PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

DAMLIVEGEN 41

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DAMLIVEGEN 41, 2100 SKARNES

Gnr: 40 Bnr: 258 3415 Sør-odal kommune.
Selveier enebolig



Dato befaring:	29/05/2026
Utskriftsdato:	08/06/2026
Oppdragsnummer:	99590
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig på et plan.

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med stående malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Standard

Velholdt bolig med god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:

– Montert varmekolbe på varmtvannsbereder.

2021:

– Ny innmat i sikringsskapet.

– Ny kjøkkeninnredning.

– Endre fra vinduer til skyvedør kjøkken.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1976, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1 / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 1 / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1 / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 2 / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 1. etasje)
- Radon
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv
- Våtromsgulv (Bad 1 / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 1 / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1 / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad 2 / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 1. etasje)
- Radon
- Drenering
- Yttervegger

- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Thomas Willard
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Eier: Thomas Willard ,Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet via privat stikk
Tilknytning avløp:	Offentlig tilknyttet via privat stikk

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3415 Sør-odal Gnr: 40 Bnr: 258
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1325.9 m²
Hjemmelshaver:	Thomas Willard
Adresse:	Damlivegen 41, 2100 Skarnes

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	28/05/2026		Eiers egenerklæring signert og datert 25.05.2026 er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	26/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	02/06/2026		Godkjente plantegninger er mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1976

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	212	0	24	104
Sum bolig:	212	0	24	104
Sum BRA:	236			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad 1, Vaskerom, Wc, Bad 2, Entré, To ganger, Kjøkken, To stuer, Fire soverom		Vinterhage

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	38	0	0
Sum bolig:	0	38	0	0
Sum BRA:	38			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom, Bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Eksternt bygg

Bygningsdata

Byggeår	1976

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	32	11	0	0
Sum bolig:	32	11	0	0
Sum BRA:	43			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Innredet rom	To boder	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det er fremvist rapport fra Anticimex om problem med skjeggkre, forholdet er utbedret og det har i følge eier ikke registrert tilfellet etter dette.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist fdv på produkter benyttet ifm oppussing av basseng samt bilder før, etter og under oppussing. Arbeid er gjort på egeninnsats.

Fremvist faktura fra Elektrikker på rehab av kjøkken.

Fremvist samsvarserklæring signert og datert 19.08.2021 for følgende arbeider: rehab kjøkken: opplegg 3 nye kurser, belysning kjøkken, montert bryter, forebygge og stikk på eksisterende anlegg utenfor kjøkken.

Fremvist samsvarserklæring signert og datert 17.03.2022 for følgende arbeider: skifte avtrekksvifte på begge bad, skifte bryter til dimmer ved siden av sikringsskap hovedinngang, skifte dimmer på soverom mot port, skifte bruttolønn ledd stikk, dimmer og bryter på bad ved tilbygg.

Fremvist samsvarserklæring signert og datert 24.05.2022 for følgende arbeider: målt diverse strømuttak rundt i boligen. Roppotert til kunde.

Fremvist samsvarserklæring signert og datert 07.03.2022 for følgende arbeider: rehab sikkringsskap/hovedskap, skifte innmat, oppgradert til jobb. Lagt opp ny kurs for varmekolbe i bereder. Bereder styres av kontakter i nytt fargeskala som styres av ctc-styrepanel.

Fremvist samsvarserklæring signert og datert 14.04.2022 for følgende arbeider: Skifte eksisterende unntaksvise på loft med ny boks. Skiftet fra UZ til knivstikkinger. Skiftet på eksisterende kabling. Montert 80ANH.

Fremvist samsvarserklæring signert og datert 16.03.2020 for følgende arbeider: ny kurs til utedel varmepumpe, opplegg til vannbåren varme.

Det er fremvist faktura med beskrivelse arbeid kjøkken fra rørlegger.

Det er fremvist rapport sendt fra forsikringsselskap om innmeldt feil på varmekabel i eksternt bygg, Forsikringseslakp bekrefter at skaden er utbedret.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.	
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.	TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.	
Tilstandsvurdering:	Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert. Tg2 er gitt etter nevnte forhold.	TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående opparbeidet tomt av gårdsplass belagt med belegningsstein, plenareal, beplantning og prydbusker.	
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.	TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Enkelte overflater er av pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet enkelte steder. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Det er registrert råte nederst på enkelte kledningsbord ved terrasse med basseng. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser og ventiler i gavlvegg.
Krypeloft med inspeksjonsluke i himling og gangbart gulv i deler av boligen. skråhimling for øvrig.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er enkelte fuktmerker på loftet rundt pipegjennomføring. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Ved skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.
Det er montert takstige til pipen på yttertaket.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt i entré 2.
Terrasseskyvedørdør med trelags isolerglass i kjøkken, produsert i 2021.
Tofløyet terrassedøren med tolags isolerglass i stue 2, produsert i 2001.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt i entré 1.
Terrassedør med tolags isolerglass i vaskerom, produsert i 1991.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i stue 2, produsert i 2005.
Vinduer med tolags isolerglass soverom 2, produsert i 2002.
Vinduer med tolags isolerglass i bad 1, produsert i 2001.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass stue 1, produsert i 1993.
Vinduer med tolags isolerglass soverom 1, produsert i 1991.
Vindu uten datomerking i bad 2, av samme type og utseende som øvrige.
Vinduer med tolags isolerglass i soverom 3 og soverom 4, produsert i 1999.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom entré 2, gang 2 og entre1 og gang 1.
Profilerte innvendige dører til soverom 3-og 4. Glatte malte innvendige dører for øvrig.
Profilert utenpå liggende skyvedør til soverom 2.

Tilstandsvurdering: Utenpå liggende skyvedør er noe hard å åpne og lukke. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken og vaskerom, ca. 34 m². Terrassebord på bjelkelag.

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra vinterhage, ca. 70 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk tre. Terrassen har nedsenket basseng på ca. 41 m².

Tilstandsvurdering: TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark.
Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: Stue 1, kjøkken og soverom 3.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Elementpipe forblendet med tegl, feieluke i stue 1. Pipe er helbeslått over yttertak.
Tilstandsvurdering:	Eldre piper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Elementpeis med glassdør, montert i stue 1.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.
	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekran er lokalisert under vask på vaskerom og er funksjonstestet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, av eldre dato, montert i vaskerom. Eier informerer om at det er montert varmekolbe i senere tid.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.
	Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer i stue 2 og kjøkken tilknyttet luft til vann varmepumpe. Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i bad 1.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Elektrisk vifte i himling på bad 1-og 2. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen på wc og vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Keramisk benkeplate med underlimt kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl/frys og kaffe maskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkenet har blandebatteri som gir kokende vann. Epoq kjøkkeninnredning fra 2022.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat. Fliser i entré 2, gang 1 og stue 1.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser har normalt ingen konsekvenser lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré 1.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom/hulromslyd under fliser. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt panel i soverom 2, på to vegger i stue 1, en vegg i kjøkken.
Malt panel og tapetserte overflater i soverom 3 og 4.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater i soverom 3, malt panel for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré 1
Skyvedørsgarderobe med speil- og profilerte fronter i soverom 1
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom 2.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Svømmebasseng

Beskrivelse: Nedfelt svømmebasseng på ca. 8,6 m x 4,76 m.
Bassenget er utstyrt med renseanlegg og varmepumpe.

Det er ikke fremvist servicerapporter på anlegget.

Tilstandsvurdering: Tekniske installasjoner i forbindelse med bassenget er ikke vurdert, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: IU

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i emtré 2 og i gang 1.

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Alle rom foruten bad 1.
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, men ny innmat i sikringsskap i gang 1.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad 1

Beskrivelse: Badets alder er ikke kjent.
Eier informerer om at det er lagt dekorfilm på gulvet 2026 og malte fliser på vegg i 2025.

Våtromsgulv – Bad 1

Beskrivelse: Fliser på betong med dekorfilm. Sluk i plast
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Det ble utført banketest på noen av flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad 1

Beskrivelse: Takessplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1

Beskrivelse: Dusjhjørne, servant, badekar og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad 1

Beskrivelse: Hulltaking er utført i vegg i tilstøtende rom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom

Beskrivelse: Vaskeromets alder er ikke kjent.

Våtromsgulv – Vaskerom

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Vaskerom

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc

Beskrivelse: servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad 2

Beskrivelse: Badets alder er ikke kjent.

Våtromsgulv – Bad 2

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Det ble utført banketest på noen av flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad 2

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad 2

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré 1. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i pusset og malt lettklinker betong samt kledd utvendig med malt trepanel på gavel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. elektrisk porter. Strøm og belysning.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). TG: IU

Eksternt bygg

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon. TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert. Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Enkelte overflater er av pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser og ventil i gavlvegg.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Ved skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Terrasseskyvedørdør med trelags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: kontor.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser har normalt ingen konsekvenser lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt panel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Alle rom. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, men ny innmat i sikringsskap i gang 1. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260118
Addresse	Damlivegen 41		
Postnr.	2100	Sted	SKARNES
Selgers navn	Thomas Willard		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

November 2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90537608

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av dusjdødrer og nytt dusjarmatur på ett badMontering av nye avtrekksvifter begge bad

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Overfalteoppussing ett bad, lagt folie/belegg på gulv oppå fliser og badekar, malte veggerMontering av nye downlights ett bad, 12V anleggToalettrom overflateoppusset, malte vegger, tak og lagt beleg på gulv, oppå fliserTak i begge bad malt, hull i vegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker, alt ligger i boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye avtrekksvifter montert begge bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserklæring liger i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjøkken renovertLagt opp vann til kaffemaskin, installert hurtigvarmende vann/kokende vann i kran på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Taket på huset ble høytrykksspylt og renset for mose i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort ved egeninnsats

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mener å huske at pipe i utestue ikke er godkjent, informert av tidligere eier ved overtagelse

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vegg på kjøkenet ble åpnet og installert stor skyvedør der det tidligere var tre mindre vinduer for å lage åpning ut mot terrasse utenfor kjøkkenet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap, alt nytt på kjøkkenet ved renovering i 2020/2021, nye avtrekksvifter på bad, nye lys på kjøkken, i kjøkkenskap og opplegg til ovn, kaffemaskin, platetopp og avtrekksvifte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserlæringer i boligmappen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Odal Elektro, sluttkontroll og risikovurdering

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye avtrekk på begge bad med smartstyring via app

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserklæring i boligmappa

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget ny platting på eksisterende steingulv rundt bassenget, ingen økning i bruksareal eller endringer i areal

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble oppdaget skjeggkre i 2024, ble sanert av Anticimex umiddelbart. Ingen skader på bygningen eller innredning. Sanering ved gift, monitorert jevnlig i etterkant og ingen spor av skjeggkre i etterkant.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunen har bedt om at hekk klippes kortere i hjørnet av tomten, dette er ikke fulgt opp i etterkant av kommunen. Svært mange boliger er i samme situasjon i området og ingen har måttet gjennomføre klipping etter hva jeg er kjent med.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Bassenget er renovert og belagt med nytt belegg fra Mapei beregnet for basseng, og alt teknisk ved bassenget er byttet og modernisert. Gjennomført ved egeninnsats, ingenting av arbeidene krever faglærte

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

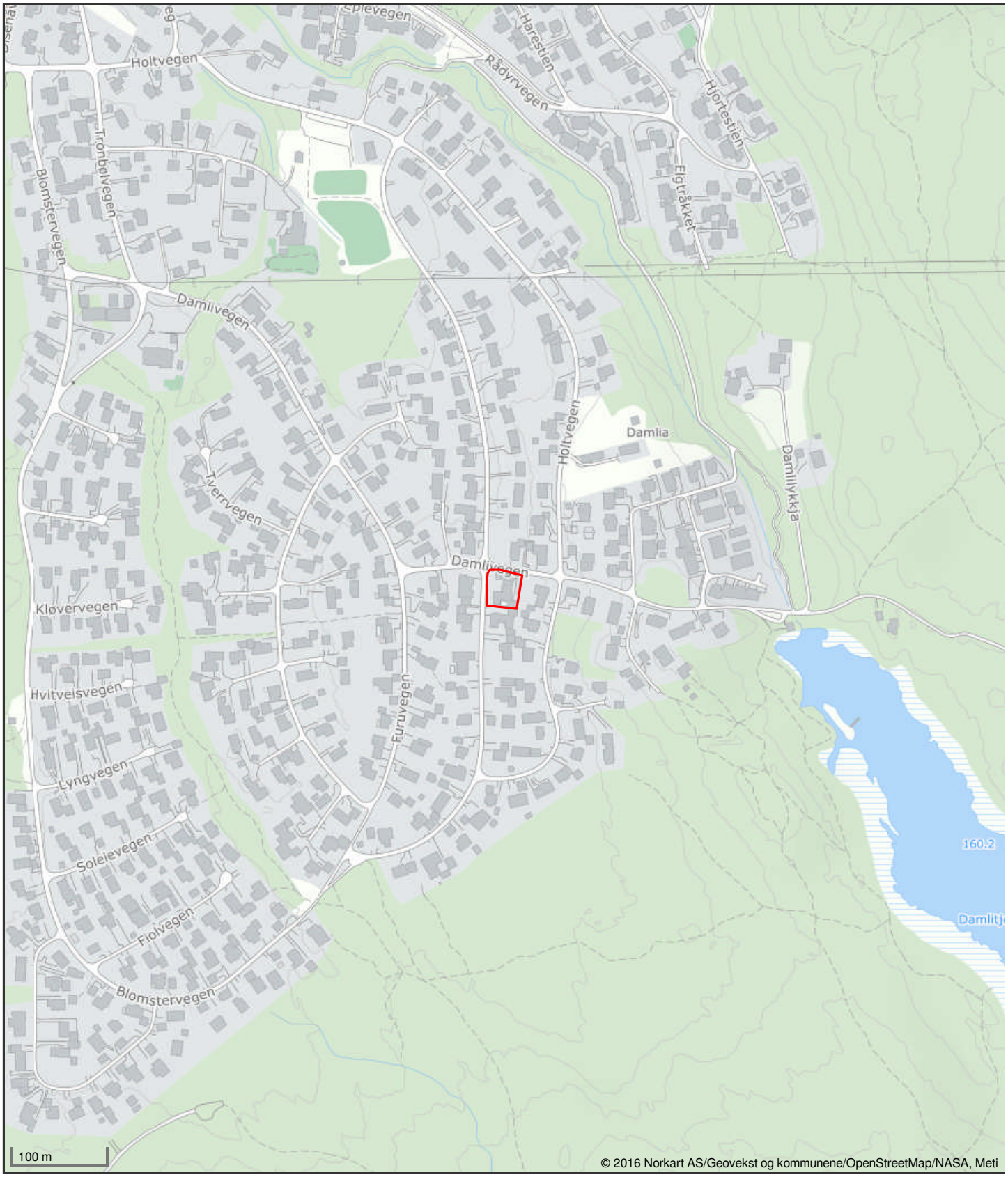
Signert av *Thomas Willard*

Initialer selger:
T W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskriftsdato: 16.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3415 - 40/258//



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.

Sør-Odal kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/258
Adresse: Damlivegen 41
Dato: 16.05.2026
Målestokk: 1:1000

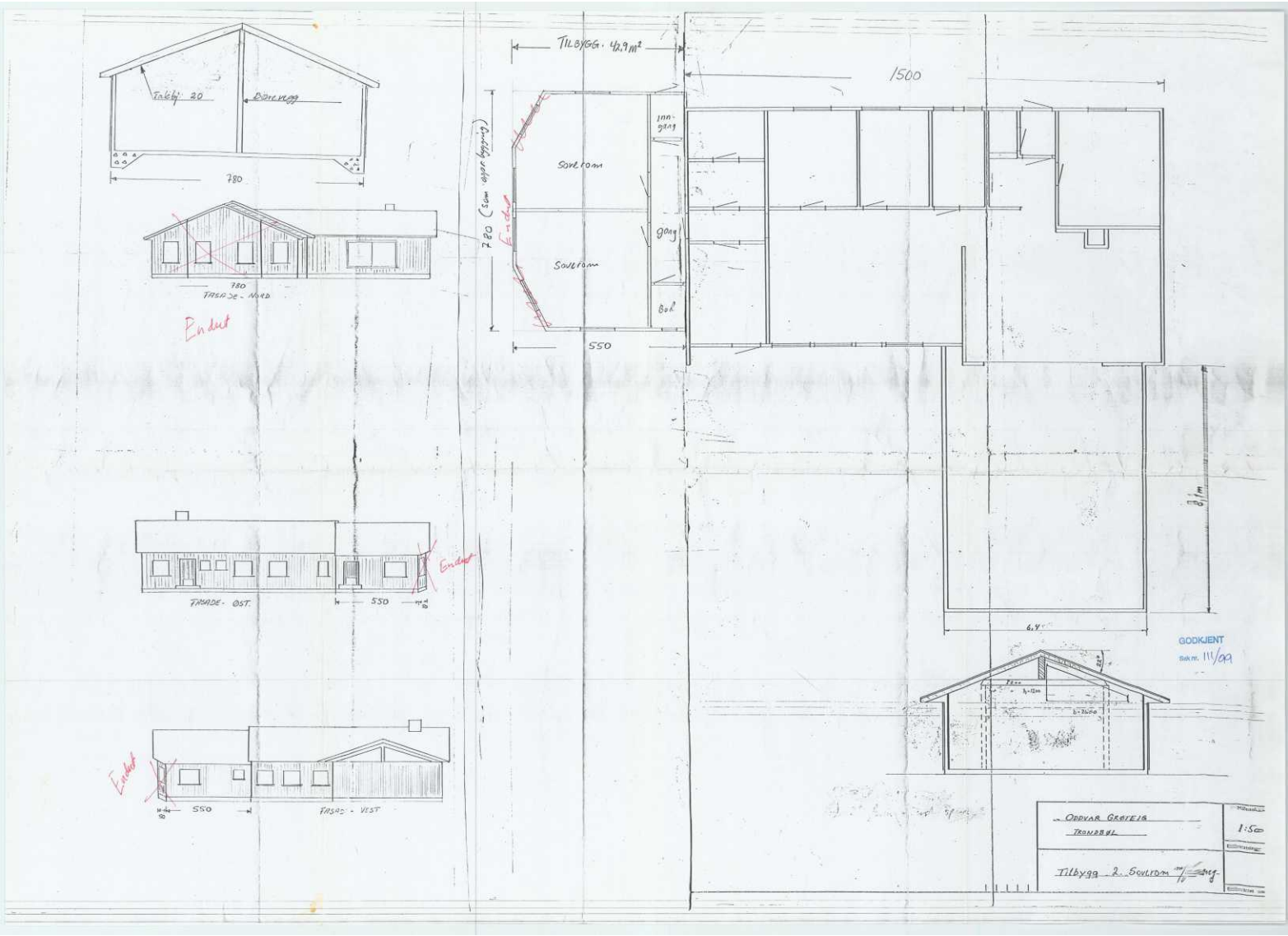
N

UTM-32

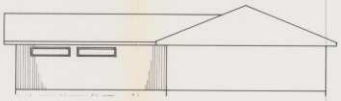
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

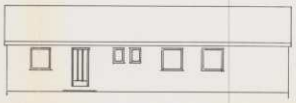


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

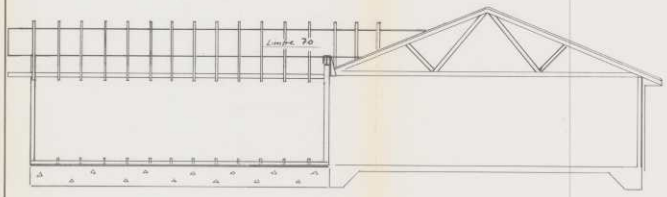

Takfl: 20
Dørcvegg
780
TILBYGG. 42,9m²
1500
Soverom
Soverom
gang
Bad
550
780
TAKASE - NORD
Endret
TAKASE - ØST
550
Endret
Endret
550
TAKASE - VEST
GODKJENT
Bek.nr. 111/99
ODDVAR GRØTEIG
TRONDHJEM
1:50
Tilbygg 2. Soverom

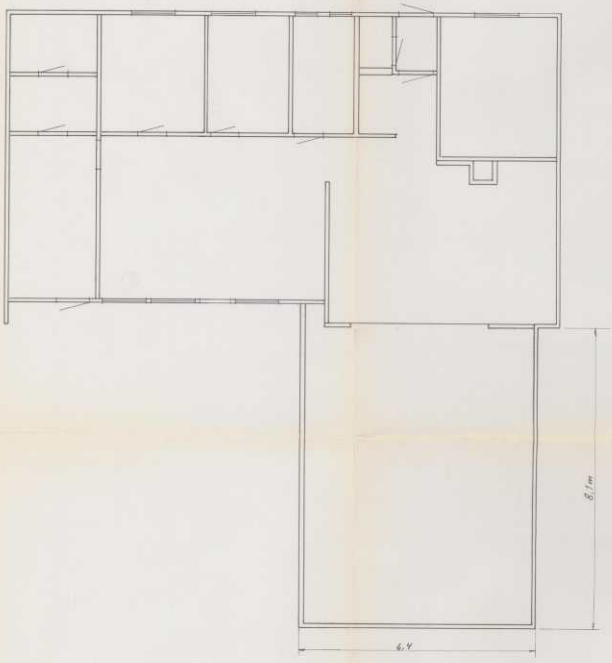










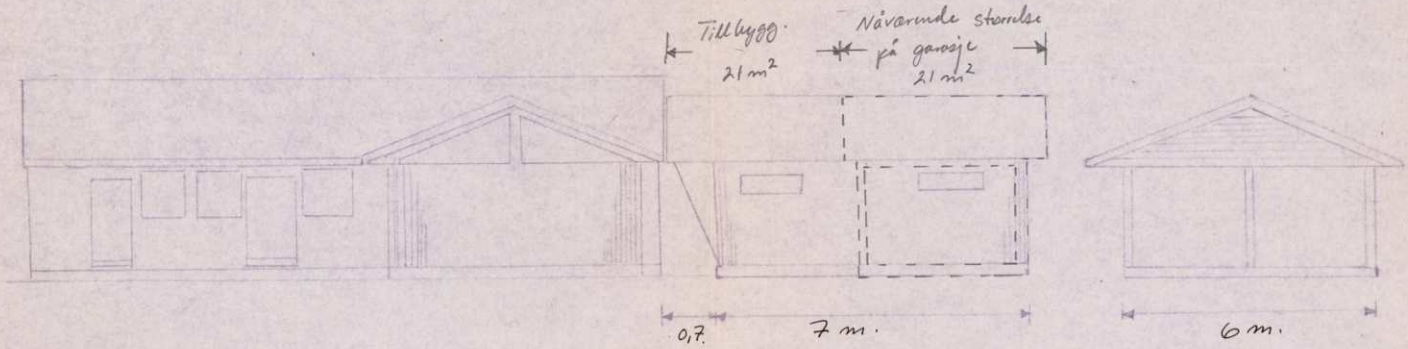




Tilbygg:
BRA 49.45 m²
BA 49.45 m²
LA 49.45 m²

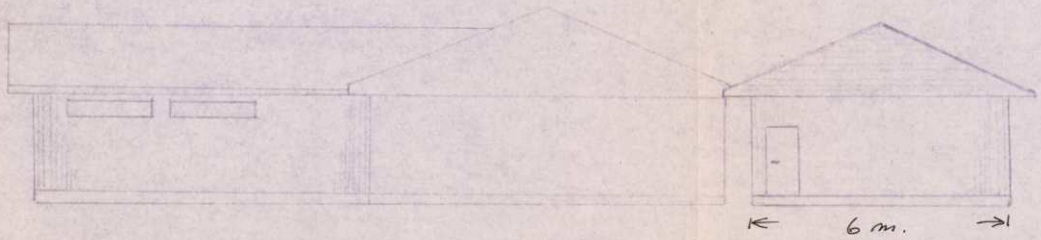
GODKJENT

Oddvar Grøteig Trondheim	Målestokk 1:50	Dato: Tegn: Kontr: Godkj:
Tilbygg stue	Dimensjonering for:	

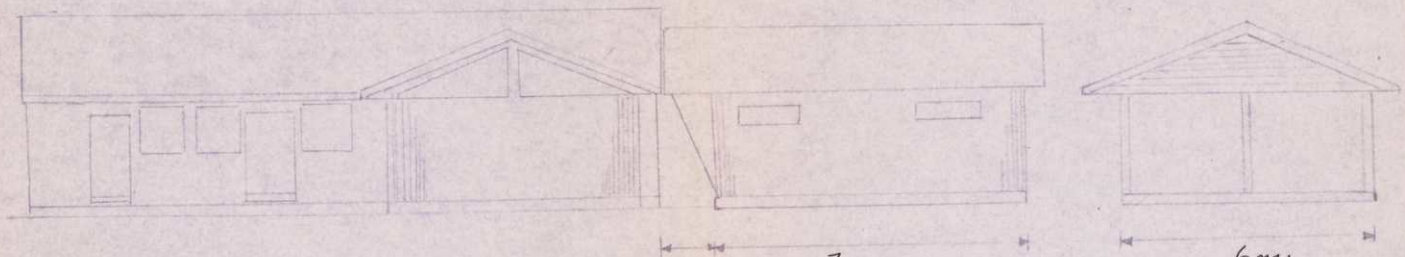


FASADE MOT VEST

FASADE MOT NORD



FASADE MOT SÖR



FASADE MOT VEST

FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

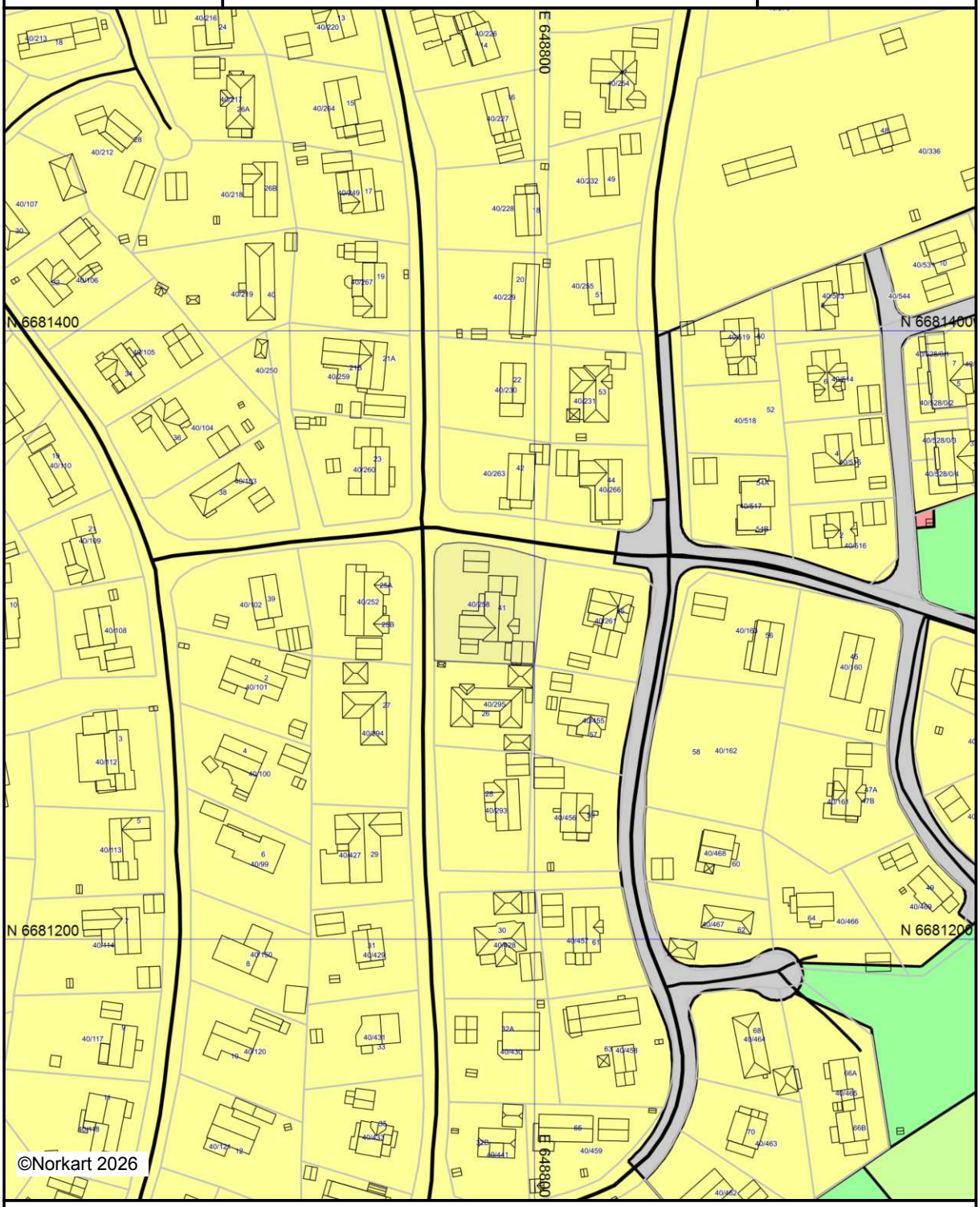
Sør-Odal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/258
Adresse: Damlivegen 41
Utskriftsdato: 16.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Park - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

NOTA

Nr. 195.

Maarud Bedrifter
2100 Skarnes

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

☐ som forskudd[1)] ☐ som restbeløp

Henvisningstekst (kontrollnr. o. l.)	Gebyr kr.	Tinglysnings-gebyr kr.	Andre omkostninger kr.	Sum kr.
Utsetting	80,-			80,-
Brukstillatelse	10,-			10,-
			Å betale i alt	90,-

Beløpet innbetales til: Kommunekassereren i Sør-Odal 2100 Skarnes

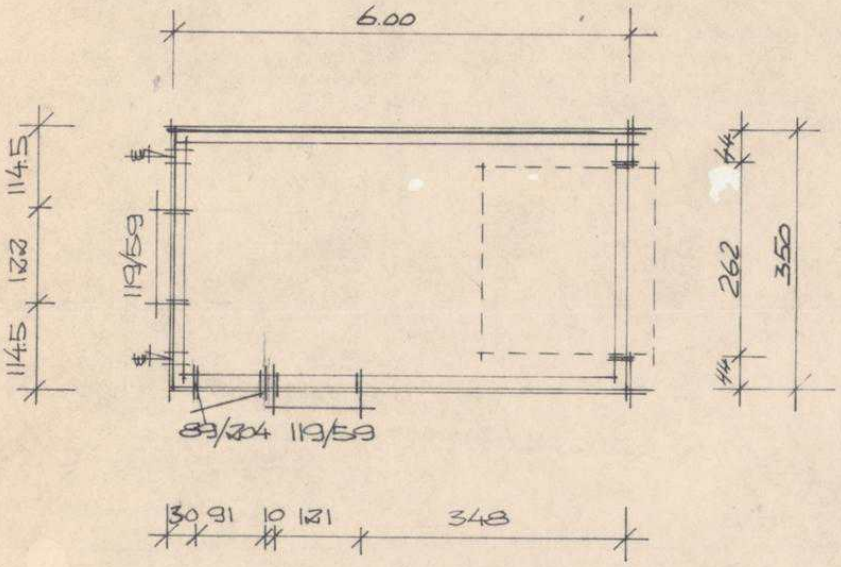
1) Gjelder notaen en forskuddsinnbetaling, ber vi Dem vennligst iaktta følgende:

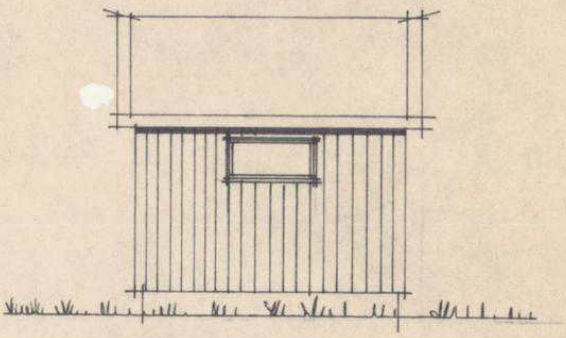
- Arbeidet settes ikke i gang før denne notaen er betalt.
- En tar forbehold om regulering av gebyret (opp eller ned) etter at arbeidet er utført.

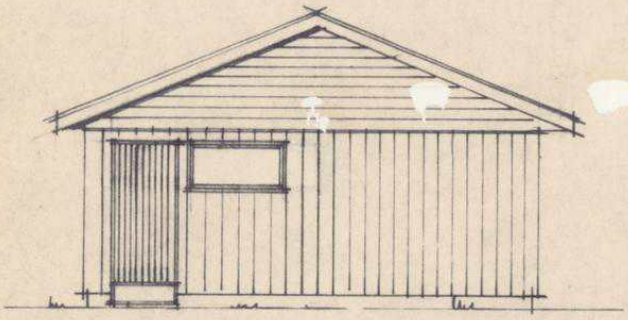
Skarnes den 8.3.1976.

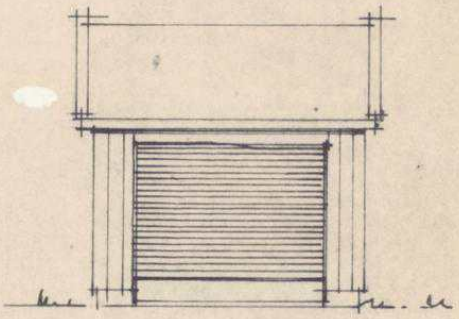
F. Tømt Tang
kons.

Nr. 2266 Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-74



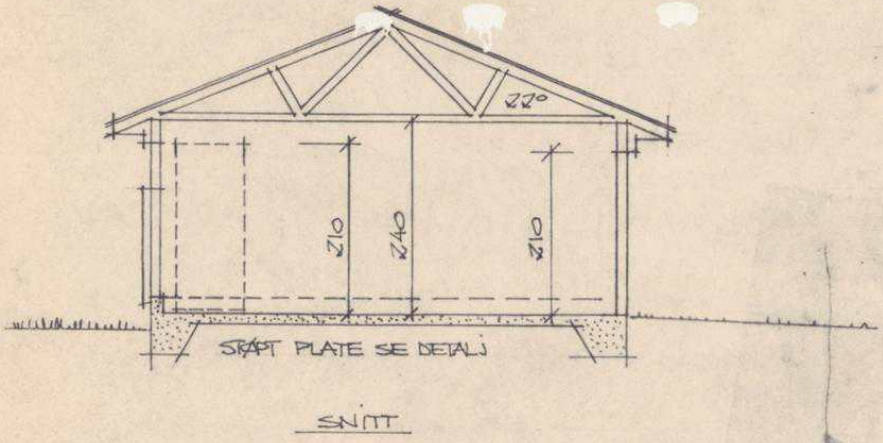






SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 335/76

GODKJENT



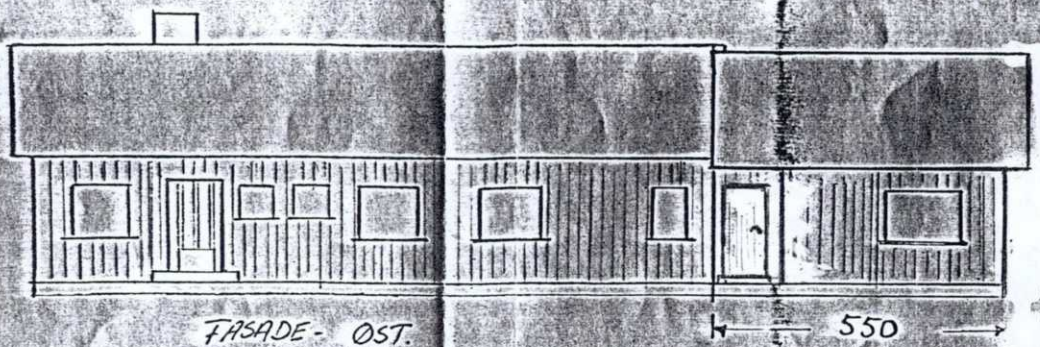
SNITT

BRØDR. HETLAND A/S
AVD. SKARNES
BOX SKARNES ST.

GARASJE MÅL 1:100

BYGGHR. MAARUD BEDRIFTER V/THUNE
STED. TRONBØL, SKARNES

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE URETTMESSIG BENYTTES ELLER ETTERLIGNES. JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 6. JUNI 1930



FASADE - ØST.

550

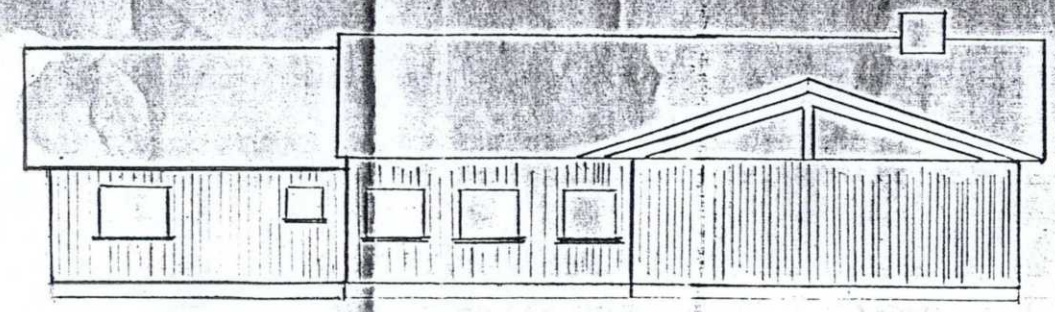
GODKJENT

Dato: 11/1/99

SØR-ODAL KOMMUNE
TEKNISK AVD.

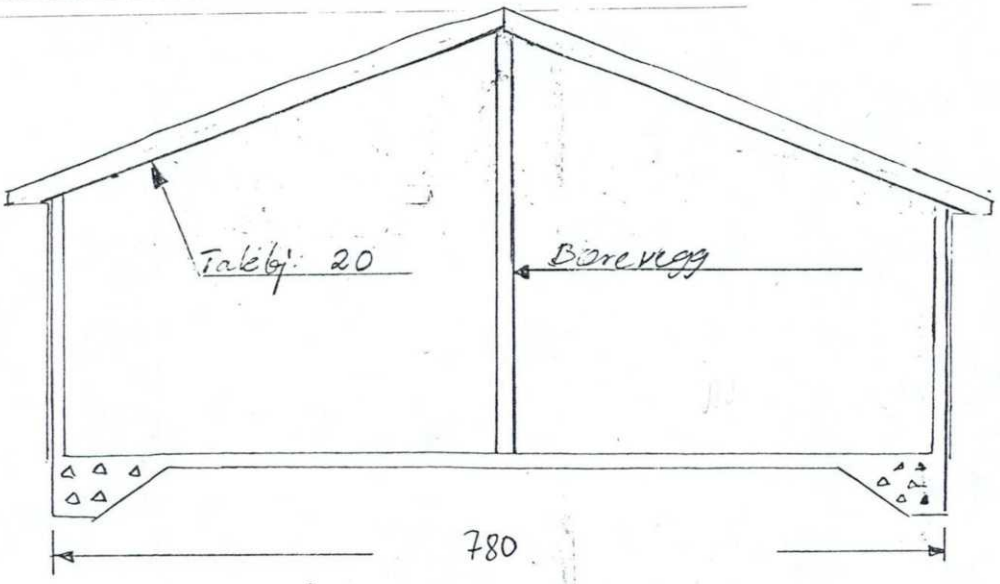
20/9-2000

B. Vik



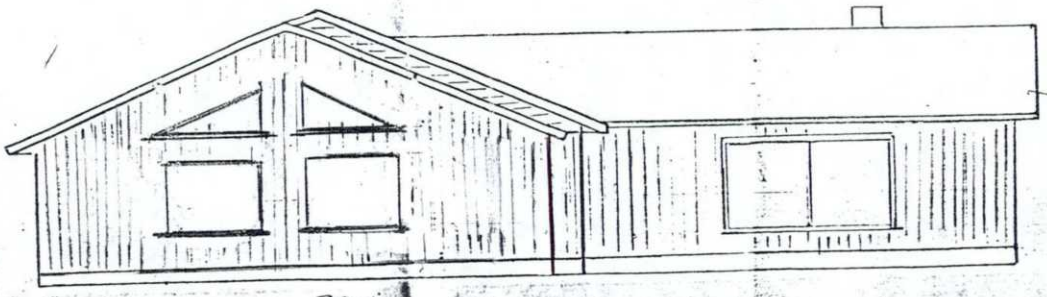
550

FASADE - VEST

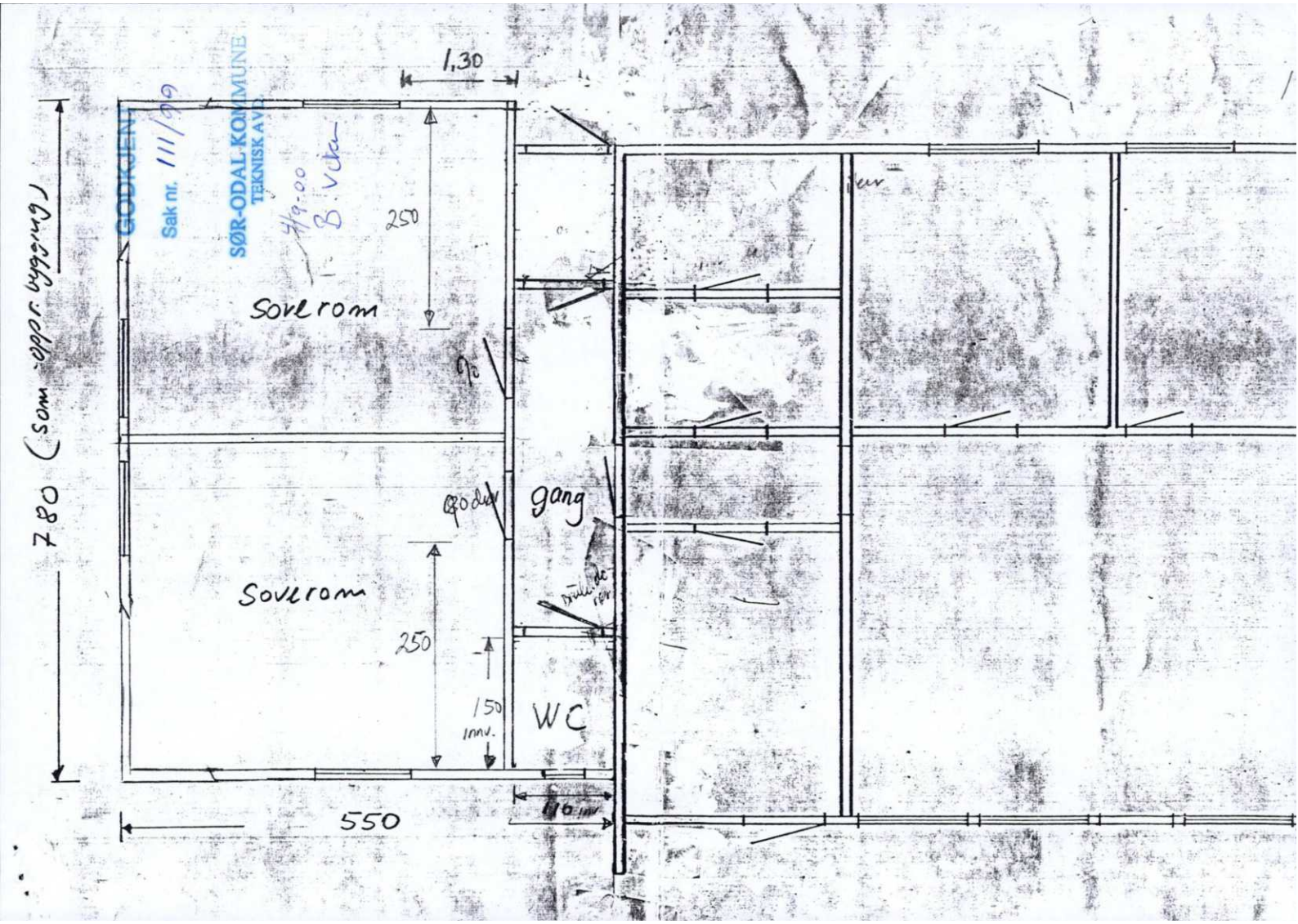


GODKJENT
Sak nr. 111/99

SØR-ODAL KOMMUNE
TEKNISK AVD.
20/9-00 B. Vika



FASADE - NORD


GODKJENT
Sak nr. 111/99
SØR-ODAL KOMMUNE
TEKNISK AVD.
4/9-00
B. Vika
1,30
250
Soverom
Garderobe
gang
Soverom
250
150
innv.
WC
550
7,80 (som oppr. tegning)

Inn-
gang
Soverom
Hgav
gang
Soverom
WC
Bod
550
(Bindeleddsmurs)
780

Skamer. 12.11.98.

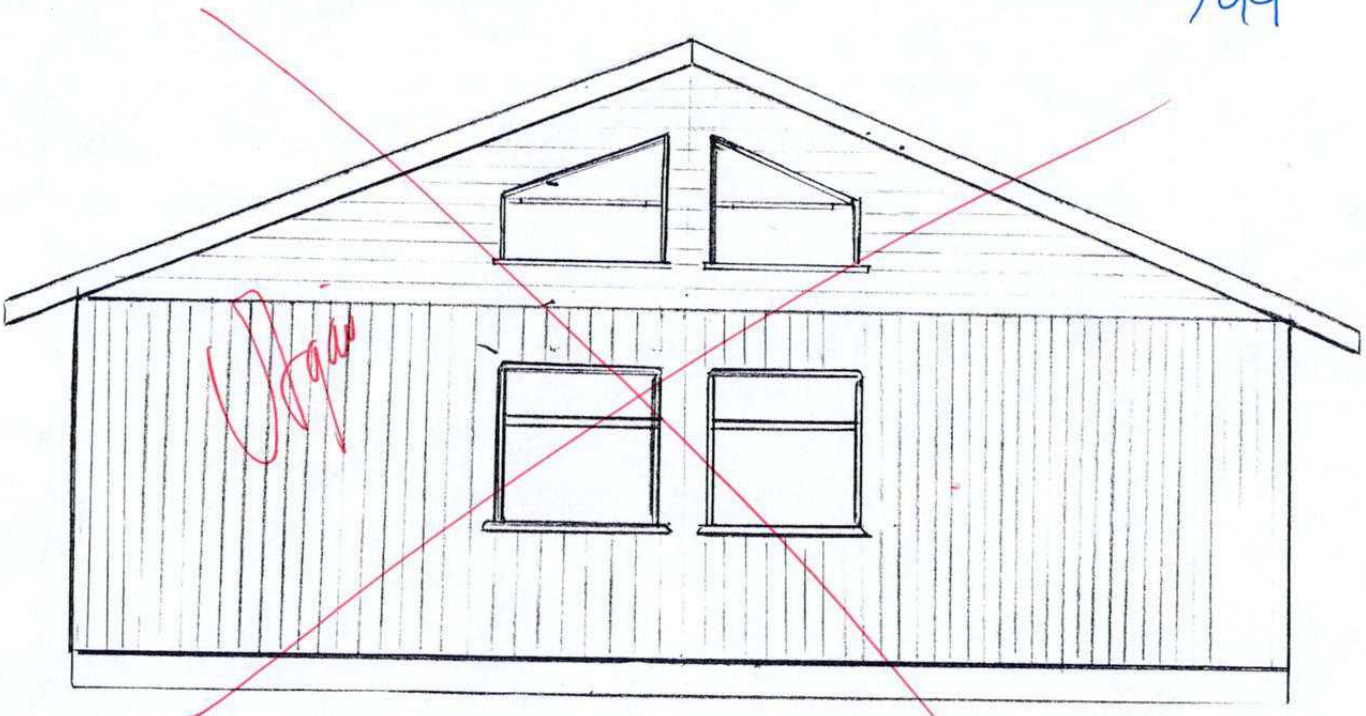
Sør-Odal Kommune
2100. Skamer.

SØR-ODAL KOMMUNE
Løpenr. Saksbeh. BVi
Saksnr. 98/2863 Dok.nr. 5
18 NOV 1998
Ark.kode P 40/258
Ark.kode S
Kasse

att: Bjørn Viken.

Sender vedlagt skisse som viser vinduesløsningen i "røstet".
Tidligere tegning hadde 2. store trekant-vinduer.

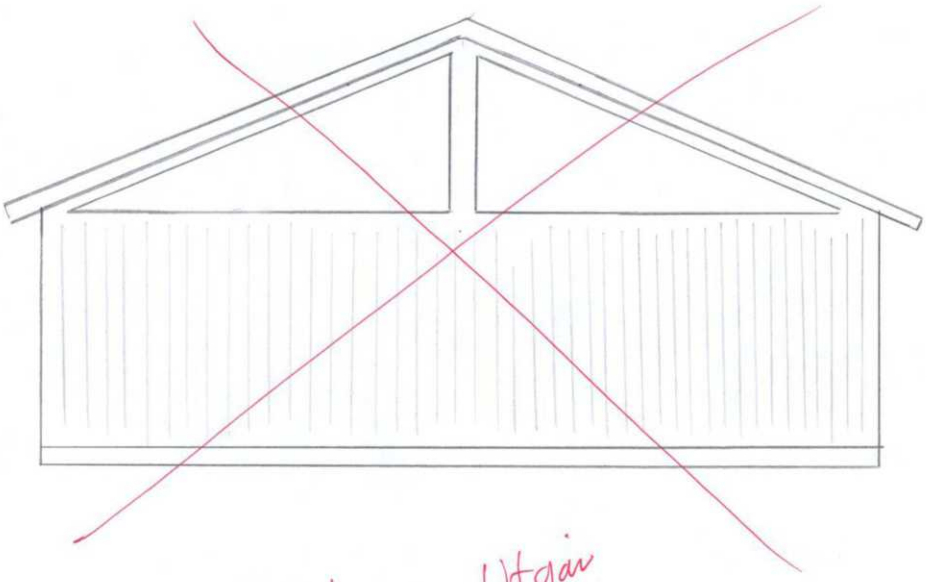
GODKJENT
Sak nr. 111/99



Hilsen Oddvar Grøtvig.

M: 1:50.

Vindusløsning - endevegg:



20/9-00 Utgår
3. Vdk

1:50.

Stadfestet 17.09.75

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
"REGULERINGSPLAN FOR SKARNES – UTARBEIDET AV ARKITEKT P. HOEL, KORRIGERT I HENHOLD TIL KRAV FRA MILØVERNDEPARTEMENTET OG VEGDIREKTORATET OG I SAMARBEID MED SØR-ODAL KOMMUNE AV ARKITEKTKONTORET TORE SVERAM A.S." SIST DATERT 28.2.1974.

§ 1. Området begrenses som vist på tegning, sist datert 28.2.1974 "Reguleringsplan for Skarnes – Utarbeidet av Arkitekt P. Hoel, korrigert i henhold til krav fra Miljøverndepartementet og Vegdirektoratet og i samarbeid med Sør-Odal kommune av Arkitektkontoret Tore Sveram A.S."

§ 2. Området innenfor reguleringsplanens begrensningslinjer er inndelt i mindre områder som reguleres til nærmere angitte formål etter bygningslovens definisjon av byggeområder, trafikkområder og friområder.

§ 3. For områdene 1-19, byggeområdene for offentlig bebyggelse og byggeområder for boliger uten tomtedeling, gjelder følgende:

Før nybygg eller fornyelse tas opp til endelig behandling, vil bygningsrådet kreve at det nye vises innpasset i henholdsvis –

a) det gjenværende, eksisterende bygningsmiljø med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse, og hvis nødvendig, i en plan for full utbygging av tomten, eller

b) en særskilt ny bebyggelsesplan med fasadeoppriss for byggeområdet og den nærmeste bebyggelse.

§ 4. Når det gjelder avstand for bebyggelse vises det til byggeforskriftenes kap. 26:11 og 55:461.

§ 5. Parkeringsplasser skal skaffes enten på egen tomt eller i offentlig regulert parkeringsområde, etter bygningsrådets skjønn.

§ 6. De deler av planområdet som ligger under cote +136 må være tilfredsstillende flomsikret før byggearbeider kan igangsettes.

§ 7. Ved behandling av byggeanmeldelser skal bygningsrådet på forhånd ha fått seg forelagt tomtedelingsplan til godkjennelse. For nybygg, tilbygg eller ombygging skal bygningsrådet ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene enkeltvis og i grupper står harmonisk til hverandre.

§ 8. Bygningsrådet kan la utferdige nærmere retningslinjer for vurdering av bebyggelsens og områdets utforming, så som dimensjoner, materialer, fargebruk, beplantning m.v. Disse retningslinjer skal foreligge som bilag til reguleringsbestemmelsene.

§ 9. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til gjeldende bygningslov, byggeforskrifter og bygnings- og reguleringsvedtekter stadfestet for Sør-Odal kommune.

§ 10. I byggeområder for forretninger og tjenesteytende virksomheter gjelder følgende:

a)

Område 2	Maksimalt 3 etg. gesimshøyde, orienterende U=1,0
Områdene 1 og 3-8	Maksimalt 3 etg. gesimshøyde, orienterende U=0,8
Områdene 9-12	Maksimalt 2 etg. gesimshøyde, orienterende U=0,4
Områdene 13-16	Maksimalt 2 etg. gesimshøyde, orienterende U=0,2

Gesimshøyder fastsettes i detalj av bygningsrådet. Utnyttelsesgraden (U) skal, for alle byggeområder i denne reguleringsplan, beregnes som forholdet mellom brutto gulvareal (kfr. byggeforskriftenes kap. 25.2) og netto areal av tomt/byggeområde. Utnyttelsesgraden gjelder både den enkelte tomt og det enkelte byggeområde som helhet.

b) I alle områdene kan bygningsrådet tillate at det innredes leiligheter eller hybelleiligheter i toppetasjen.

c) For ervervsvirksomheter skal det skaffes en biloppstillingsplass pr. 50 m² etasjeareal.

d) For nye leiligheter kan bygningsrådet dessuten kreve at det skaffes en biloppstillingsplass pr. leilighet.

e) Innen hvert område skal det være felles inn- og utkjøring og plass for på- og avlessing til eiendommene nødvendig for den daglige drift etter bygningsrådets skjønn.

§ 11. I byggeområder for boligbebyggelse gjelder følgende:

a) Områdene 18 og 19: Maksimal byggehøyde 2 etg., orienterende U=0,3 for den enkelte tomt.

b) I de øvrige områdene kan kjedehus, atriumshus, frittliggende eneboliger og tilsvarende bygges i én etasje, mens rekkehus kan bygges i to etasjer. Orienterende U=0,15 for den enkelte tomt.

c) Der hvor terrenget ligger til rette for det, kan sokkeletasjen innredes til beboelse innenfor rammen i byggeforskriftene. (Forskrifter om bygg nr. 1, august 1969).

d) Det skal innpasses sandlekeplasser for småbarn, minimum 1 stk. pr. 25 boliger.

e) Det skal etableres minimum 1,5 bilplass pr. ny leilighet, hvorav 2/3 skal være i garasje/carport.

§ 12. I byggeområder for industribebyggelse gjelder følgende:

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

c) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

d) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 9 meter.

f) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet og lignende, dersom helserådet samtykker.

g) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

h) Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri og pr. 200 m² gulvflate for lager.

§ 13. I friområdene gjelder følgende:

a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet (for eksempel barnepark med tilhørende lokaler) når dette, etter rådets skjønn, ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) I friområdene skal innpasses de lekeplasser for barn etter normalvedtekter i bygningslovens § 69, nr. 3, som ikke er lokalisert i de tilstøtende boligområder.

Rett avskrift bekreftes.

Utskriftsdato: 16.05.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Damlivegen 41, 2100 SKARNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 826,61 kr
Vann	5 796,30 kr
Sum	**15 622,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Etter Måler	25%	100 m3	23.13	1/1	0 %	2 312,50 kr	2 312,50 kr
Betalt Vann	25%	-75 m3	23.13	1/1	0 %	-1 734,38 kr	-1 734,38 kr
Avløp Etter Måler	25%	100 m3	40.38	1/1	0 %	4 037,50 kr	4 037,50 kr
Betalt Avløp	25%	-75 m3	40.38	1/1	0 %	-3 028,13 kr	-3 028,13 kr
Abonnement vann	15%	1 Stk	1840.00	1/1	0 %	1 840,00 kr	460,00 kr
Avregnet forbruk vann i fjor	15%	100 m^3	21.27	1/1	0 %	2 127,50 kr	2 127,50 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-75 m^3	21.27	1/1	0 %	-1 595,62 kr	-1 595,62 kr
Forventet forbruk vann	15%	200 m^3	23.46	1/1	0 %	4 692,00 kr	1 173,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	2875.00	1/1	0 %	2 875,00 kr	718,75 kr
Avregnet forbruk avløp i fjor	15%	100 m^3	37.14	1/1	0 %	3 714,50 kr	3 714,50 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-75 m^3	37.14	1/1	0 %	-2 785,88 kr	-2 785,88 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forventet forbruk avløp	15%	200 m^3	42.43	1/1	0 %	8 487,00 kr	2 121,75 kr
					Sum	**20 941,99 kr**	**7 521,49 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Sør-Odal

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Kjell Frantzbråten c/o Maarud Gaard 2114 Disenå	Oddvar Grøteig Damlivegen 41 2100 Skarnes

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Damlivegen 41, 2100 Skarnes	40	258		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Tilbygg til bolig i en etasje uten kjeller.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Teknisk leder Roar E. Yri	27.05.99	111/99

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
29.06.00	Kjell Frantzbråten.

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Skarnes	22.09.2000	SØR-ODAL KOMMUNE TEKNISK AVD. Ranveig Satrum, kons.

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

NBR nr 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-97

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Sør-Odal

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3

KOPI

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Kjell Frantzbråten Bukkene Bruses vei 22 2212 Kongsvinger	Oddvar Grøteig Damlivegen 21 2100 Skarnes

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Damlivegen 41, Skarnes	40	258		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Tilbygg til bolig på eiendommen gnr. 40 bnr. 258.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk leder Roar E. Yri	27.05.99	111/99

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
- Ajourførte tegninger av plan og fasader må sendes	
inn. De må være riktig målsatt.	31.10.00

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [ ] Nei

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Skarnes	31.07.00	SØR-ODAL KOMMUNE TEKNISK AVD. Karweig Satrum, beov.

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

Kommunens saksnr

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 40	Bnr 258	Festenr	Seksj.nr
	Adresse Damlivegen 41		2100 Skarnes.	

Det anmodes om

☐ **FERDIGATTEST**

SØR-ODAL KOMMUNE
Løpenr. 834 Saksbeh. BVi
Dokum. 4
13 JUL 2000
40/258

☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ *Hele* tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	–
Kontrollerklæringer	G	1 – 2
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	–

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak KJELL FRANTZBRÅTEN

Dato | Underskrift

Kjell Frantzbråten

Gjentas med blokkbokstaver

KJELL FRANTZBRÅTEN

© NBR nr 5167 Nr 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

Utskriftsdato: 16.05.2026

Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES
Telefon: 62968000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Damlivegen 41, 2100 SKARNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	12 143,00 kr
Feiing	669,00 kr
Sum	**12 812,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing og Tilsyn	0%	1 stk	669.00	1/1	0 %	669,00 kr	167,25 kr
E-skatt bolig	0%	3035900 prom	4.00	1/1	0 %	12 144,00 kr	3 035,75 kr
					Sum	**12 813,00 kr**	**3 203,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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		Beregnet areal	1325.9
Etablert dato	09.03.1973	Historisk oppgitt areal	1217,7
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	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.	07.07.2021 07.07.2021	21/1293		40/2, 40/258, 40/261
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	40/258
Endre egenskaper Annen forretningstype	01.01.1980 05.10.2018	18/2781		40/258
Skylddeling Skylddeling	09.03.1973			40/2 (-1217,7), 40/258 (1217,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6681308.59	648783.95	0	Ja	1325.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WILLARD THOMAS F280980*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Damlivegen 41 2100 SKARNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Damlivegen 41

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2100 SKARNES	Kirkesogn	03120401 Strøm
Grunnkrets	105 Tronbøl	Tettsted	1071 Skarnes
Valgkrets	2 Skarnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7282451		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	04.03.1976
2	7282451	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.07.1988

3	7282451	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	27.05.1999
4	17901982		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	13.02.2007
5	153296707		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 7282451: Enebolig (111), Tatt i bruk 04.03.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	224
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	224
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.06.1974	13.09.2004	
Igangsettingstillatelse	01.09.1974	13.09.2004	
Tatt i bruk	04.03.1976	13.09.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Damlivegen 41	H0101	40/258	224	6	1	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	224	0	224	0	0	0

2: Bygningsendring 7282451-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.07.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
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	Referanse
Rammetillatelse	15.04.1987	15.04.1987	
Igangsettingstillatelse	05.05.1987	05.05.1987	

Tatt i bruk	01.07.1988	01.07.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/258	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	49	0	49	0	0	0

3: Bygningsendring 7282451-2: Tilbygg, Tatt i bruk 27.05.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	38
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
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	Referanse
Rammetillatelse	27.05.1999	17.11.1999	
Igangsettingstillatelse	27.05.1999	17.11.1999	
Tatt i bruk	27.05.1999	17.11.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/258	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	38	0	38	0	0	0

4: Bygning 17901982: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 13.02.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
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	Referanse
Rammetillatelse	19.12.2005	19.12.2005	
Igangsettingstillatelse	01.07.2006	14.02.2007	
Tatt i bruk	13.02.2007	14.02.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/258	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

5: Bygning 153296707: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
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	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/258	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	0	0

Fakturering av kommunale eiendomsgebyrer i Sør-Odal kommune

Termin	Type gebyr	Forfall:
1	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.03.
2	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.06.
3	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.09.
4	Vann, avløp, slam, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon (1/4 årsgebyr)	Ca. 20.12.

Forklaring av varetypene:

VANN OG AVLØP

For alle eiendommer som er tilkoblet kommunalt vann/avløp:

Abonnement for vann/abonnement avløp: Gebyr som går til å dekke drift og vedlikehold av kommunale vann- og avløpsanlegg. Det er abonnementsgebyr pr boenhet og dette gebyret er likt uansett om man har montert vannmåler eller har vann/ avløpsgebyr etter areal.

For eiendommer som har montert vannmåler

1. Vann etter måler: Det er det vannforbruket du har hatt i din bolig/næringsbygg det siste året, i henhold til avlesning. Vann betales pr m3 (1 kubikkmeter = 1000 liter).

2. Betalt forskudd vann og Betalt forskudd avløp: Gjelder fjorårets innbetalte forskudd. Merk at det står minus ved beløpet. Det vil si at dette beløpet trekkes fra på din faktura og går mot reelt forbruk for fjoråret (vann/avløp etter måler).

3. Avløp etter måler: Dette er mengden avløpsvann fra din bolig som beregnes ut fra mengden vann du har forbrukt. Det måles også i antall m3.

4. Forskudd vann og avløp: Estimert (forventet) forbruk av vann og avløp for inneværende år. (Baseres på forrige års forbruk.)

For eiendommer uten vannmåler:

Hvis boligen/næringsbygget ikke har montert vannmåler beregnes avgiften ut fra areal og prisen beregnes pr m2 bruksarealet (BRA) til bygningen.
Bruksarealet (BRA) blir så gangen med en omretgningsfaktor som blir vedtatt i gebyrregulativet hvert år og det beløpen man da får , blir kubikkmeteren (m^3) med vann(avløp) det blir fakturert for.

Gjør ommerksom på at det er krav om at det monteres vannmåler i alle boliger i kommunen inne 31.12.2019. slik at man blir fakturert vann og avløp etter faktisk forbruk istedengfor etter areal på boligen.
JF. Forskrift om vann- og avløpsgebyrer, Sør-Odal kommuna, Hedmark kunngjort 31.08.2017

SLAMGEBYR

Det belastes for et slamgebyr pr. boenhet. Slamgebyr beregnes etter type anlegg:

Slamtømming kl. A: Ordinær slamavskiller m/toalett (infiltrasjonsanlegg/sandfilteranlegg)
Årsgebyret dekker tømming for inntil 4 m3 slam pr.år.

Slamtømming kl. B: Kun gråvannstank (ikke koblet til toalett)
Tømmes annet hvert år og gebyret betales kun annet hvert år.

Slamtømming kl. BC: Slamavskiller med toalett til tett tank og gråvannstank
Årsgebyret dekker tømming av inntil 12 m3 med svartvann og 2 m3 med gråvann. Tømming utover dette vil bli belastet påfølgende år.

Fakturering av kommunale eiendomsgebyrer i Sør-Odal kommune

Tilsyn av slamtank

Det er etablert et tilsynsgebyr på slamavskillere. Gebyret skal finansiere tilsyn og oppfølging av de private slamavskillerne. Bakgrunnen for prosjektet er at Norge har forpliktet seg til å forbedre vannmiljøet i alle landets vannforekomster gjennom EU's vanndirektiv. Tilsynet skal kartlegge om anleggene fungerer som forutsatt og har den renseevne som lovverket krever. Målsetningen med prosjektet er å redusere forurensning og oppnå en bedre vannkvalitet i vann og vassdrag.

FEIE- OG TILSYNSGEBYR

Feie/tilsynsgebyr betales årlig for feiing av pipe i din bolig. Feiing foretas etter vurdering fra feiervesenet. Dersom du har ildsted i boligen som ikke er i bruk, men er tilkoblet pipe må feiegebyr betales. Dersom ildstedet er plombert betales ingen avgift.
Kontakt feierne for spørsmål angående plombering av ildsteder.

Sør-Odal kommune
Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES
Telefon: 62968000

Utskriftsdato: 16.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Damlivegen 41, 2100 SKARNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201205
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/bestemmelser-og-retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 326 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202601
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	197501
Navn	Skarnes del 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/246/504-6%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Formål** Gangvei **Feltnavn** GANGVEI
	Delareal 1 170 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 130 m^2 **Formål** Kjørevei

Utskriftsdato: 16.05.2026

Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Damlivegen 41, 2100 SKARNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 508,76 kr
Sum	**4 508,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4482.50	1/1	0 %	4 482,50 kr	2 351,25 kr
Tilbakebet. adm.tillegg - bolig	0%	1 stk	29.33	1/1	0 %	-29,33 kr	-117,32 kr
					Sum	**4 453,17 kr**	**2 233,93 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.05.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Damlivegen 41, 2100 SKARNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
19.050208	897	31.12.2025	Stipulert forbruk	200

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sør-Odal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/258
Adresse: Damlivegen 41
Utskriftsdato: 16.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Kjøreveg
- Gangveg
- Friområder
- Annet friområde

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Veg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Kommuneplan for Sør-Odal kommune 2013-2024

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i:
Kommunestyret 29.10.2013, sak 064/13.

Sør-Odal kommune

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 2
1. Generelt 3
1.1 Overordnet strategisk mål for kommunens langsiktige arealstrategi 3
1.2 Hovedmål for kommuneplanens arealdel 3
1.3 Innholdet i kommuneplanens arealdel – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer 3
1.4 Automatisk fredede kulturminner 4
2. Bestemmelser og retningslinjer 5
2.1 Generelle bestemmelser 5
2.1.1 Generelle bestemmelser 5
2.2 Bebyggelse og anlegg 7
2.2.1 Arealformål bebyggelse og anlegg 7
2.2.2 Bestemmelser og retningslinjer for områder for bebyggelse og anlegg 7
2.2.3 Retningslinjer spesielt for områder med boligbebyggelse 11
2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) 12
2.3.1 Arealformål landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) 12
2.3.2 Bestemmelser og retningslinjer for landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) 12
2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 13
2.4.1 Arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 14
4.4.2 Bestemmelser og retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag, men tilhørende strandsone 14
2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 15
2.5.1 Arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 15
2.5.1 Bestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 15
2.6 Grønnstruktur 15
2.6.1 Arealformål grønnstruktur 15
2.6.1 Bestemmelse til grønnstrukturer 15
2.7 Hensynssoner 16
2.7.1 Hensynssoner 16
2.7.2 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 16

Vedlegg 1
Reguleringsplaner 20

1. Generelt

Arealplankartet og planbestemmelser har rettsvirkning med hjemmel i plan- og bygningsloven.

1.1 Overordnet strategisk mål for kommunens langsiktige arealstrategi

Kommuneplanens arealdel bygger på Sør-Odal kommunes kommuneplanens samfunnsdel 2012-2024. Kommunen har gjennom kommuneplanens samfunnsdel vedtatt et overordnet mål for kommunens langsiktige arealstrategi:

"Sør-Odal skal ha en langsiktig arealstrategi som er i tråd med lokale-, regionale- og nasjonale retningslinjer og målsettinger"

I dette ligger det at det blant annet skal tas hensyn til biologisk mangfold, jordvern, forurensning, kulturminner og kulturmiljøer, universell utforming og folkehelse.

1.2 Hovedmål for kommuneplanens arealdel

Målsetningen med arealdelen er at den skal være førende for arealbruken i kommunen, og den skal styre alle større tiltak som planlegges gjennomført i planperioden 2013-2024. Kommunestyret kan gjennom den kommunale planstrategien hvert 4. år ta stilling til om hele eller deler av planen skal rulleres.

Planens rettsvirkning:
Etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6 skal kommuneplanen legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging av kommunen.

Formannskapet (som er kommunens utvalg for plansaker) kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel dersom hensynene det dispenseres fra, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene ved en samlet vurdering (PBL § 19-2).

1.3 Innholdet i kommuneplanens arealdel – arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer

- Arealformål
  Angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan nyttes til. Arealformålet vises på kartet.

- Hensynssoner
  Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som fremgår på kartet gjennomføres. Sonene vises på kartet, og kan gå over flere arealformål.

- Bestemmelser
  Bestemmelser kan gjelde hele eller deler av kommunen eller kan gis for spesifikke arealformål. Bestemmelser angir på en rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres.

Alle bestemmelser til kommuneplanens arealdel er vist i dokumentet med blå tekstbokser.

- Retningslinjer
  Det kan gis retningslinjer for kommunens egen praktisering av skjønn innenfor særlovene i de ulike arealkategorier og soner.

1.4 Automatisk fredede kulturminner

I kommunen finnes det mange kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. En stor del av disse kulturminnene er kartlagte, og er tegnet inn på temakart for kulturminner.

I henhold til PBL § 11-8 skal det i nødvendig utstrekning brukes hensynssone for å vise dette i arealplankartet. Med "nødvendig utstrekning" menes kulturminnet inkludert en sikringssone på 5 meter eller et areal som hindrer at tiltak vil planlegges utilbørlig skjemmende på kulturminnet.

Dette er en arealplan som gjelder hele kommunen, og har derfor et arealplankart i forholdsvis liten målestokk. For lesbarhetens skyld er derfor ikke de kartlagte automatisk fredete kulturminnene i kommunen vist med hensynssone. I denne forbindelse henvises det til arealplanens temakart over kulturminner, kommunens kartløsning eller til nettsiden www.kulturminnesok.no .

2. Bestemmelser og retningslinjer

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: PBL § 11-9

Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

B 1 Planområdet
Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.
Bestemmelsene tilhører plankartet datert 29.10.2013.

B 2 Rettsvirkning
Plankartet med bestemmelser er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (PBL) rettslig bindende for all arealbruk i Sør-Odal kommune.

Der det ikke er stilt krav om reguleringsplan, jfr. PBL. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel gjelde.

B 3 Reguleringsplaner
Godkjente reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanens arealbruk, og skal fortsatt ha rettsvirkning. Kommuneplanen gjelder foran eldre planer og planbestemmelser for samme areal ved en eventuell motstrid.

Gjeldende reguleringsplaner fremgår av tematisk kartutsnitt over gjeldende reguleringsplaner og av egen liste vedlagt planen, jfr. vedlegg nr. 1 til planbestemmelsene.

B 4 Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Friområder skal i størst mulig grad gis en universell utforming. Dette innebærer at de fysiske omgivelsene kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

B 5 Kulturminner og kulturmiljøer
SEFRAK-bygninger, gamle gårdsbygninger og andre verneverdige bygninger og annet kulturmiljø, inkludert automatisk freda kulturminner, skal ved byggesaksbehandling og plansaksbehandling gis en særskilt vurdering. Alle tiltak, unntatt vanlig vedlikehold på bygninger fra før 1850, skal meldes kulturminnemyndighetene. Kulturminnene går frem på vedtatte temakart for kulturminner, datert 10.06.2013.

B 6 Kjøpesenter
Ved etablering av nye kjøpesentre skal "Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre" legges til grunn.

Det kan etableres mindre kjøpesentre innenfor sentrumskjernen.

B 7 Arealer for lek og rekreasjon (PBL § 11-9 nr. 5)

I byggeområder for boliger skal leke- og oppholdsarealer som angitt nedenfor opparbeides før nye boliger tas i bruk. Rekkefølgebestemmelse i forhold til ferdigstilling av leke- og uteoppholdsarealer skal fastsettes i reguleringsplan.

For frittliggende småhusbebyggelse skal uteoppholds- og lekeareal (MUA) være minst 20 % av bruksarealet av bebyggelse på en tomt (BRA jfr. TEK10 § 5-4), hvorav minst 50 % skal ligge på bakken. Uteoppholds- og lekeareal skal likevel utgjøre minimum 250 m^2 i sammenhengende areal.

Ved utbygging av flere enn 5 boliger skal det i tillegg avsettes minimum 200 m^2 til felles nærlekeplass. Nærlekeplass skal etableres maksimalt 100 meter fra boligene. Nærlekeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noe fast dekke.

Ved utbygging av flere enn 40 boliger skal det avsettes minimum 2 000 m^2 til ball-lekeplass og park (områdelekeplass). Områdelekeplassen skal etableres i eller i nærheten av boligområdet, og tilrettelegges for variert lek og opphold som for eksempel ballek, aking og sykling, og være trafikksikkert tilgjengelig.

Leke- og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høyspent/ kraftledning.

R 1 Forholdet til jordloven

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jfr. jordloven § 2 andre ledd.

2.2 Bebyggelse og anlegg

2.2.1 Arealformål bebyggelse og anlegg

Arealformål etter PBL § 11-7, første ledd nr. 1.

Bebyggelse og anlegg

Plankartet viser nåværende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg, og omfatter formålene som angitt i tegnforklaringen. Med nåværende områder menes områder som er utbygd, som er under utbygging eller områder som er videreført fra kommuneplanens arealdel vedtatt i 1996, hvor utbygging ennå ikke er påbegynt. Fremtidige områder er nye, ubebygde områder avsatt gjennom kommuneplanens arealdel 2013-2024.

Følgende områder kommer inn under bebyggelse og anlegg:

A = Bebyggelse og anlegg
BF = Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
B = Boligbebyggelse
F = Fritidsbebyggelse
SA = Samferdselsanlegg
FT = Fritids- og turistformål
RU = Råstoffutvinning
I = Næringsbebyggelse

2.2.2 Bestemmelser og retningslinjer for områder for bebyggelse og anlegg

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som eksisterende eller fremtidige byggeområder eller friområder avsatt innenfor byggeområdene.
Lovhjemler: PBL §§ 11-9 og 11-10.

Bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

B 8 Byggeområder (PBL § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak i henhold til PBL § 1-6 og §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jfr. PBL kapittel 12 Reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av planer skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for utbyggingsformålet. ROS-analysen skal avdekke eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold som ikke er avklart på overordnet plannivå. Avbøtende tiltak skal inngå i ROS-analysen.

B 9 Bebyggelse og anlegg – unntak fra plankravet (PBL 11-10 nr. 1)

Følgende område i planen er unntatt fra plankravet:

Område	Arealformål	Areal	Utbyggingsvolum og uteareal
I 9 Tronbøl	Næringsformål	6,0 daa	Skal ha samme utbyggingsvolum som tilstøtende reguleringsplanområde på Tronbøl Industrifelt (område B) (01.06.1981).

B 10 Råstoffutvinning (PBL § 11-9 nr. 1)

Uttak av mineralske råstoff utover eget bruk, eller vesentlig utvidelse av eksisterende massetak (1 000 m^2 eller uttaksvolum 1 000 m^3), kan ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan.

Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter landbruksforskriften, det vil si uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veganlegg.

R2 Råstoffutvinning

Alle saker som berører råstoffuttak skal behandles i henhold til mineralloven.

- Det er meldeplikt for ethvert totaluttak på mer enn 500 m^3.
- Ethvert natursteinsuttak, uansett størrelse, krever driftskonsesjon fra Direktoratet.

B 11 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2)

Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til og som skal reguleres til bebyggelse/anlegg og samferdselsanlegg/infrastruktur. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeidet.

B 12 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur:
Utbygging av områdene avsatt til bebyggelse og anleggsformål (eksisterende og planlagte) kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert eller vil bli sikret etablert:

- Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering
- Løsning for gående og syklende i retning/til areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skole, holdeplass og sentrum
- Anlegg for vann, avløp og overvann
- Areal for lek og rekreasjon
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner mv.)
- Nødvendige sikringstiltak mot flom og flomskred
- Nødvendige sikringstiltak mot skred

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at reguleringsplanen får de kvaliteter som er nødvendig for å sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

Rekkefølgekrav
Det settes følgende rekkefølgekrav for områdene:

Område	Arealformål	Rekkefølgekrav
B 3 og B 14 Korsmo	Boligformål	**B 3:** Arbeidet med utbygging av B 3 skal igangsettes fra nordvest. Det må videre gjennomføres nødvendige støytiltak i henhold til kommuneplanbestemmelse B 16. Det legges til grunn at B 3 skal få adkomst til eksisterende kommunal veg som er bygget i forbindelse med Korsmo boligfelt. **B 14:** B 14 kan ikke bygges ut før ny E16 er opparbeidet, og dagens veg er nedklassifisert. Adkomst til dette området avklares gjennom reguleringsplan.
Korsmoenga næringsområde, I 4 og B 12	Nærings-formål og boligformål	Ved planlegging og utbygging av byggeområdene Korsmoenga næringsområde, I 4 (Stormyra) og B 12 (Sandnesmoen) skal kommunen etter vedtak av reguleringsplan for ny E 16 utarbeide en områderegulering, eventuelt med krav om videre detaljregulering. Områdereguleringen skal sikre en god fordeling mellom boligområder, næringsområder, infrastruktur og grønnstrukturer, samt ta hensyn til de biologiske verdiene. Næringsområde I 4s avgrensning på plankartet må eventuelt justeres når trasévalg for E 16 er avklart. B 12 kan ikke bygges ut før ny E16 er opparbeidet, og dagens veg er nedklassifisert.
B 12 Korsmo	Boligformål	Ny E 16 må være opparbeidet og eksisterende veg må være nedklassifisert før utbygging kan finne sted.
I 10 Slomarka	Nærings-formål	Den delen av det avsatte området til næringsformål på Slomarka (I 10) som ligger innenfor "letekorridoren" for ny E 16 kan ikke detaljreguleres før reguleringsplanen for ny E 16 er vedtatt.
BF 1, BF 2 og BF 3	Kombinert formål bolig/næring	Arealene BF 1, BF 2 og BF 3 er avsatt i tilknytning til utviklingen av et nytt boligområde på Korsmo. Det kan i planperioden etableres 1 ny dagligvareforretning på BF 2 eller BF 3, som eneste forretningsvirksomhet i området foruten boliger. På BF 1 skal det fortrinnsvis etableres boliger, sekundært annen næringsvirksomhet.
Boligfelt øst for Solbakken (ubebygd) (gnr. 38, bnr. 5 m. fl.)	Boligformål	Området som er avsatt til boligformål øst for Solbakken (gnr. 38, bnr. 5 m. fl.) kan ikke detaljreguleres før reguleringsplanen for ny E 16 er vedtatt.

Felles planlegging
Områdene F1, F3 og F4 skal ha en felles planlegging for vann og avløp og videre for bryggeanlegg.

B 13 Boligbebyggelse, PBL § 11-9 nr. 5

Områdene for fremtidig boligbebyggelse er markert på plankartet med gul farge, jfr. tegnforklaring.

Bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 40 %. Annen utnyttingsgrad må eventuelt fastsettes gjennom reguleringsplan.

B 14 Sentrumsbebyggelse, PBL § 11-9 nr. 5

Ved utvikling av nye forretnings- og næringsbygg i sentrumskjernen skal det prosjekteres for å oppføre leiligheter i bygningens øvre etasje/etasjer. Uteareal (25 m^2) pr. leilighet *kan* kompenseres ved utvikling av en felles møteplass i sentrumskjernen.

Nybygg mot hovedgater, parker og offentlige plasser skal tilpasses eksisterende bebyggelse og estetikk i form av bygningens utforming, fasade, takvinkel og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket. Materialet på vegg skal være tre, tegl (rød, gul, hvit eller grå). Farger på bygningsmassen: Hvit/antikkhvit, rødtoner, grått, okergult og grønntoner.

Alle nye bygg skal tilrettelegges med universell utforming.

Muligheter for parkeringsplasser i bygningens underetasje skal være utredet.

B 15 Områder under marin grense uten kartlegging av kvikkleireskredfare, PBL § 11-9 nr 8

I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved byggesaksbehandling (i uregulerte områder), gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen dokumenteres i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjonen fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye den vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift.

B 16 Støy, PBL 11-9 nr. 6

Gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging av nye boliger og støyfølsom bebyggelse, og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder. Det vises til temakart over støysoner, datert 10.06.2013.

<u>Krav til uteareal</u>
Uteareal ved skoler, barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke ligge innenfor gul sone.

Innenfor gul sone ved byggegrense skal arealplanlegging og søknad om tiltak dokumentere at alle boenheter blir gjennomgående og får lavere støynivå enn gul sone på stille side.

Stille side skal også være skjermet i forhold til støy fra andre støykilder. Minst halvparten og minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares.
Ved støynivå i rød sone ved byggegrense kan det ikke bygges boliger eller gis tillatelse til nye boenheter uten at området samtidig skjermes slik at støynivået kommer under rød sone. Det må dokumenteres at luftkvaliteten innendørs og på utendørs oppholdsarealer blir tilfredsstillende, jf. nasjonale mål for lokal luftkvalitet.

<u>Unntak:</u>
Det kan vurderes oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone ved kollektivknutepunktene i den definerte sentrumskjernen (jfr. avgrensing i planbeskrivelsen).
Kravet for å gjøre unntak er:

- Grenseverdiene for innendørs støy i TEK ikke overskrides.
- Boligene er gjennomgående og har en "stille side" (dvs. utendørs støy < Lden 55dB).

Generelle retningslinjer for bebyggelse og anlegg

R 3 Reguleringsplaner - Retningslinjer om forhold som skal avklares videre i reguleringsarbeid

Lovhjemmel: PBL § 11-9 nr. 8

Reguleringsplanens innhold

Reguleringsplaner skal, avhengig av planens form og innhold, gi opplysninger om: Arealbruk, utnyttingsgrad, byggegrenser, trafikkløsninger, vann- og avløpsløsninger, møne- og gesimshøyde, takvinkel, materialbruk, fargevalg, krav til ubebygd tomteareal – herunder fellesarealer, parkering, lekeareal, beplantning og vegetasjon som skal bevares.

Flom/skred

Flom- og flomskredutsatte områder fremgår av tematisk kartutsnitt for fare- og risikosoner for flom og flomskred.

a) For alle byggeområder skal det utarbeides en ROS-analyse, jfr. punkt B 8 i bestemmelsene.
b) All virksomhet i flom- og flomskredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for flom og flomskred (massetransporterende skred).
c) Nødvendige sikringstiltak må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt. Det generelle sikkerhetskravet iht. TEK 10 § 7-2 er tilfredsstillende sikkerhet mot 200-års flom.
d) Minimum en sone på 20 meter på hver side av bekker og elver er potensielle fareområder, og skal som hovedregel ikke anvendes til utbyggingsformål. På strekninger med løsmasseskråninger høyere enn 20 meter bør bredden minst være lik høyden.

Nødvendige sikringstiltak mot flom og flomskred skal være gjennomført før utbygging av området.

Skred

Skredutsatte områder fremgår av tematisk kartutsnitt for fare- og risikosoner for skred.

a) For alle byggeområder skal det utarbeides en ROS-analyse, jfr. § B 8 i planbestemmelsene.
b) All virksomhet i skredutsatte områder skal ta hensyn til risiko for skred/ras.
c) Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren.
d) Nødvendige sikringstiltak mot 1000-årsskred må inngå i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.
e) Det generelle sikkerhetskravet iht. TEK 10 § 7-3 er tilfredsstillende sikkerhet mot 1000 års skred.

Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.

Overvann

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

Ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, eller endring av eksisterende forhold skal overflatevann vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av veger/p-plasser/grøntanlegg /overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes. Det må i denne sammenheng vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

Støy

Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder.

Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jfr. gjeldende retningslinje.

Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger. Det skal gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinjene i gjeldende retningslinje overskrides.

Ved arealplanlegging i støyutsatt område skal det i en tidlig planfase utarbeides en enkel analyse som avklarer hvilke plangrep som er nødvendig for å tilfredsstille støykravene.

Søknad om tiltak i regulert område skal følges opp med ny støyvurdering, og om nødvendig nye støytiltak, dersom mangelfull planlegging eller endrede forutsetninger tilsier at gjeldende kvalitetskrav ikke vil bli oppfylt.

R 4 Utbyggingsavtaler

Lovhjemmel: PBL § 11-9 nr. 2

I byggeområder vist på kommuneplanens arealplankart vil utbyggingsavtaler være en forutsetning for utbygging, jfr. kommunestyrevedtak av 09.05.06, sak KS 018/06.

R 5 Estetikk og landskapstilpasning

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom. Det legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket. Alle reguleringsplaner skal angi tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder i koter.

I sentrum skal nye bygningers uttrykk harmonere med den gamle trehusbebyggelsen. Materialet på vegg skal være tre, tegl (rød, gul, hvit eller grå) – gjerne kombinert tre og tegl. Farger på bygningsmassen: Hvit/antikkhvit, rødtoner, grått, okergult og grønntoner.

R 6 Kulturminneloven

Det skal vises til Kulturminnelovens § 8 i alle reguleringsplaner.

R 7 Bygninger oppført før 1850

Riving, utvidelser eller eksteriørmessig ombygging av bygninger oppført før 1850 vil bli vurdert av kommunens bygningsmyndigheter med hensyn til verneverdi. Søknaden skal sendes fylkeskommunen for uttalelse før den avgjøres.

2.2.3 Retningslinjer spesielt for områder med boligbebyggelse

R 8 Gode bomiljøer

Ved planlegging av boliger skal det legges vekt på tiltak for gode bomiljøer. Lekeplasser, trafikksikkerhet, nærhet til friluftsområder, hensyn til kulturlandskap og arkitektur skal vurderes.

R 9 Utnyttelse av infrastruktur

Det skal tas hensyn til god utnyttelse av ledig kapasitet i tekniske anlegg (veg, vann og avløp). Fortetting av eldre boligområder er ønskelig.

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

2.3.1 Arealformål landbruks-, natur og friluftsområder (LNF-områder)

Arealformål PBL § 11-7, første ledd nr. 5.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)
Den rettslige virkningen av arealformål LNF er at det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål. Arealformål omfatter heller ikke etablering av veger der formålet er annet enn landbruk.

LNF- områdene er i planen delt inn i to kategorier:
LNF-A: Areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Innen dette området skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, vilt, jordbruk, skogbruk og friluftsliv, men også til behovet for næringsutvikling og bosetting. Forbudet mot spredt bebyggelse i dette området er også motivert av behovet for å styre utbyggingsmønsteret til de best egnede områdene.

LNF-B: Områder hvor spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse er tillatt
I disse områdene er spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillatt etter gitte kriterier.

2.3.2 Bestemmelser og retningslinjer for landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder).
Lovhjemmel: PBL § 11-11.

B 17 Landbruks-, natur- og friluftsområder med vanlig rettsvirkning
Tilbygg og nybygg skal tilpasses stedlig landskap og kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjoner og materialebruk skal tilpasses utformingen i nærmiljøet.

Tiltaket skal ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskap, forurensning, drikkevann eller flom.

Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel.

R 10 Dispensasjon fra byggeforbudet for spredt bebyggelse i LNF-A-områder
Vilkårene for å innvilge dispensasjon følger plan- og bygningslovens kapittel 19, særlig § 19-2.

Som et viktig grunnlag for vurderingen av dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-A-områder skal det alltid vurderes om plankravet gitt bestemmelse B 8 skal komme til anvendelse. Der det er uklart hvorvidt kravene til LNF-formålet er oppfylt, skal tiltaket vurderes etter disse retningslinjer og behandles som dispensasjon.

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Sør-Odal kommune følgende kriterier til grunn for behandling av dispensasjon:

- Tiltaket skal ikke være til hinder for aktiv landbruksdrift og ikke beslaglegge arealer som er eller kan bli viktige for landbruket.
- Tiltaket skal ikke være i konflikt med overordnede hensyn eller overordna planer.
- Tiltaket skal ikke være i konflikt med vernehensyn eller biologisk mangfold.

- Tiltakets beliggenhet fra sjø- og vassdrag skal ikke være mindre enn 50 eller100 meter, da disse områdene ofte har særlige ferdselsinteresser for allmennheten.

Dersom vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede gjelder de øvrige bestemmelser om utforming av tiltak som nevnt i bestemmelse om spredt bolig, fritids- og ervervsbebyggelse, B 18.

B 18 Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

I soner som er vist på plankartet som LNF-B for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse og i tabellen under, kan det tillates spredt bygging og omdisponering av boliger, fritidsboliger og næringsbebyggelse, samt fradeling der det er nødvendig til slike formål.

Det kan stilles krav til reguleringsplan, jfr. PBL § 11-11 nr. 2, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig å sikre en kontrollert utbygging.

Navn		Boligtype	Antall nyoppføringer
LNFB 1	Disenå	Spredt boligbebyggelse	15
LNFB 2	Ullern	Spredt boligbebyggelse	15
LNFB 4	Oppstad	Spredt boligbebyggelse	4
LNFB 5	Slåstad	Spredt boligbebyggelse	8
LNFB 6	Sander	Spredt boligbebyggelse	18
LNFB 8	Galterud	Spredt boligbebyggelse	15
LNFB 9	Fulu	Spredt boligbebyggelse	7
LNFB 10	Grimslandsvatnet	Spredt boligbebyggelse	9
LNFB 11	Skarnes	Spredt boligbebyggelse	11
LNFB 13	Oppstad	Spredt boligbebyggelse	5
LNFB 14	Storsjøen	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse	5 boliger og 10 fritidsboliger
LNFB 16	Oppstad	Spredt boligbebyggelse	2
LNFB 17	Oppstad	Spredt boligbebyggelse	2
LNFB 18	Slåstad	Spredt boligbebyggelse	3
LNFB 20	Finnholt	Spredt boligbebyggelse	5

Følgende vilkår må oppfylles før fradeling av tomter og bygging kan skje:

a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
   - Viktige områder for biologisk mangfold. Det vises til temakart for naturmangfold, datert 10.06.2013.
   - Områder nærmere vann og vassdrag enn 50 m eller 100 m fra strandlinjen, jfr. bestemmelse B 19.
   - Vannkilder, jfr. bestemmelse B 22.
   - Kulturminner og kulturlandskap. Sikringssonen til freda kulturminner er alltid minimum 5 m.

b) Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare, naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med arealer for utendørs opphold.

c) Bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jfr. gjeldene regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.

d) Bygging på dyrket mark tillates ikke.

e) Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man minimerer nærføringsulemper fra aktiv landbruksdrift.

f) Bygging tillattes ikke på arealer som er utsatt for flom og skred.

g) Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel.

h) Trafikksikkerhetstiltak skal alltid vurderes etter gjeldende lover og reguleringsbestemmelser i området.

i) Tilbygg og nybygg skal tilpasses stedlig i landskaps- og kulturmiljøet. Form, størrelse, dimensjoner og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærmiljøet.

j) Nye boliger må ikke ha større avstand enn 250 meter fra eksisterende bolig- eller fritidsbebyggelse for å understøtte grendene og utytte eksisterende infrastruktur.

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

2.4.1 Arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Arealformål PBL § 11-7, første ledd nr. 6.

Vann er vist i plankartet med dette arealformålet.

4.4.2 Bestemmelser og retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag, men tilhørende strandsone

Lovhjemmel: PBL § 11-11
Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist med formål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

B 19 Bygge- og anleggstiltak i 100-metersonen

a) I områder inntil 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved middelvannstand langs hovedvassdragene, er bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 20-1 og 20-2 ikke tillatt.
b) I vassdrag som ikke er definert som hovedvassdrag gjelder grense på inntil 50 meter.
c) Bestemmelsen skal ikke være til hinder for at det kan foretas ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun i strandsonen eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke, og/eller utbedrings- og vedlikeholdstiltak på eksisterende offentlig veg og jernbane, eller privat veg som er åpen for ferdsel.

Hovedvassdrag: Glomma, Oppstadåa, Storsjøen, Dyståa og Sæteråa.

R 11 Dispensasjon fra bygg- og anleggstiltak i 100-metersonen og utbygging i faresoner langs vassdrag

Dispensasjon fra bygge- og anleggstiltak i 100-metersonen

a) Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres, og forholdet til kulturlandskap og kulturminner, forurensing, flom, drikkevann og biologisk mangfold skal vurderes.
b) Under forutsetning av at brygge er et fellestiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, og tilrettelegges for funksjonshemmede, kan man vurdere tillatelse til et slik tiltak. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger i området.

Utbygging i faresoner langs vassdrag

NVEs retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.5.1 Arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovhjemmel: PBL § 11-10

Ulike typer infrastruktur er vist på plankartet med dette arealformålet.

2.5.1 Bestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelsen gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Rammeplan for avkjørsler (til en hver tid gjeldende plan) med ulike holdningsklasser til avkjørsler fra riks- og fylkesveier gjelder uavkortet innenfor hele planområdet.

R 12 Avkjørsler

Nye avkjøringer til riks- eller fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med rammeplan for avkjøringer utarbeidet av Statens vegvesen Hedmark (jfr. veglovens § 41).

Søknader om etablering av nye avkjørsler fra riksveger, fylkesveger og kommunale veger avgjøres etter retningslinjer gitt i rammeplan for avkjørsler. Holdningsklassene vises ikke på selve plankartet, men knyttes til planen gjennom denne bestemmelsen, og er delt i fire:

1. Meget streng holdning til å etablere ny avkjørsel
2. Streng holdning til å etablere ny avkjørsel
3. Mindre streng holdning til å etablere ny avkjørsel
4. Lite streng holdning til å etablere ny avkjørsel

B 20 Byggegrense til jernbane

Det kan ikke oppføres bygninger innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet følger av reguleringsplan.

2.6 Grønnstruktur

2.6.1 Arealformål grønnstruktur

Lovhjemmel: PBL § 11-7, første ledd nr. 3

Formålet omfatter: regulerte friområder, friluftsområder, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser og oppholdsarealer, samt vegetasjonssoner, naturområder og kulturmiljøer som er en naturlig del av grønnstrukturen.

2.6.1 Bestemmelse til grønnstrukturer

Denne bestemmelsen gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist med grønnstruktur.

B 21 Grønnstrukturer

I utbyggingsområder til boligformål skal det ved detaljregulering avsettes arealer som sikrer tilgjenglighet til den overordnede grønnstrukturen.

Arealer som er avsatt til- eller i bruk av barn og unge skal ikke omdisponeres uten at det skaffes en fullverdig erstatning.

R 13 Grønnstrukturer

Eksisterende friområder og fellesarealer som benyttes til lek eller uteopphold eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.

2.7 Hensynssoner

2.7.1 Hensynssoner

Lovhjemmel: PBL § 11-8
Dette er arealer i kommunen hvor det må vises særlig hensyn. Bestemmelser og retningslinjer gir restriksjoner for bruken av arealene.

2.7.2 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresoner

Lovhjemmel: PBL § 11-8 a

Sikringssoner:

Sikringssone for drikkevannskilde

Lovhjemmel: PBL § 11-8 a

B 22 **Sikringssoner for drikkevannskilde**
Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

Kode	Navn
H110_1	Vallsjøen
H110_2	Dysttjennet
H110_3	Igletjernet

Støysoner:

Støysone

Lovhjemmel: PBL § 11-8 a
Tematisk kartutsnitt: Støysoner

R 14 Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og bestemmelse B 16 skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder.

Faresoner:

Flom

Lovhjemmel: PBL § 11-8 a
Tematisk kartutsnitt: Flomsoner (200 års flom)

B 23 **Planlegging og utførelse av nye tiltak i flomutsatte områder**
NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar", eller til en hver tid gjeldene retningslinje, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner (F3) skal være sikret mot en 1000-års flom. Flomsonene går frem av vedtatte temakart for flomsoner, datert 10.06.2013.

B 24 **Flomvann**
Temakart for flomsoner er utarbeidet på bakgrunn av NVEs flomsonekart som viser en 200-års flom i kommunen. Eiendommer som ligger innenfor disse sonene er utsatt for flom og kjellervann. Ved tiltak på disse eiendommene skal det stilles krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Elektriske/tekniske installasjoner må anlegges flomsikkert.

Høyspent

Lovhjemmel: PBL § 11-8 a
Tematisk kartutsnitt: Fare- og risikosoner for høyspent

B 25 Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og bebyggelse skal fareområder rundt høyspentlinjer beregnes og dokumenteres.

Ved nye eller endring av eksisterende bebyggelse inntil 100 meter fra kraftledninger skal det fremlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfeltet overstiger 400 nT (nano Tesla) skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreduserende tiltak blir urimelig store.

Skytebaner

Lovhjemmel: PBL § 11-8 a
Følgende skytebaner er vist med hensynssoner på plankartet:

Kode	Navn
H360_1	Skarnes: Galgeberget skyterbane
H360_2	Galterud: Galterud skytebane
H360_3	Finnholt: Finnholt skytebane

B 26 **Bygg med støyfølsomme bruksformål i nærheten av skytebaner**
Det ikke skal planlegges bygg med støyfølsomme bruksformål i nærheten av skytebaner med mindre det er dokumentert at støyforholdene ikke overskrider gjeldende grenseverdier.

Brann- og eksplosjonsfare

Lovhjemmel: PBL § 11-8 a

B 27 **Brann og eksplosjonsfare**
Innenfor område angitt som hensynssone H350_1 Brann og eksplosjonsfare kan det ikke oppføres boligbebyggelse/barnehager/skoler/andre bygninger til allmennyttige forhold eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør rednings- eller opprydningsarbeid.

Kode	Navn
H350_1	Maarud

Miljørisiko - Grunnforurensning

Lovhjemmel: PBL § 11-8 a
Tematisk kartutsnitt: Grunnforurensning
I utbyggingsområder hvor det er kartlagt fare for grunnforurensing, eller i områder hvor det kan mistenkes fare, skal det tas nødvendige forhåndsregler før utbygging. Forurensingsloven med tilhørende forskrift skal legges til grunn ved grunnforurensning.

B 28 **Grunnforurensing**
Ved grave- og byggearbeider plikter tiltakshaver i samsvar med forurensingsforskriften å vurdere og eventuelt undersøke om det er forurenset grunn i området. Hvis grunnen er forurenset skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturminner

Lovhjemmel: PBL § 11-8 b

Landbruk og friluftsliv

B 29 Landbruk og friluftsliv

Tiltak innenfor sonene må ikke redusere områdets karakter og bevaringsverdi. I denne vurderingen vil uttalelser fra landbruks-, natur- eller kulturfaglige instanser bli vektlagt.

Kode	Navn
H530_1	Skarnesberget, Skarnes
H560_1	Slåttemark Grimslandsvatnet
H560_2	Dam ved Skårer, Sander
H560_3	Gammel granskog, Sagmoen, Galterud
H560_4	Evje, Stomperud, Galterud
H560_5	Dam, Stomperud, Galterud
H560_6	Damlibekken, Skarnes

Sone Vestmarka

Føringene gitt som retningslinjer for bruk og vern av Vestmarka gjelder innenfor området H510_1 (jfr. Vestmarkaplanen med vedlegg).

B 30 LNF-områder på Vestmarka (se avmerking på plankartet og jfr. PBL § 11-11 nr. 1)

Bestemmelsen gjelder for bebyggelse knyttet til stedbunden næring innenfor Vestmarka. Disse bygningene er tilknyttet landbrukseiendommer og tillates ikke fradelt.

Kode	Navn
H510_1	Vestmarka

a) Ved rehabilitering og oppføring av landbruksbygg hvor det kan dokumenteres at bygningen er nødvendig for driften av landbrukseiendommen, skal tiltaket tilpasses øvrig bebyggelse og landskap.
b) Skogshusvær med tilhørende uthus kan vedlikeholdes og restaureres med tanke på fortsatt bruk. Bygningene tillates ikke utvidet, og skal fortsatt ha enkel standard.

På definerte sætervanger (se liste nedenfor) kan eksisterende bygninger vedlikeholdes og restaureres med tanke på fortsatt bruk:

- Jerstadsætra/Osvangen
- Toerkoia
- Rognhaugsætra
- Trondsætra/Einsætra

Det vises til Regional plan for Vestmarka, vedtatt 18.09.2012.

R 15 Jerstadsætra/Osvangen er et bevaringsverdig sæterområde. En skal søke å ta vare på sætervangen som et helhetlig kulturmiljø gjennom bevaring av bygninger og et åpent landskap.

B 31 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF på Vestmarka (jfr. PBL § 11-11 nr 2)

Eksisterende fritidsbebyggelse inngår i planen. Det tillates ikke nye bygninger som ikke er knyttet til stedbunden næring.

Eksisterende fritidsboliger tillates utvidet til et samlet maksimalt BYA = 100 m^2, inkludert alle uthus.

Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover

Lovhjemmel: PBL§ 11-8 d

B 32 Båndlagte områder

Områdene er vernet etter naturmangfoldsloven:

Kode	Navn
H720_1	Seimsjøen
H720_2	Stimannsberget
H720_3	Nygardsmyrene

Områdene er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven:

Kode	Navn
H710_1	"Letekorridor" E 16
H710_2	Sentrum vest, del 2
H710_2	Skarnes sentrum sør
H710_3	"Letekorridor" bru Teinstrømmen

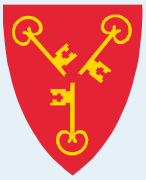
Vedlegg 1

Reguleringsplaner

Under følger en oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde og utfylle kommuneplanen så langt det ikke er motstrid, jfr. punkt 2.1.1 bestemmelse B 3.

Planid	Plannavn	Plantype	Planstat	Ikraftdato
504-0	**Omregulering Tronbøl VII - sanitetsboliger**	31 - Mindre vesentlig reguleringsendring	3 - Gjeldende plan	1983-07-28
504-1	**Disenå 1**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1978-07-06
504-2	**Disenå 2**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1978-07-06
504-3	**Elvebredden Tronbøl**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1984-03-15
504-4	**Del av Skarnes sentrum - fotgjengerundergang m.m.**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1984-03-15
504-5	**Del av Skarnes nord RV 24**	30 - Reguleringsplan	5 - Utgått / erstattet	1984-11-12
504-6	**Reguleringsplan for Skarnes**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1975-09-19
504-7	**Reguleringsplan for Skarnes**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1970-12-16
504-8	**Østerengbråten-Greina**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1985-01-10
504-9	**Korsmo**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1985-01-02
504-10	**Del av Tronbøl VIII**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1983-10-20
504-11	**Industriområde Tronbøl**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1981-06-01
504-12	**Utvidelse av g/s-veg langs RV 175**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1983-10-20
504-13	**Omregulering Damlien + Forlengelse av Ospelivegen**			
504-14	**Reguleringsplan for delområde av industrifelt m.v.**			1978-01-31
504-15	**Skarnes idrettspark**			
504-16	**Skarnes sentrum - midlertidig bygge- og deleforbud**			1984-05-10
504-17	**Kornsilo**	32 - Bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1978-04-05
504-18	**Kampen**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1985-03-21
504-19	**Korsmoenga**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1978-07-06
504-20	**Stomperud**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1978-07-06
504-21	**Slåstadfeltet**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1982-04-01
504-22	**Disenå - opparbeidelse av veg- vann- og ledningsanlegg**			
504-23	**Omregulering Disenåvegen**			1985-01-31
504-23	**Avkjøring Tronbøl VIII**			1982-11-18
504-24	**Område ved Sander – Sanderhamna**			1973-05-18
504-24	**Tomtedelingsplan Sanderhamna**	32 - Bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1973-05-04
504-25	**Sander idrettsplass**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1982-04-01
504-26	**Sander**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1978-07-06
504-27	**Skoglyfeltet**			1965-07-10
504-28	**Slomarka**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1977-09-30
504-29	**Ullern**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1978-07-06
504-30	**Saga-området**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1987-11-18
504-31	**Skarnes sentrum**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1987-12-14
504-32	**Korsmo nord**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1988-03-01
504-33	**Korsmo boligfelt**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1990-07-03
504-34	**Hernesmoen næringspark**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1991-02-15
504-35	**Del av Skarnes nord RV 24**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1991-05-07

Planid	Plannavn	Plantype	Planstat	Ikraftdato
504-36	**Oppstad**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1992-09-25
504-37	**Sander bru g/s-veg**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1993-06-21
504-38	**Volla rasteplass (RV 2)**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1995-01-17
L12-0	**Overlegeboligen gnr. 41 bnr. 46**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1995-04-27
L12-1	**Tronbøl X**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1995-04-27
L12-2	**Del av Kampenplanområdet (Kulturhuset Skogtun m.m.)**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1995-06-13
L12-3	**Sør-Odal vannskisenter**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1996-12-17
L12-4	**Reguleringsendring for reg.plan Skarnes og Østerengbråten-Greina**	31 - Mindre vesentlig reguleringsendring	1 - Planlegging igangsatt	
L12-5	**Mangå - ny RV 175 m.m.**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1999-03-23
L12-6	**Odalgruppen m.fl.**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1998-11-24
L12-7	**Reguleringsarbeid gnr. 72 bnr. 87 Gjersøyen**	30 - Reguleringsplan	1 - Planlegging igangsatt	
L12-8	**Gang- og sykkelveg RV 2 (Tangen-Solbakken)**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1998-04-24
L12-9	**Jernbanetomta**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1999-03-23
L12-10	**Tanumkollen**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1997-03-20
L12-11	**Njusttjern**	30 - Reguleringsplan	5 - Utgått / erstattet	1995-10-15
L12-12	**Saga Brygge**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2001-03-20
L12-13	**RV 2 Fulu - Kurudsand**	30 - Reguleringsplan	2- Planforslag	
L12-14	**RV 2 g/s-veg Sanddalen-Sundby**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2001-02-22
L12-15	**RV 175 g/s-veg Sander skole - Sandermoen**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2001-02-22
L12-16	**Håpet**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2000-11-21
L12-17	**Saga Brygge**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2001-04-24
L12-18	**Snikerud**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	1990-06-18
L12-19	**Omregulering av reg.plan for Østerengbråten-Greina**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2002-02-26
L12-20	**Fylkesveg 285 Kjølstad - Vikerhaugen**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2003-06-17
L12-21	**Østerengbråten**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2003-05-13
L12-22	**Fylkesveg 290 g/s-veg Disenå**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2002-09-24
L12-23	**Greina**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2004-04-22
L12-24	**Fylkesveg 290 g/s-veg Disenå (midtpartiet)**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2004-06-15
L12-25	**Nye Tronbøl barnehage**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2004-10-12
L12-26	**Skarnes opplevelsessenter**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2005-03-15
L12-27	**Hytteområde Viken**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2005-06-14
L12-28	**Gartnerhallen**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2005-12-13
L12-29	**FV 285 Glomsåshagan-Slåstad**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2007-03-22
L12-30	**Korsmo sør**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2007-09-27
L12-31	**Slomarka næringsområde**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2007-09-27
L12-32	**Odal grus AS**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2007-10-25
L12-33	**Nusttjennet**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2008-04-22
L12-34	**Damlitoppen**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2004-06-15
L12-35	**Slåstad (2009-2010)**	30 - Reguleringsplan	1 - Planlegging igangsatt	
L12-36	**Oppstad samfunnshus**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2011-11-29
L12-37	**Funnefossgården**	30 - Reguleringsplan	1 - Planlegging igangsatt	
L12-38	**RV2 Slomarka-Kongsvinger**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	
L12-39	**Skarnes sentrum vest del 2**	30 - Reguleringsplan	3 - Gjeldende plan	2012-06-19



Sør-Odal kommune

Øgardsvegen 2
2100 Skarnes
Tlf: 62 96 80 00

http://www.sor-odal.kommune.no/

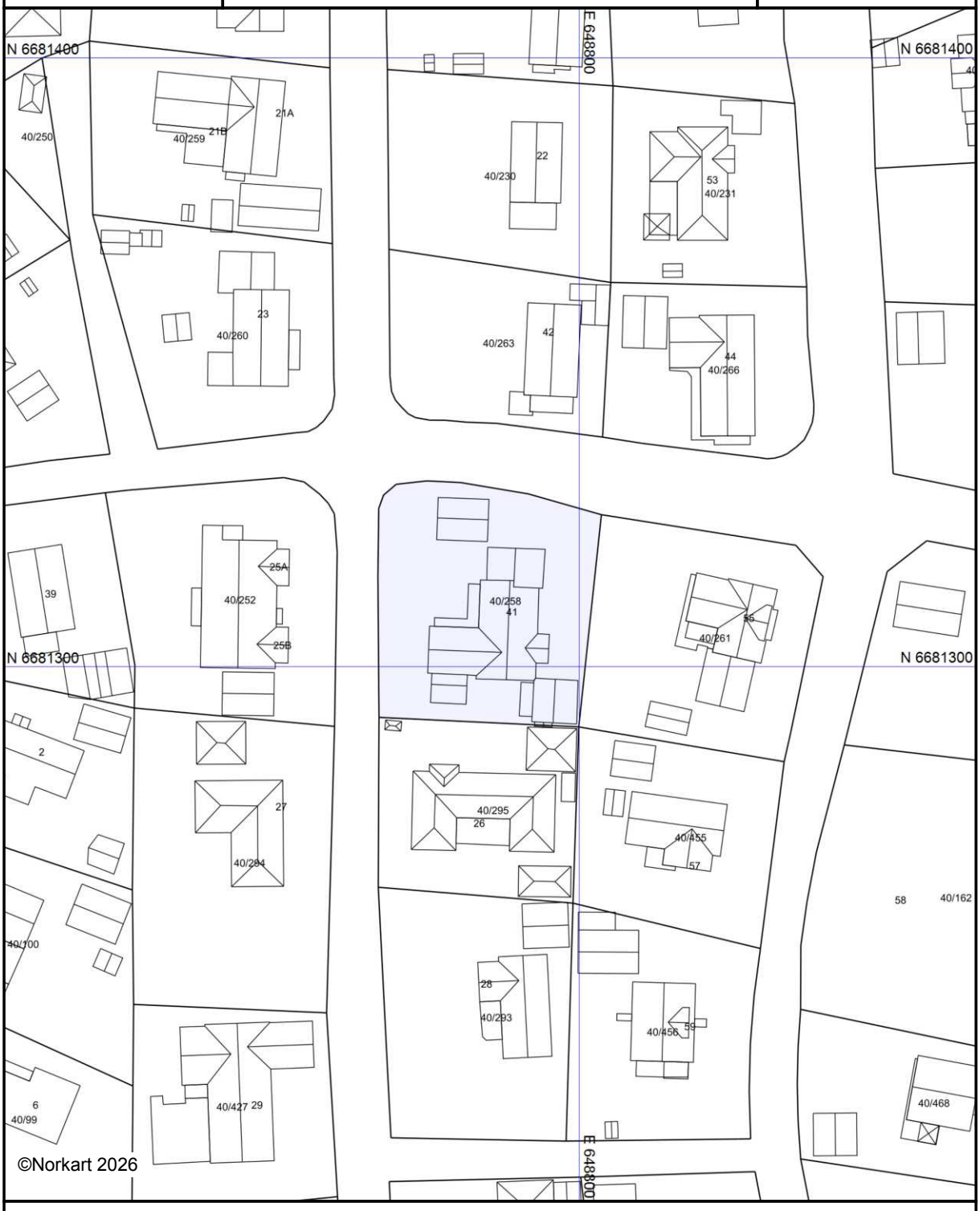
Sør-Odal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 40/258
Adresse: Damlivegen 41
Utskriftsdato: 16.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

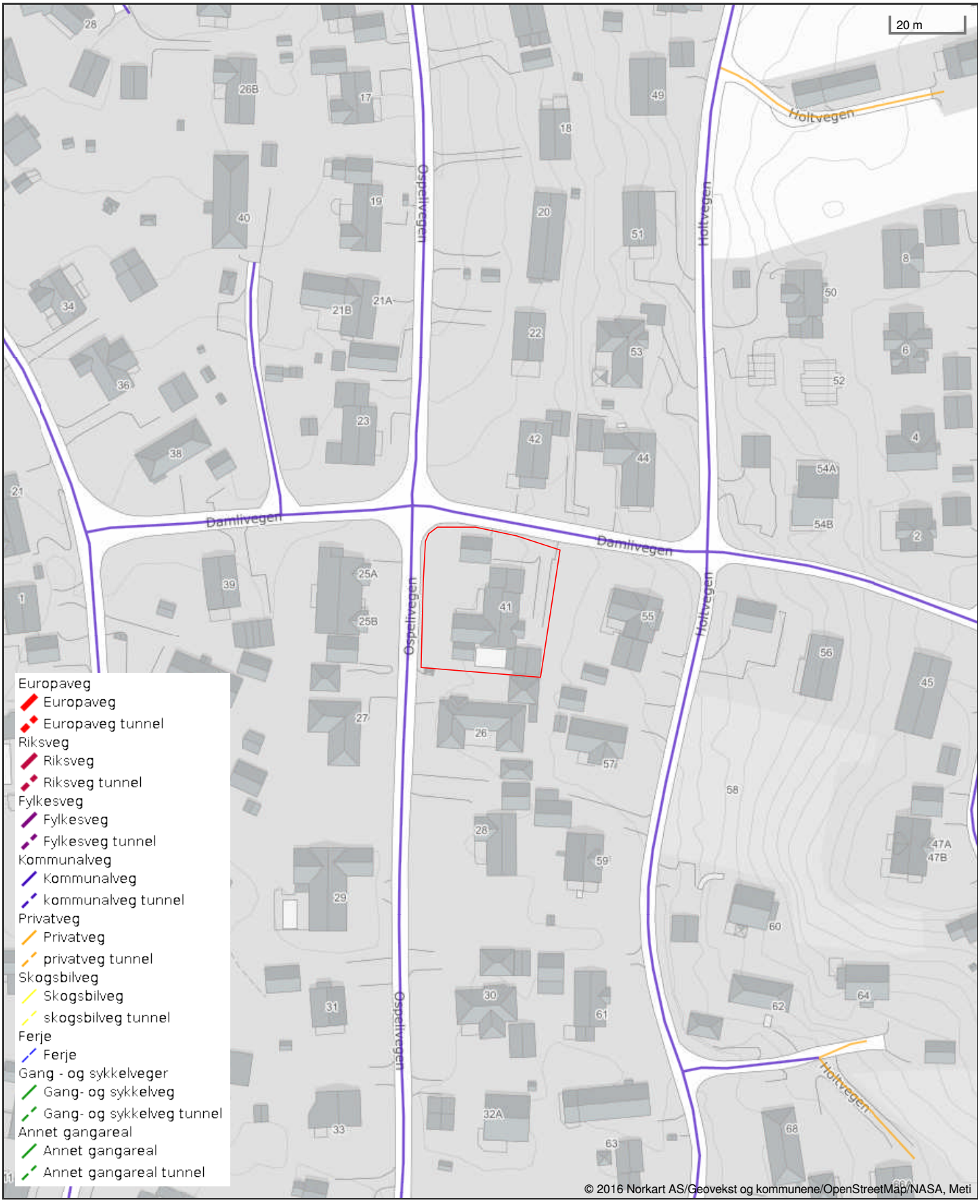


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 16.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3415 - 40/258//



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.

Sør-Odal kommune

Opplysninger om gebyr som gjelder renovasjon, vann, avløp og/eller slamtømming kommer i tillegg til de kommunale eiendomsgebyrene vi har opplyst om.

Renovasjonsgebyret fastsettes av Glåmdals Interkommunale Renovasjonsselskap (GIR).

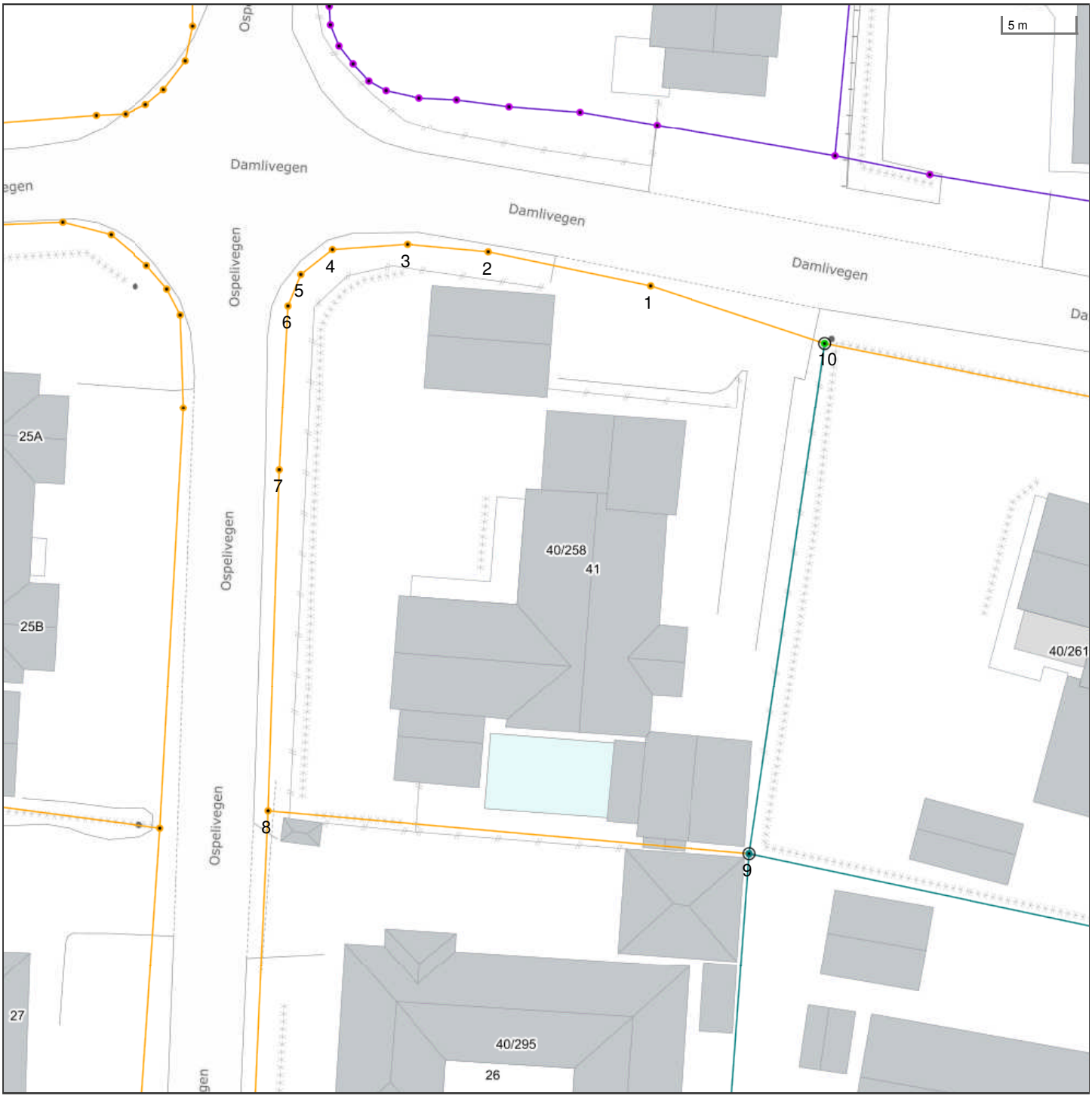
GIR sender eget skjema med opplysninger om renovasjonsgebyrene

Vann, avløp og slamtømmingsgebyrene fastsettes av Glåmdals Interkommunale Vann og Avløpsselskap (GIVAS).

Opplysniger om disse gebyrene samt tilknyttningsforhold til vann og avløp må inhentes fra dem.

Utskriftsdato: 16.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3415 - 40/258//



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	1 325,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6681308,59	**Øst**	648783,95	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6681328,4	648791,62	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,52	
2	6681330,26	648780,5	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,27	
3	6681330,54	648774,96	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,55	
4	6681329,98	648769,86	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,13	
5	6681328,2	648767,78	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,74	
6	6681326,03	648766,99	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,31	
7	6681314,87	648766,85	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,16	
8	6681291,68	648767,03	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,19	
9	6681290,11	648799,93	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,94	
10	6681324,982	648803,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,07	

Adresse : Otervegen 9

Telefon : 62 87 42 00

E-post: post@givas.no

INFORMASJON OM FAKTURERING

De kommunale eiendomsgebyrene følger eiendommen fakturaen blir i sin helhet sendt til en av de som er tinglyst hjemmelshaver på faktureringstidspunktet.

GIVAS gjør ingen avregning mellom gammel og ny eier.

Vannmålere blir avlest kun 1 gang i året i desember/januar og årsoppgjøret på det som er betalt i forskudd mot faktisk forbruk blir da fakturert på fakturaen som sendes ut i februar.

Gjør oppmerksom på at for de som har månedsfaktura vil det ikke bli fakturert noe forskudd på januar og februar fakturaen.
Årsavregningen samt forskudd for januar og februar og mars blir fakturert på fakturaen som blir sendt ut i februar.

Antall m3 for avløp regnes likt som forbruk av vann.
Måler avlesningskort/SMS blir sendt til en av eierne i begynnelsen på desember.

ALL MELLOM UTREGNING MELLOM KJØPER OG SELGER MÅ GJØRES PRIVAT I SALGET

VI VIL OGSÅ GJØRE OPPMERKSOM PÅ AT FORBRUKET VARIERER MYE MELLOM FORSKJELLIGE BRUKERE.
VI VIL ANBEFALE ALLE Å KONTROLLERE SITT FORBRUK OG EVENTUELT JUSTERE FORSKUDDET IGJENNOM ÅRET, FOR Å UNNGÅ STORT ETTERSLEP NÅR ÅRSOPPGJØRET SKAL UTREGNES

Damlivegen 41

Nabolaget Tronbøl - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 743 elever, 40 klasser	9 min 3.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvi.. 90 elever, 3 klasser	21 min 21.1 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	22 min 21.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tronbøl Linje 718, 719	10 min 0.9 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	21 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Tronbøl barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skarnes	20 min
Coop Extra Skarnes	21 min

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

VARER/TJENESTER

Parken Kjøpesenter	22 min
Apotek 1 Skarnes	22 min
Skarnes Vinmonopol	7 min

SPORT

Sør-Odal Idrettshall	7 min
Skarnes treningsbane	8 min
Family Sports Club Skarnes	13 min
Sportica Skarnes	8 min

«Kort vei til jobb, skole og alt det andre vi trenger»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

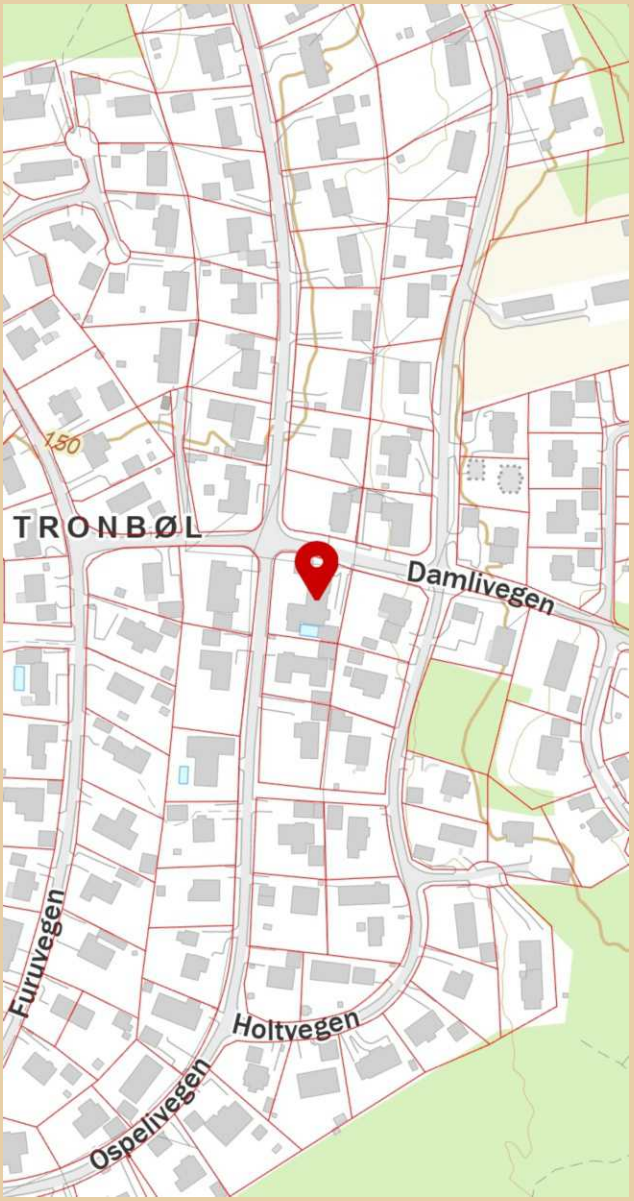
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Damlivegen 41, 2100 Skarnes
Gnr. 40, Bnr. 258, Sør-odal kommune.

Oppdragsnummer:
40260118

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
