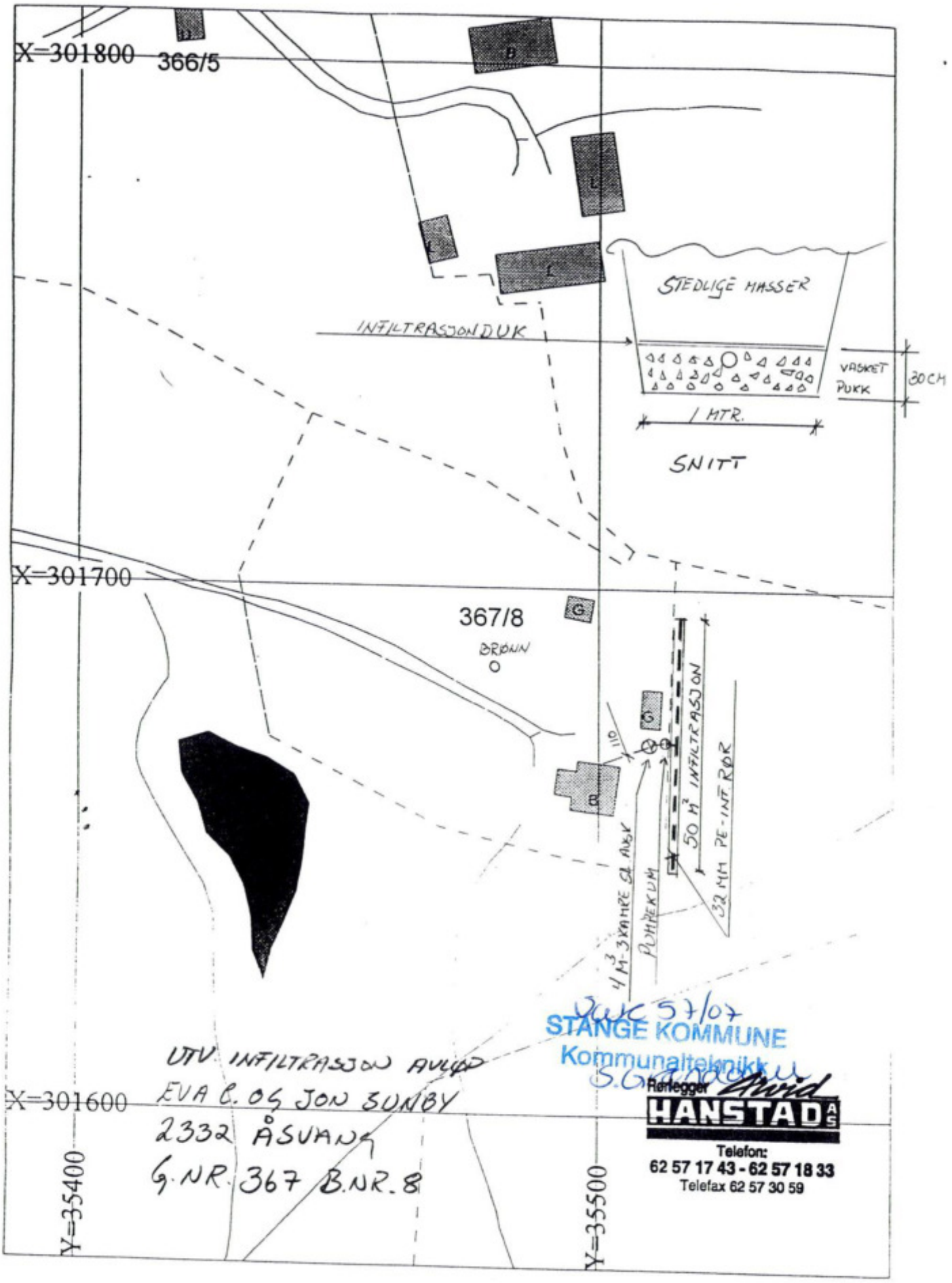
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 006,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6732550,19	**Øst**	629212,22	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6732561,68	629252,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,29	
2	6732501,78	629252,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	59,90	
3	6732504,14	629234,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,75	
4	6732509,24	629209,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,51	
5	6732524,81	629176,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,84	
6	6732555,37	629169,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,34	
7	6732587,24	629180,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,70	
8	6732574,15	629215,94	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,93	
9	6732560,35	629243,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,52	
10	6732563,3	629244,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,35	

1969



Juli 57/07
STANGE KOMMUNE
Kommunalteknikk
S. Gaarder

Rørlegger
HANSTAD AS
Telefon:
62 57 17 43 - 62 57 18 33
Telefax 62 57 30 59



Granly 2332 ÅSVANG

GNR.367 · BNR.8

TILTAKSHAVER: EVA C. SUNDBY OG JON SUNDBY

15 FEB. 2007

BOLIG · OPPM.TEGN.

FASADE MOT VEST

MÅL.: 1:50 DATO: 12.10.06 TEGN.NR.: 03

SIV.ARK. MNAL TOR ARNEKLEIV · TORGGT.52 · 2317 HAMAR



Granly 2332 ÅSVANG

GNR.367 · BNR.8

TILTAKSHAVER: EVA C. SUNDBY OG JON SUNDBY

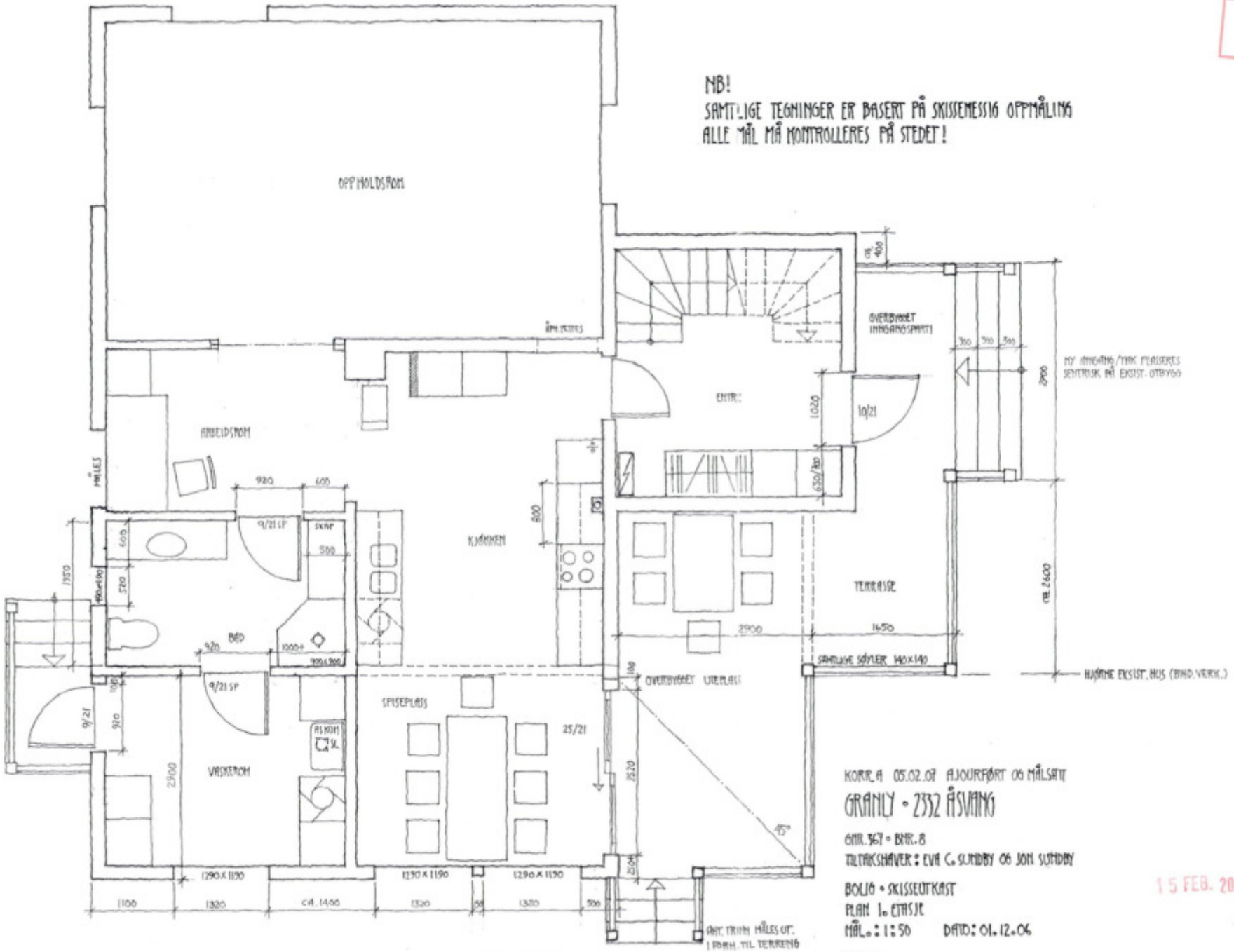
15 FEB. 2007

BOLIG · OPPM. TEGN.

FASADE MOT NORD

MÅL.: 1:50 DATO: 12.10.06 TEGN.NR.: 04

SIV. ARK. MNAL TOR ARNEKLEIV · TORGGT. 52 · 2317 HAMAR


NB!
SAMTLIGE TEGNINGER ER BASERT PÅ SKISSEMESSIG OPPMÅLING
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!
OPPHOLDSROM
ARBEIDSROM
MÅLES
920
600
9/21 SP
SKAP
500
600
1320
520
KJØKKEN
800
BAD
920
1000+
900x900
9/21 SP
9/21
920
VASKEROM
2900
ASKOM
SPISEPLASS
25/21
2520
45°
1290 x 1190
1290 x 1190
1290 x 1190
1100
1320
cvl. 1400
1320
500
ENTR.
1020
10/21
630/780
OVERBYGGET INNGANGSPARTI
cvl. 400
360
500
360
2900
NY INNGANG/TRAK PLASSERES SENTRISK PÅ EKSIST. OTBYGG
TERRASSE
cvl. 2600
2900
1450
SAMTLIGE SØYLER 140x140
HJØRNE EKSIST. HUS (BIND. VERK.)
OVERBYGGET UTEPLASS
100
HELLELAGT UTEPLASS
ANT. TRINN MÅLES UT. I FORH. TIL TERRENG
KORR. A 05.02.07 AJOURFØRT OG MÅLSATT
GRANLY - 2332 ÅSVANG
GNR. 367 - BNR. 8
TILTAKSHAVER: EVA C. SUNDBY OG JON SUNDBY
BOLIG - SKISSEUTKAST
PLAN 1. ETASJE
MÅL.: 1:50 DATO: 01.12.06
TEGN. NR.:
SIV. ARK. MNAL TOR ARNEKLEIV - TORGET 52 - 2317 HAMAR - TLF.: 625 31 152 / 906 89 093
SAKNR: 07/711-1
VEDLEGG
Sak
052/2007
Bygg- og oppmålingsseksjonen
15 FEB. 2007



Sak
052/2007
Bygg- og oppmålingsseksjonen
S. Grøndahl

GRANLY • 2332 ÅSVANG

GNR. 367 • BNR. 8
TILTAKSHAVER: EVA C. SUNDBY OG JON SUNDBY

BOLIG • SKISSEUTKAST
FASADE MOT NORD
MÅL.: 1:50 DATO: 01.12.06

TEGN.NR.: C

SIV.ARK. MAAL TOR ARNEKLEIV • TORGET. 52 • 2317 HAMAR • TLF.: 62531152 / 906 84093

15 FEB. 2007



Sak
052/2007
Bygg- og
oppmålingsseksjonen

GRANLY • 2332 ÅSVANG

GNR. 367 • BNR. 8

TILTAKSHAVER: EVA C. SUNDBY OG JON SUNDBY

BOLIG • SKISSEUTKAST
FASADE MOT VEST

MÅL.: 1:50 DATO: 01.12.06

15 FEB. 2007

TEGN. NR.: B

SIV.ARK. MNAL TOR ARNESKJEIV • TORGET. 52 • 2317 HAMAR • TLF.: 625 31 152 / 906 89 0 95

etakst®

11.03.2025 Ref **eezyo**

OPPDRAGSGIVER
Eva C Carlsen Sundby
evaccsu@online.no
911 97 426

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 07.03.2025

ØGARDSHØGDA 423, 2332 ÅSVANG

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 367 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3413 STANGE GRUNNKRETS ÅSEN

Meglers verdivurdering

3 350 000

Ekskl. fellesgjeld

0	3 350 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	137 m²	75 m²	0 m²	28 m²	160 m²	23 m²
Tomt					5006,5 m²	

Byggeår	1938
Soverom	3
Etasje(r)	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Åsvangvegen 619, 2332 Åsvang	23.05.2022	3 900 000	0	3 900 000	1923	165 m²
2	Øgardshøgda 432, 2332 Åsvang	17.08.2022	2 650 000	0	2 650 000	1990	108 m²
3	Tomtvegen 121, 2332 Åsvang	28.10.2024	2 950 000	0	2 950 000	1956	186 m²

Flott bolig i Øgardshøgda 423 med mange oppgraderinger de siste 15-16 årene! Eiendommen har fått ny drenering, nytt tak, og ny kledning. Kjøkkenet er utvidet, og det er bygget på vaskerom, innebod, kontor og renovert kjeller. Badet og gangen har varmekabler, og en varmepumpe er installert for bedre komfort. I tillegg har uteplassen fått inngjerding, og det er satt opp ny bakvegg på skuret/uthuset. En velholdt bolig med mange praktiske forbedringer!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Elias Kaulum
Innlandet Eiendomsmegling AS
elias.kaulum@privatmegleren.no
412 36 026
Ansvarlig megler: Karl Kristian Fjeld Tlf: 45024118 E-post: karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

DAGBOKFØRT
11 NOV 81 07670
SORENSKRIVEREN I
SØR-HEDMARK

„Erklæring om vegrett, samt kloakutslipp!

Undertegnede eier av
„Hafstad lille gnr 367 bnr 1
i Stange gir herved eier av
Gravdy gnr 367 bnr 8
tillatelse til å bruke sin
vei på min overnevnte
eiendom, samt utslipp
av sin kloakk

Påsvang den 6/11 81

Odd Løkken

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Øgardshøgda 423
Gnr. 367 Bnr. 8 i Stange kommune

Oppdragsnummer:
320-25-0039

Meglerforetak: Innlandet Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Elias Kaulum

Telefon / Mobil: / 41 23 60 26

E-post: elias.kaulum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

Notater