PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

FINNHOLTVEGEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Matrikkelrapport

Kommunale avgifter

Vann og avløp

Godkjente fasadetegninger og garasjetegninger

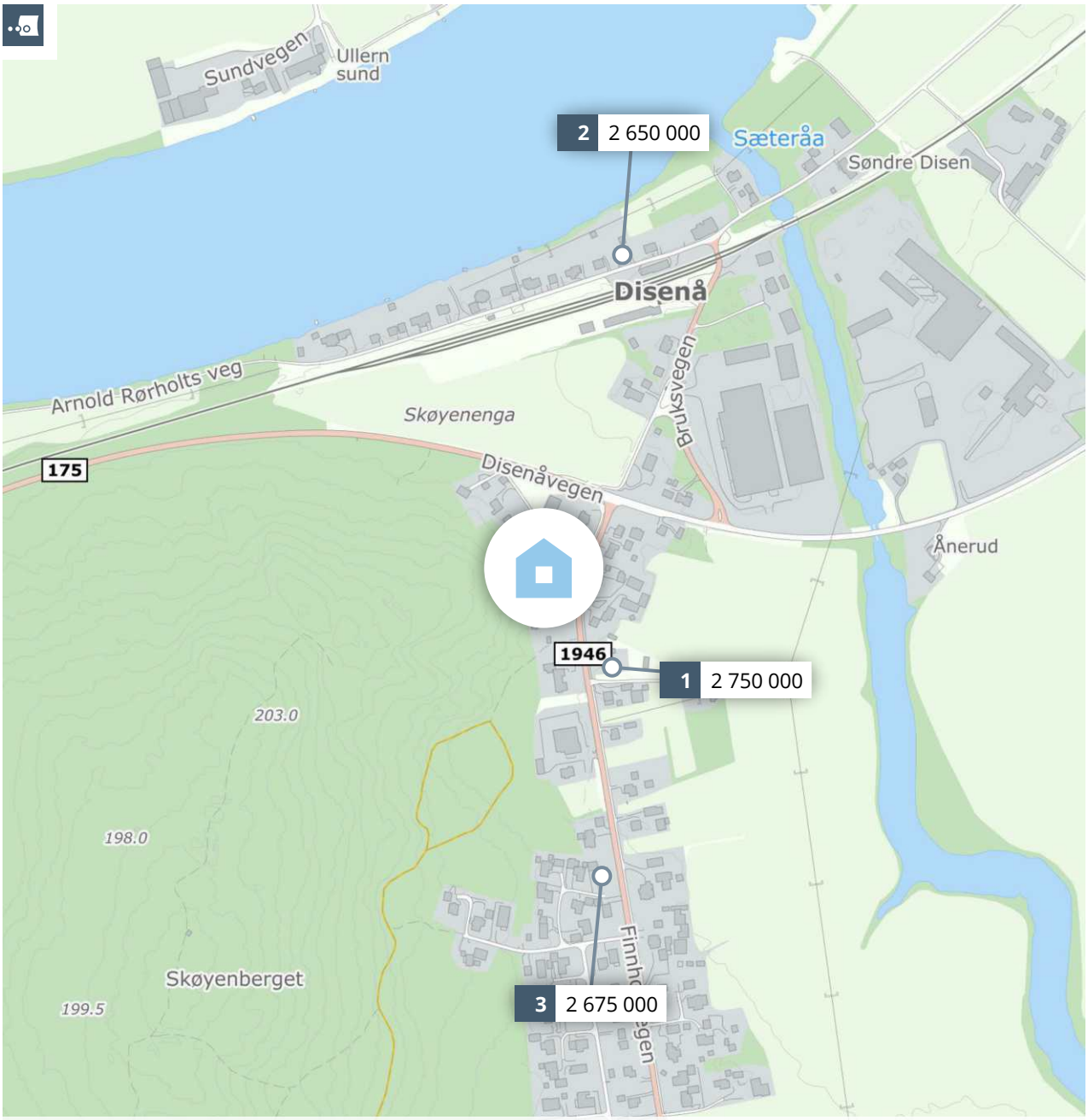
Planrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Div. kart

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

FINNHOLTVEGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 16.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Finnholtvegen 13, 2114 DISENÅ

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 71 BNR 119 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3415 SØR-ODAL GRUNNKRETS SKØYEN

Verdivurdert til

2 490 000

-	2 490 000	26 211
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	49 m²	- m²	34 m²	111 m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Finnholtvegen 20				14.06.2021	2 790 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**22 917**
	120 m²	1870	2 309 m²	2 sov						
2	Arnold Rørholts veg 19				20.04.2022	2 200 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**22 650**
	117 m²	1956	2 097 m²	3 sov						
3	Skøyenbakken 7				22.08.2023	2 500 000	**2 675 000**	0	2 675 000	**19 669**
	136 m²	1981	1 305 m²	3 sov						

Vi har gleden av å presentere en hyggelig og familievennlig bolig med rolig beliggenhet på Disenå i Sør-Odal. Her bor du i naturskjønne og landlige omgivelser, med naturen rett i bakkant av eiendommen. Det er kort vei til Disenå barneskole, barnehage og idrettsanlegg, og fine muligheter for lek, aktivitet og friluftsliv i nærområdet. Samtidig er det kun ca. 5 minutters kjøring til Skarnes med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og fritidsaktiviteter.

Høydepunkter:
- Lys og innbydende stue og spisestue, nyoppusset i senere år
- Pent klassisk kjøkken med hvitevarer
- Peisovn og luft-til-luft-varmepumpe
- To gode soverom i 2. etasje
- Heltetrapp med eiketrinn fra 2020
- Gode lagringsmuligheter
- Eldre bad med TG3 og behov for totalrenovering
- Eiet tomt på 1 377 kvm, pent opparbeidet med store grøntarealer
- Solrik terrasse på ca. 24 kvm
- Overbygget veranda på ca. 10 kvm
- Frittstående dobbelgarasje
- Svært gode parkeringsmuligheter

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.10.2019		31.10.2019	-	1 900 000	-	1 900 000
19.09.2005	24.10.2005	24.11.2005	950 000	950 000	-	950 000

Eneboliger til salgs i 2114 DISENÅ nå

2
eneboliger til salgs

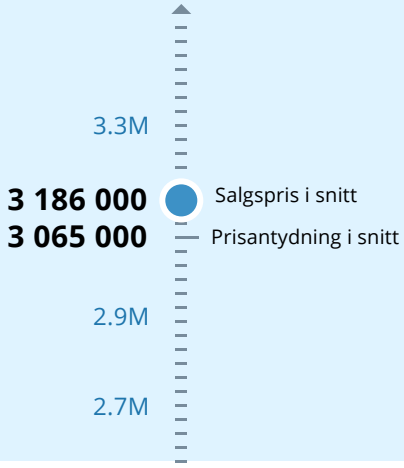


Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Eneboliger solgt i 2114 DISENÅ siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

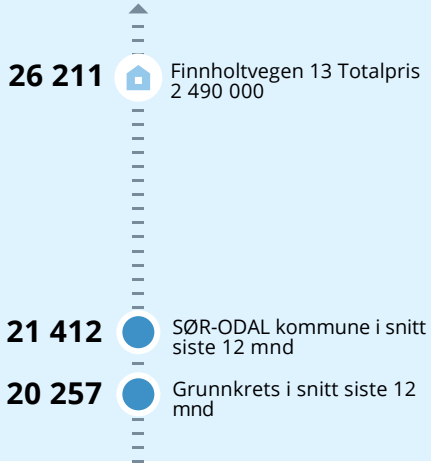


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 6.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Finnholtvegen 13 , 2114 DISENÅ
SØR-ODAL kommune
gnr. 71, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19920-1175 **Eiendomsverdi ref nr:** MX7407

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørgen Stensbak

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Jørgen Stensbak

jorgen.stensbak@ramboll.no

920 53 476

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, noe som begrenser vurderingen. Skader som ikke er synlige fra bakkenivå kan derfor ikke utelukkes.
Takrenner og nedløp er av metall.
Kaldtloft med adkomst via loftluke. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre. Undertaket består av bordtekking og armert plastduk.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.
Registrerte produksjonsår er 1976, 1979, 1983, 1984, 2009 og 2012.
Hovedytterdøren er utført i hvit utførelse med kodelås, innfelt glassfelt og 2-lags isolerglass.
Malt balkongdør i tre med glassfelt og malt tredør til kjeller.
Utgang fra soverom til en nord vendt veranda på omtrent 10 kvadratmeter. Verandaen er overbygget med tak og har gulv belagt med spaltebord og rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 82 centimeter.
Terrasse ved inngangsparti på fasade mot vest på ca. 24 m².
Terrassen har gulv av spaltebord og rekkverk i tre.
Utvendig tretrapp til inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje
Gulvoverflater av: laminat og vinyl

2. etasje
Gulvoverflater av: laminat og parkett

1. etasje.
Himlingsoverflatene består av: malte slette plater og himlingsplater
Veggoverflatene består av: tapet, malte slette plater, malt panel og panelplater

2. etasje
Himlingsoverflatene består av: himlingsplater og malte slette plater
Veggoverflatene består av: panelplater og malt trepanel
Etasjeskille av: det er i hovedsak trebjelkelag, men betongdekke under bad i 1. etasjen

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Kjøkken 1. et. 34 mm.
Gang 1. et. 12 mm.
Soverom 2. et. 18 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 242 cm.
Soverom 2. et. 223 cm.
Det er pipe i teglstein, vedovn i 1. etasje stue og sotluke/feieluke i krypkjeller.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.
Det er malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med vegghengt servantskap, servant med ettgreps armatur, speil, belysning, overskap overskap og ett høyskap.
Dusjskabinett og Gulvmontert toalett.
Vann og avløpsrør er av plast.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater laminat. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps kran. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør i kobber med plastkappe og avløpsrør av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av plast og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Det er observert grunnmursplast utvendig, men det registreres fuktproblemer i krypkjelleren. Grunnmuren er fundamentert direkte på fjell, og vann ledes langs fjelloverflaten inn under bygningen.
Grunnmuren av betong.
Avløpsledningene er av ukjent type, med septiktank og overløp til offentlig avløpsnett. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, og vannforsyningen skjer via private stikkledninger fra offentlig nett.
Det er usikkerhet knyttet til septiktankens utførelse, alder og materiale. Dokumentasjon er mangelfull, og tankens tilstand lar seg derfor ikke verifisere. Dette medfører usikkerhet både med hensyn til funksjon, miljøpåvirkning og eventuelle fremtidige utskiftingskostnader. Det anbefales nærmere undersøkelser og avklaringer fra fagkyndig.
Det er observert påfyllingsrør for oljetank. Det foreligger ingen opplysninger om tilhørende oljetank, herunder tankens plassering, tilstand eller om tanken er sanert/fjernet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

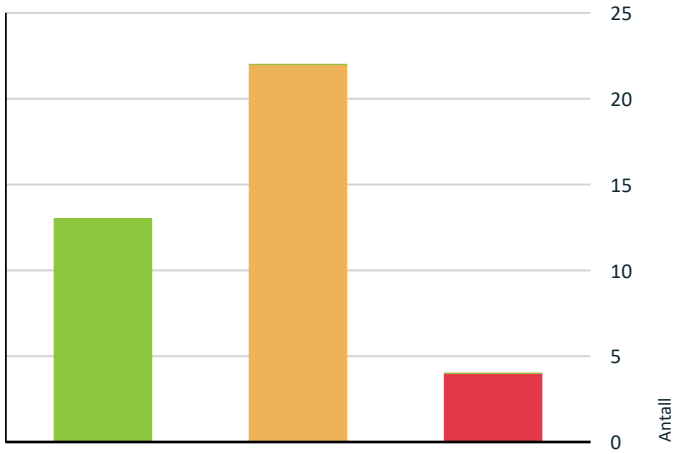
Enebolig

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

Det foreligger kun fasadetegninger. Plantegninger er ikke fremlagt for vurdering.

Sammendrag av boligens tilstand

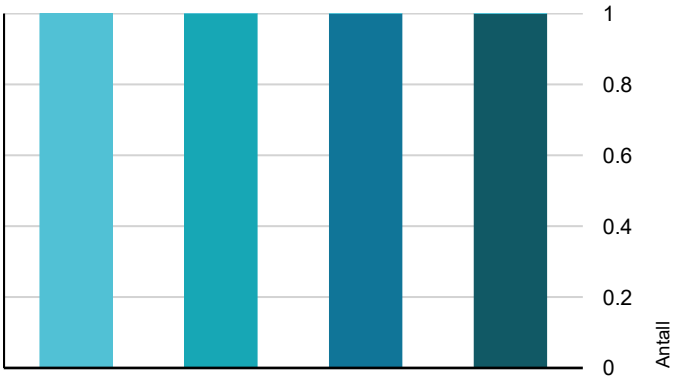
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist råteskader på treverk som er lagret i krypkjelleren.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist noe mose på taktekkingen.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er observert symptomer på aktivitet fra mus på kaldloftet.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Overflatebehandlingen av kledningen er slitt, og det er større forekomster av svertesopp på kledningen.

Det anbefales husvask og ny overflatebehandling.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

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

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Rekkverkstolper bryter tettesjiktet. Løsningen gir noe økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist noe skjevhet i konstruksjonen.
Det er registrert stedvis høy slitasje og noe råteskader på rekkverket.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare skjevheter på kjøkkengulv.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist aktivitet etter mus på loftet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Avskalling er observert på grunnmurens utvendige overflate.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om oljetank på eiendommen eller om tanken er sanert eller fjernet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har et etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, noe som begrenser vurderingen. Skader som ikke er synlige fra bakkenivå kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe mose på taktekkingen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre fuktansamling og redusere risikoen for skader på takstein og undertak.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Taket er noe mosegrodd.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og krypkjeller med videre risiko for skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Vann fra takrennenedløpene bør ledes lenger bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og krypkjeller.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Kaldtloft med adkomst via loftluke. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre. Undertaket består av bordtekking og armert plastduk.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er observert symptomer på aktivitet fra mus på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Det anbefales å tette mulige inngangspunkter for mus på kaldloftet. Manglende tiltak kan over tid medføre skade på isolasjon og øvrige bygningsdeler.



Begrenset eller ingen lufting i skråtaket. Der det ikke er dampåpent undertak kan dette føre til kondens og råteskade.



Kaldtloft med lufting i gavlvegger.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Overflatebehandlingen av kledningen er slitt, og det er større forekomster av svertesopp på kledningen.

Det anbefales husvask og ny overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved fremtidig kledningsskifte anbefales etterisolering av ytterveggene, samt etablering av tilstrekkelig lufting bak kledningen og montering av musebånd.
• Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.


Det er ingen luftespalte i bunn på kledningen.


Slitasje på overflate.


Misfarging og svertesopp på kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Registrerte produksjonsår er 1976, 1979, 1983, 1984, 2009 og 2012.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er utført i hvit utførelse med kodelås, innfelt glassfelt og 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med glassfelt og malt tredør til kjeller.

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

Vurdering av avvik:
• Dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.



Dør tar i terskel.



Dør til krypkjeller med noe råteskade i bunn. (TG3)

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til en nord vendt veranda på omtrent 10 kvadratmeter. Verandaen er overbygget med tak og har gulv belagt med spaltebord og rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 82 centimeter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkstolper bryter tettesjiktet. Løsningen gir noe økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre løsningen eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Nærmere undersøkelser anbefales.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Rekkverkstolper bryter tettesjiktet.



Ukjent oppbygging på terrasse med tanke på lufting av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti på fasade mot vest på ca. 24 m². Terrassen har gulv av spaltebord og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe skjevhet i konstruksjonen.
- Det er registrert stedvis høy slitasje og noe råteskader på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Tiltak anbefales for å hindre videre forringelse.
- Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.



Terrassen har noe skjevheter.



Rekkverk har stedvis råteskader.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp til inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje
Gulvoverflater av: laminat og vinyl

2. etasje
Gulvoverflater av: laminat og parkett

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. etasje.
Himlingsoverflatene består av: malte slette plater og himlingsplater
Veggoverflatene består av: tapet, malte slette plater, malt panel og panelplater

2. etasje
Himlingsoverflatene består av: himlingsplater og malte slette plater
Veggoverflatene består av: panelplater og malt trepanel

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av: det er i hovedsak trebjelkelag, men betongdekke under bad i 1. etasjen

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Kjøkken 1. et. 34 mm.
Gang 1. et. 12 mm.
Soverom 2. et. 18 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 242 cm.
Soverom 2. et. 223 cm.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert merkbare skjevheter på kjøkkengulv.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

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

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



Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, vedovn i 1. etasje stue og sotluke/feieluke i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Tilstandsrapport



Pipevangen er kledd med steinplater, noe som hindrer visuell kontroll av eventuelle sprekker i pipen.



Det er mindre riss i pipe på loft.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader på treverk som er lagret i krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Alt treverk som lagres i krypkjeller må fjernes fra for å hindre videre spredning av råte og sopp.

Dersom skadet treverk blir liggende, øker risikoen for ytterligere skade på konstruksjonen.

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Kostnadsestimat er kun for fjerning av organisk materialer som er lagret i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ved fuktinnhold over 20 vektprosent øker faren for utvikling av muggsopp og råteskader på treverk.



Trevirke med råteskader lagret i krypkjeller.



Fritt vann

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Det mangler håndløper på en side i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.



Dør til bod tar i karm og bør justeres.



Dør til bad subber i terskel.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er påvist aktivitet etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak bør iverksettes for å hindre videre aktivitet av mus på loftet, for eksempel tetting av åpninger og bruk av feller eller skadedyrfirma. Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for lukt, materielle skader og helseplager.

Tilstandsrapport



Spor etter mus på loft.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med vegghengt servantskap, servant med ettgreps armatur, speil, belysning, overskap og ett høyskap.
Dusjskabinett og Gulvmontert toalett.
Vann og avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

Kostnadsestimat gjelder nytt våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dette er ikke uvanlig for våtrom fra byggeperioden, men medfører noe usikkerhet knyttet til detaljer ved sluk, skjøter og overganger som ikke lar seg kontrollere fullt ut ved befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Vindu er i dag beskyttet mot direkte sprut fra dusjkabinett, men det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner ved oppgradering av bad.

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.



Vertikal sprekk som går over flere fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er 12 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Se kostnader under Generelt. Membran kan normalt ikke skiftes isolert, og en utskifting vil normalt innebære oppgradering av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

'

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 36 % RF ved 21 °C i lukket veggkonstruksjon fra gang mot våtsone. Fuktinnhold i treverk var under målbare verdier, og måleresultatene vurderes som tilfredsstillende. Hulltaking ble utført fra gang, og målingen omfatter ikke veggkonstruksjonen bak dusjsonen. Eventuelle fuktforhold i dette området kan derfor ikke utelukkes.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater laminat. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps kran. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør i kobber med plastkappe og avløpsrør av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av plast og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.





Innfesting av avløpsrør vurderes som noe mangelfull.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er observert grunnmursplast utvendig, men det registreres fuktproblemer i krypkjelleren. Grunnmuren er fundamentert direkte på fjell, og vann ledes langs fjelloverflaten inn under bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.

• Det bør utbedres fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å hindre vanninntrengning i krypkjelleren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Det kommer vann inn i krypkjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Avskalling er observert på grunnmurens utvendige overflate.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Avskalling på grunnmurens utvendige overflate bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktopptak og skader på grunnmuren.





Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.



Terrenget på baksiden av huset har mangelfullt fall bort fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type, med septiktank og overløp til offentlig avløpsnett. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, og vannforsyningen skjer via private stikkledninger fra offentlig nett.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er usikkerhet knyttet til septiktankens utførelse, alder og materiale. Dokumentasjon er mangelfull, og tankens tilstand lar seg derfor ikke verifisere. Dette medfører usikkerhet både med hensyn til funksjon, miljøpåvirkning og eventuelle fremtidige utskiftingskostnader. Det anbefales nærmere undersøkelser og avklaringer fra fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er observert påfyllingsrør for oljetank. Det foreligger ingen opplysninger om tilhørende oljetank, herunder tankens plassering, tilstand eller om tanken er sanert/fjernet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om oljetank på eiendommen eller om tanken er sanert eller fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på oljetankens plassering, tilstand og om den er sanert eller fjernet.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om det fortsatt finnes oljetank på eiendommen, noe som kan innebære risiko for forurensning av grunnen og fremtidige kostnader knyttet til fjerning eller sanering.



Påfyllingsrør til eventuell oljetank er observert ved bygningen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar
Usikkert byggeår. Byggeåret er basert på datering på byggetegninger.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre og utvendig kledd med tømmermannskledning. Gulvet er utført som støpt plate på mark. Taket med takstoler, undertak av armert duk og utvendig tekking av stålplater. Takrenner og nedløp er av metall. Garasjen har vippeporter i tre, og det er fremført strøm til bygningen.

Innvendig er det etablert en bod i bakkant, samt en skillevegg som deler bygningen. Det anbefales å gjennomføre vedlikeholdstiltak utvendig for å hindre videre forringelse av trekledningen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

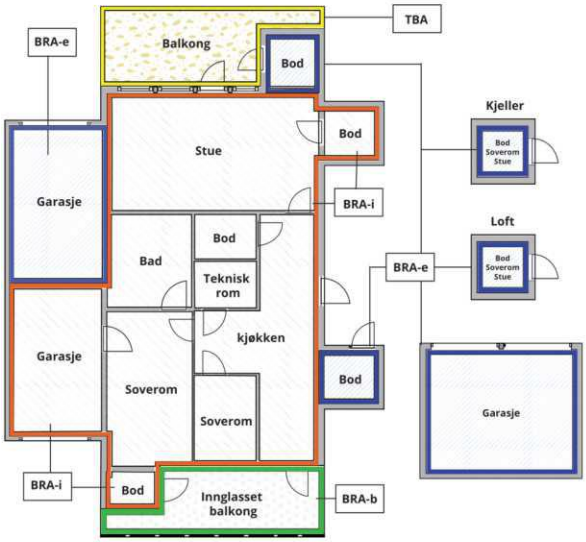
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Krypkjeller							
1. Etasje	63			63	24		63
2. Etasje	32			32	10	16	48
SUM	**95**				**34**	**16**	**111**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Kryperom	
1. Etasje	Entré, kjøkken, bod/vask, bad, spisestue, stue, gang		
2. Etasje	Gang/trapp, gang 2, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger kun fasadetegninger. Plantegninger er ikke fremlagt for vurdering.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Jørgen Stensbak	Takstingeniør
	Jens-Didrik Unes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	71	119		0	1377 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Finnholtvegen 13

Hjemmelshaver
Unes Jens-Didrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet ca. 6 km sør for Skarnes i Sør-Odal kommune.

Adkomstvei

Adkomst frem til eiendommen skjer via privat vei på siste del av Finnholtvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og singlet innkjøring og gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	09.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.09.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

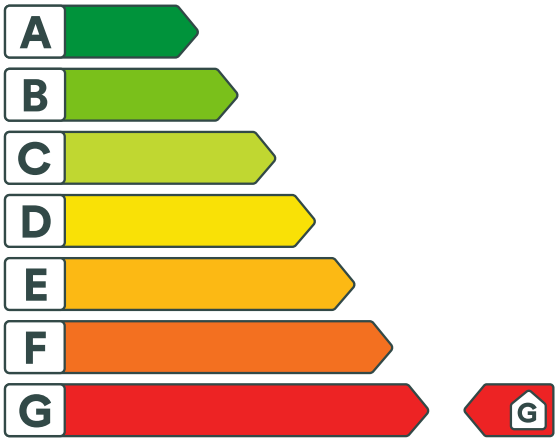
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Finnholtvegen 13, 2114 DISENÅ**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351542**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **153259453**
Gårdsnummer **71**	Bruksnummer **119**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **408,64**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260240
Addresse	Finnholtvegen 13		
Postnr.	2114	Sted	DISENÅ
Selgers navn	Jens-Didrik Unes		

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

Navn på fullmektig:

Jens-Didrik Unes

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

7958303

Initialer selger:
J U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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 faglært, og av hvem:

Ny takrenner garasje . Gjort av meg selv -

Initialer selger:
J U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jens-Didrik Unes

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:

Litt dårlig trekk, men godkjent

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i mur kjeller, etter en sommer med mye vann. Forsøkt hindret dette fra ustanden. De siste årene har det ikke kommet vann inn

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt plastikk og membra på mur mot fjell

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Utelamper til garasje fungerer ikke, og det er dårlig ledninger i garasje. Var sånn fra jeg kjøpte.

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:

Koblet spottere og dimmer i stue

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:

På kobling av strøm

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

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:

Service på varmepumpe

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:

Melas as

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

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

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

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

Beskrivelse:

At det ved store mengder vann kan trenge inn i litt i kjeller, i og med at det er bygget på fjell

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 17.09.2026

Signert av *Jens-Didrik Unes*

Initialer selger:
J U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.09.2026 07:36

Eiendom 3415-71/119 Bergby

Bruksnavn	Bergby				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	16.09.1935	Andel	
Kommunenr	3415	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	71	Beregnet areal	1377	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	119	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Finnholtvegen 13	2114 Disenå	Skøyen	Disenå	Ulleren

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.09.1935	Skylddeling	3415-71/1	Avgiver	0
		3415-71/119	Mottaker	0
01.01.1980	Annen forretningstype	3415-71/119	Avgiver	0
15.05.2009	Kartforretning	3415-71/1	Berørt	0
		3415-116/2	Berørt	0
		3415-71/153	Berørt	0
		3415-71/119	Berørt	0
		3415-71/104	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3415-71/119	Mottaker	0
15.07.2022	Feilretting	3415-71/119	Avgiver	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	153259453			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	117/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	117/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	117	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	62/0	0/0	62/0
H02	Hovedetasje	0	25/0	0/0	25/0
K01	Kjelleretasje	0	30/0	0/0	30/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	153259488			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	48/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	48/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	48/0	48/0

Utskriftsdato: 05.09.2026

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.**	71	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finnholtvegen 13, 2114 DISENÅ								

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	3 359,73 kr
Vann	2 085,16 kr
Sum	**5 444,89 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Etter Måler	25%	13.5 m3	23.13	1/1	0 %	312,19 kr	312,19 kr
Betalt Vann	25%	-10.5 m3	23.13	1/1	0 %	-242,81 kr	-242,80 kr
Avløp Etter Måler	25%	13.5 m3	40.38	1/1	0 %	545,06 kr	545,06 kr
Betalt Avløp	25%	-10.5 m3	40.38	1/1	0 %	-423,94 kr	-423,95 kr
Abonnement vann	15%	1 Stk	1840.00	1/1	0 %	1 840,00 kr	1 380,00 kr
Avregnet forbruk vann i fjor	15%	13.5 m^3	21.27	1/1	0 %	287,21 kr	287,21 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-10.5 m^3	21.27	1/1	0 %	-223,39 kr	-223,38 kr
Forventet forbruk vann	15%	27 m^3	23.46	1/1	0 %	633,42 kr	475,06 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	2875.00	1/1	0 %	2 875,00 kr	2 156,25 kr
Avregnet forbruk avløp i fjor	15%	13.5 m^3	37.14	1/1	0 %	501,46 kr	501,46 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-10.5 m^3	37.14	1/1	0 %	-390,02 kr	-390,03 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forventet forbruk avløp	15%	27 m^3	42.43	1/1	0 %	1 145,74 kr	859,33 kr
					Sum	**6 859,92 kr**	**5 236,40 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: 05.09.2026

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.**	71	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finnholtvegen 13, 2114 DISENÅ								

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	3 471,88 kr
Tilbakebet. adm.tillegg - bolig	0%	1 stk	29.33	1/1	0 %	-29,33 kr	-117,32 kr
					Sum	**4 453,17 kr**	**3 354,56 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.

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

Utskriftsdato: 05.09.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finnholtvegen 13, 2114 DISENÅ								

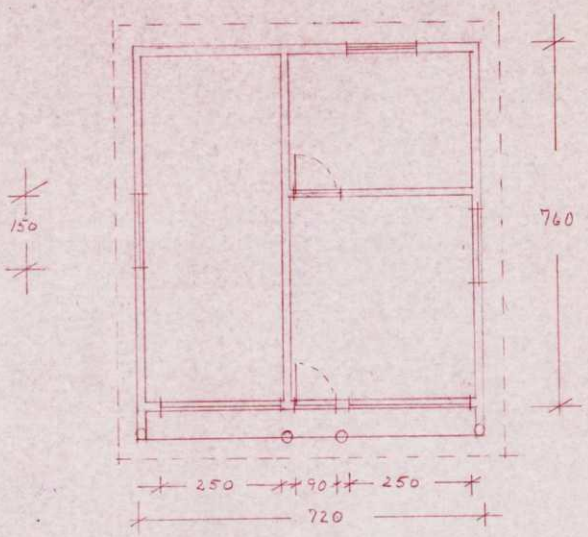
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

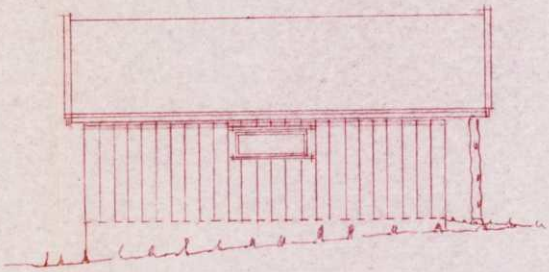
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
17.031532	153	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	27

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.



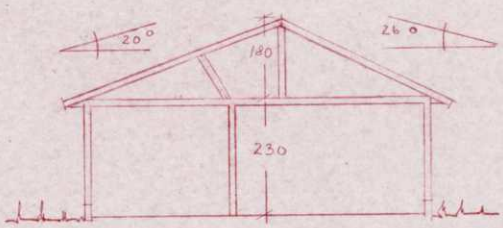


VEST

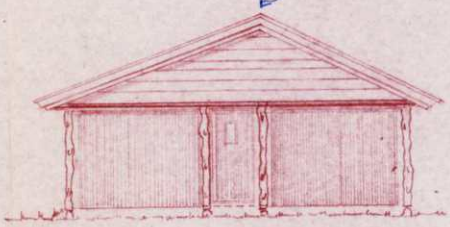
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 121/78

GODKJENT

MØNE FORSKYVES
TIL MIDT BYGG



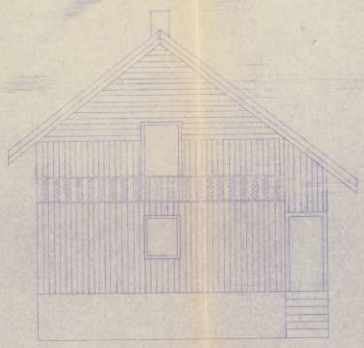
SNITT



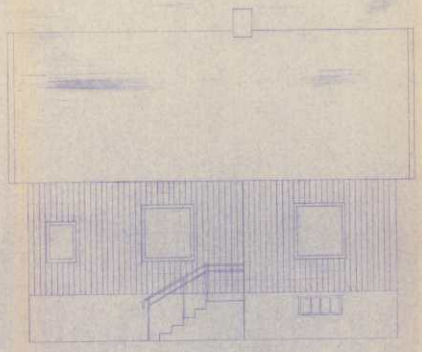
NORD

Modernisering av uthus.
Marit og Odvar Renshus Løkken
Erich Mogensønnsv. 19. Oslo, 5.
Gnr 71. B.nr 119. mål 1:100

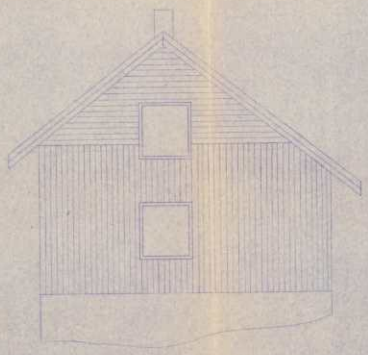
Oslo-april-78, L-E B.



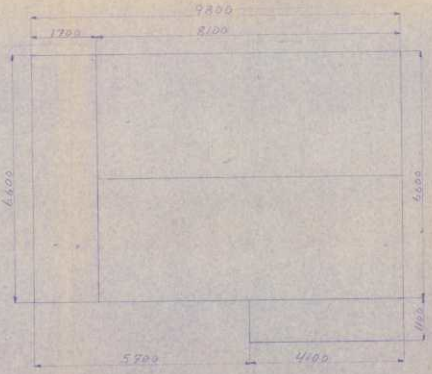
FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD



KONSULENT

FOR BOLIGBYGGING
MA NR. 7567

Ant. mål	Antall ark utstr.	Rev. nr.	Grønnbok, type, rev.	Tegning Standard	Materiale	Dimensjon
			Toleranser for ikke spesielt toleransesatte mål: NS 1430	Svinnmonner utført etter: NS 470		
			Dato	Kontr./tegnet	Trukket	Målestokk 1:50
			Kontrollert	Godkjent	Prosjektnummer	
			Merknad	Revisjon		Tegning Nr. / Endrings nr.

[redacted]

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

Utskriftsdato: 05.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finnholtvegen 13, 2114 DISENÅ								

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** 7 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 33 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 336 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	504-2
Navn	Disenå 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.07.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/260/504-2%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 32 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 305 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 33 m^2 **Formål** Kjørevei

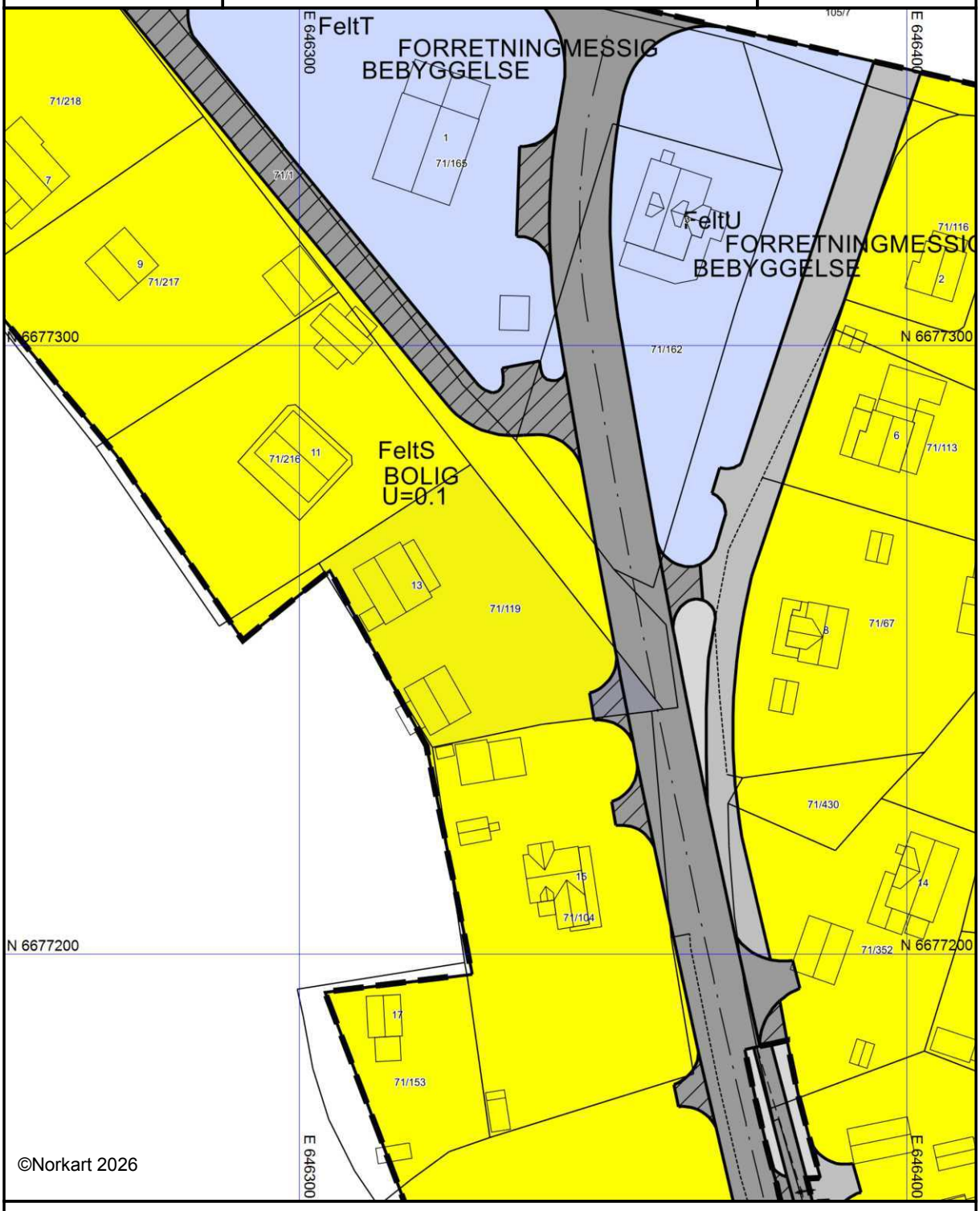
Sør-Odal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 71/119
Adresse: Finnholtvegen 13
Utskriftsdato: 05.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DISENÅ, SØR- ODAL KOMMUNE.

---

§ 1.
Området er begrenset som vist på reguleringsplanen, tegn. nr. 2423.101, sist datert 24.2.78, målestokk 1: 1000, signert arkitektkontoret Tore Sveram A.S.

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

Områder uten feltbetegnelse på reguleringskartet er regulert til trafikkområder (se fargenøkkel) og friområder for turveg.

Nedenfor nevnte områder reguleres til angitte detaljformål etter bygningslovens definisjon, således:

a)
Feltene B, D, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q og S skal nyttes til byggeområde for frittliggende eneboliger.
Netto utnyttelsesgrad (se definisjon § 8) er anvist på reguleringsplanen.
Bebyggelsen kan oppføres med inntil $1^1/_2$ etasje.
Biloppstillingsplasser skal anordnes på egen parsell med 2 plasser/boligenhet, hvorav 1- en - skal være i garasje/carport.

b)
Feltene A og F skal nyttes til byggeområde for offentlig bebyggelse. Felt A skal nyttes til barneskole/ samfunnshus, og felt F skal nyttes til barnehage.
Netto utnyttelsesgrad (se definisjon § 8) er anvist på reguleringsplanen.
Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer.
Biloppstillingsplasser skal anordnes på egen parsell med minimum 1 – en – plass pr. heltidsansatt. Biloppstillingsplasser for samfunnshuset samt avkjørsel for felt A fastsettes etter bygningsrådets skjønn.

c)
Feltene C, T og U skal nyttes til byggeområde for forretningsmessig bebyggelse.
Netto utnyttelsesgrad (se definisjon § 8) er anvist på reguleringsplanen.
Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer.
Det skal avsettes tilstrekkelig skjermende av- og pålessingsplasser på egen grunn. Det kan anordnes 1 – en – biloppstillingsplass pr. 40 m^2 butikkareal (salgsareal). Avkjørsel til felt C skal tilknytes boligveg /adkomstveg.

d)
Felt E skal nyttes til friområde (idrettsplass). I feltet kan det oppføres mindre en etasjes bebyggelse for oppbevaring av utstyr for idrettsplassen.
Biloppstillingsplasser fastsettes etter bygningsrådets skjønn.

e)

Felt R skal nyttes til byggeområde for industrivirksomhet. Netto utnyttelsesgrad (se definisjons § 8) er anvist på reguleringsplanen.
Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer.
Biloppstillingsplasser fastsettes etter bygningsrådets skjønn. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter deres skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omboende.

§3.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og bygninger i samme felt får en harmonisk utforming.
Bygningsrådet kan utarbeide en bindene bebyggelsesplan for det enkelte område i planen før bebyggelse skjer. I bebyggelsesplanen kan det gis nærmere bestemmelser om bygningers plassering på tomta, dimensjonering, takvinkel, sokkelhøyde, materialvalg, fargebruk, gjerder/le, vegger , beplantninger, oppsetting/plassering av antenneanlegg for radio og fjernsyn, plassering av nettstasjon m.v.

§4.

Ved byggemelding skal det redegjøres for forholdet til eksisterende vegetasjon. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.
Bygningsrådet kan kreve at enkelte trær, busker eller andre planter, som står inntil kjøreveg og kan virke sjenerende for ferdselen, skal fjernes. Over arealet mellom frisiktlinjer og kjøreveg må det være fri sikt til en høyde av 0,5 m. over de tilstøtende veger.

§5.

Byggelinje fra senter regulert riksveg skal være 20 m., fra senter regulert fylkesveg 12,5 m. I feltene D og P skal avstand for byggelinje fra senter regulert fylkesveg være 15 m.
Fra kant regulert felles avkjørsel og gangsti skal avstanden være 4 m.

§6.

Hvor en parsell grenser mot både boligveg og felles avkjørsel for flere parseller, skal avkjørsel til parsellen legges fra den felles avkjørsel.

§7.

Utnyttelsesgraden (U) skal for alle byggeområder i denne reguleringsplan beregnes som forholdet mellom brutto gulvareal (kfr. Byggeforskriftene kap. 25.2) og netto areal av tomt/ byggeområde (boligparsell).

§8.

Endelig arrondering av tomtegrensene fastsettes av bygningsrådet etter utstikning i terrenget.

§9.
Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til gjeldene bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter stadfestet for Sør- Odal kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Hedmark.
Hamar, den 13. mars 1979

Kåre Bakke
Kst.

Rett avskrift bekreftes

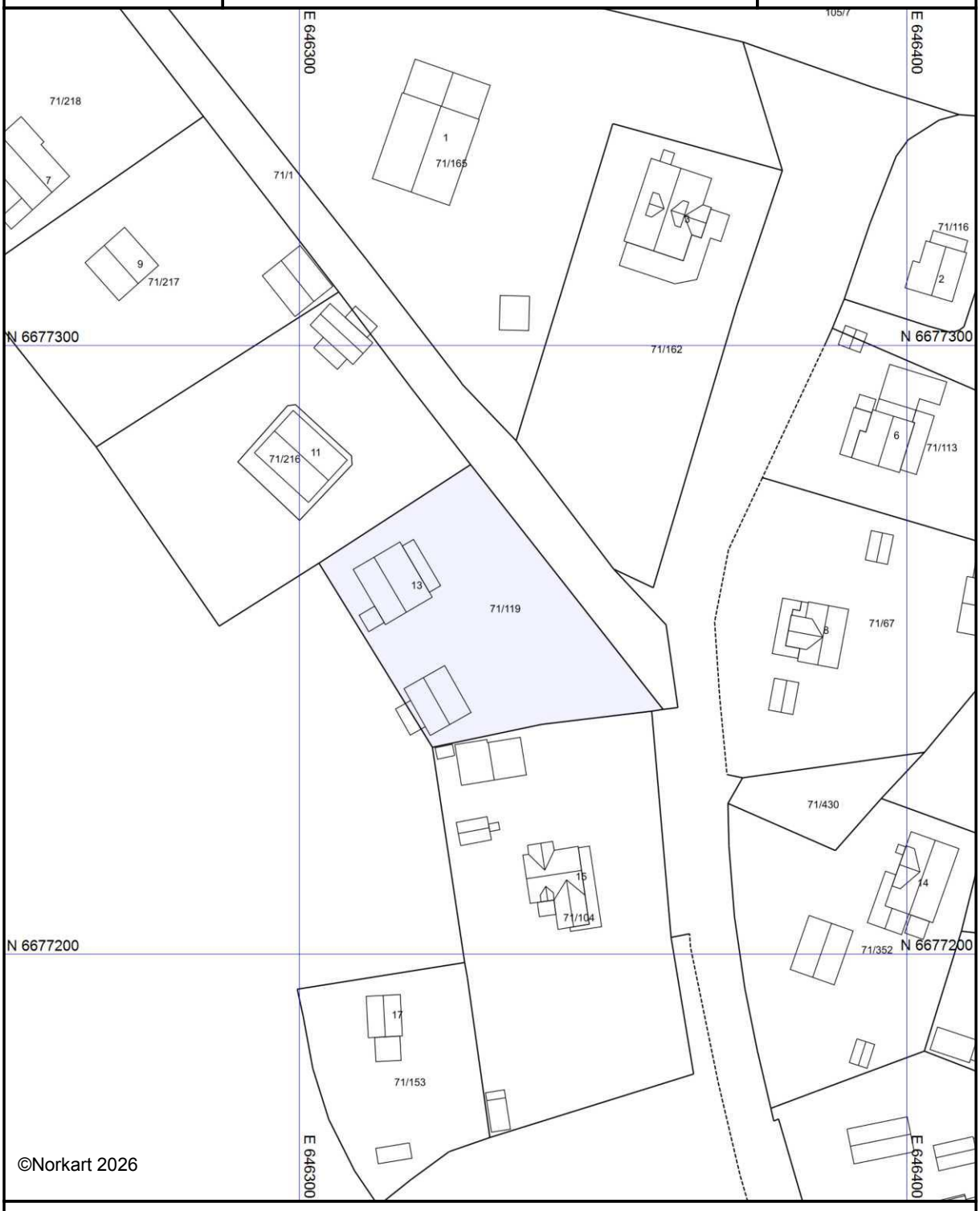
Sør-Odal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 71/119
Adresse: Finnholtvegen 13
Utskriftsdato: 05.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

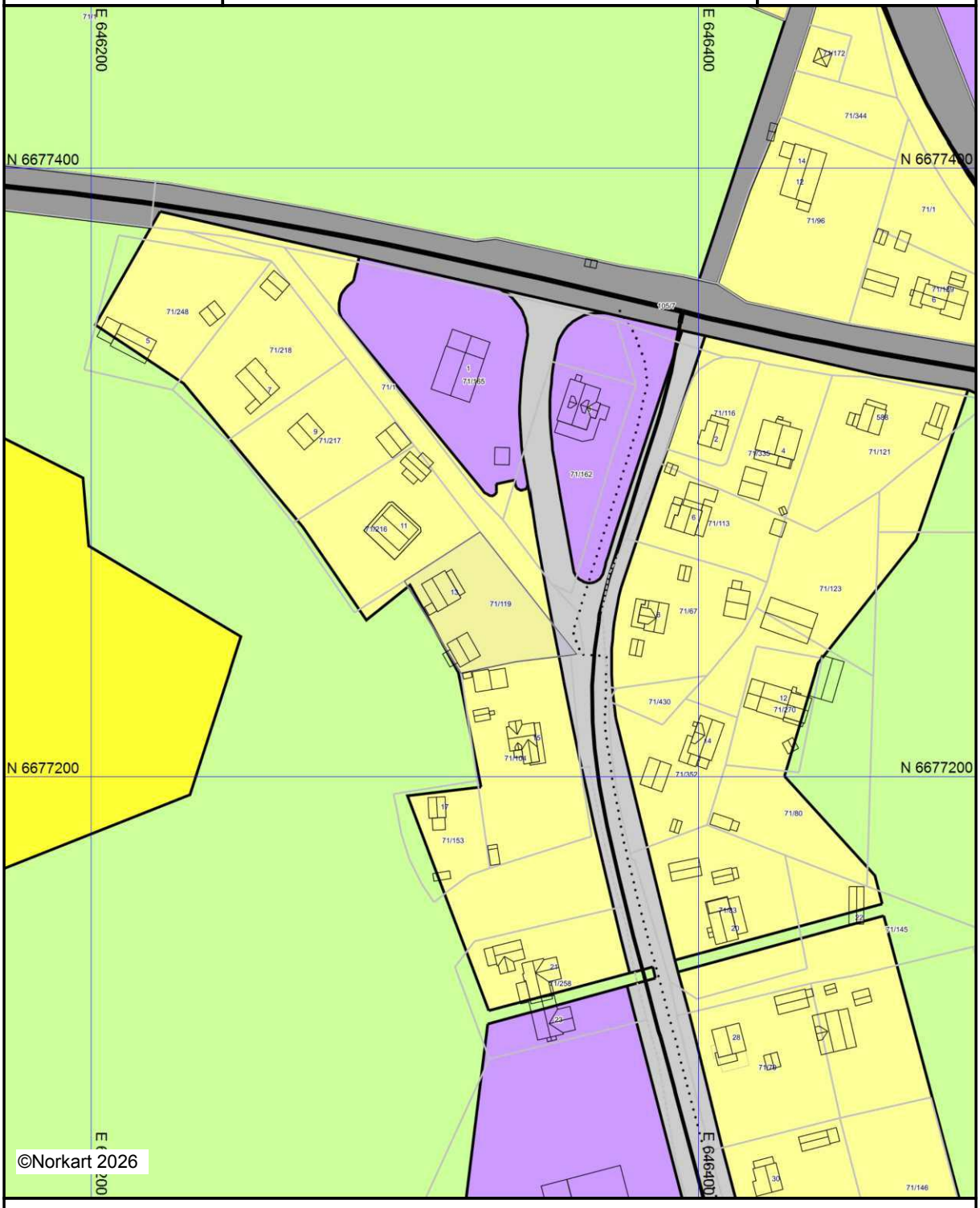
Sør-Odal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 71/119
Adresse: Finnholtvegen 13
Utskriftsdato: 05.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Veg - nytt
- Bane- eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

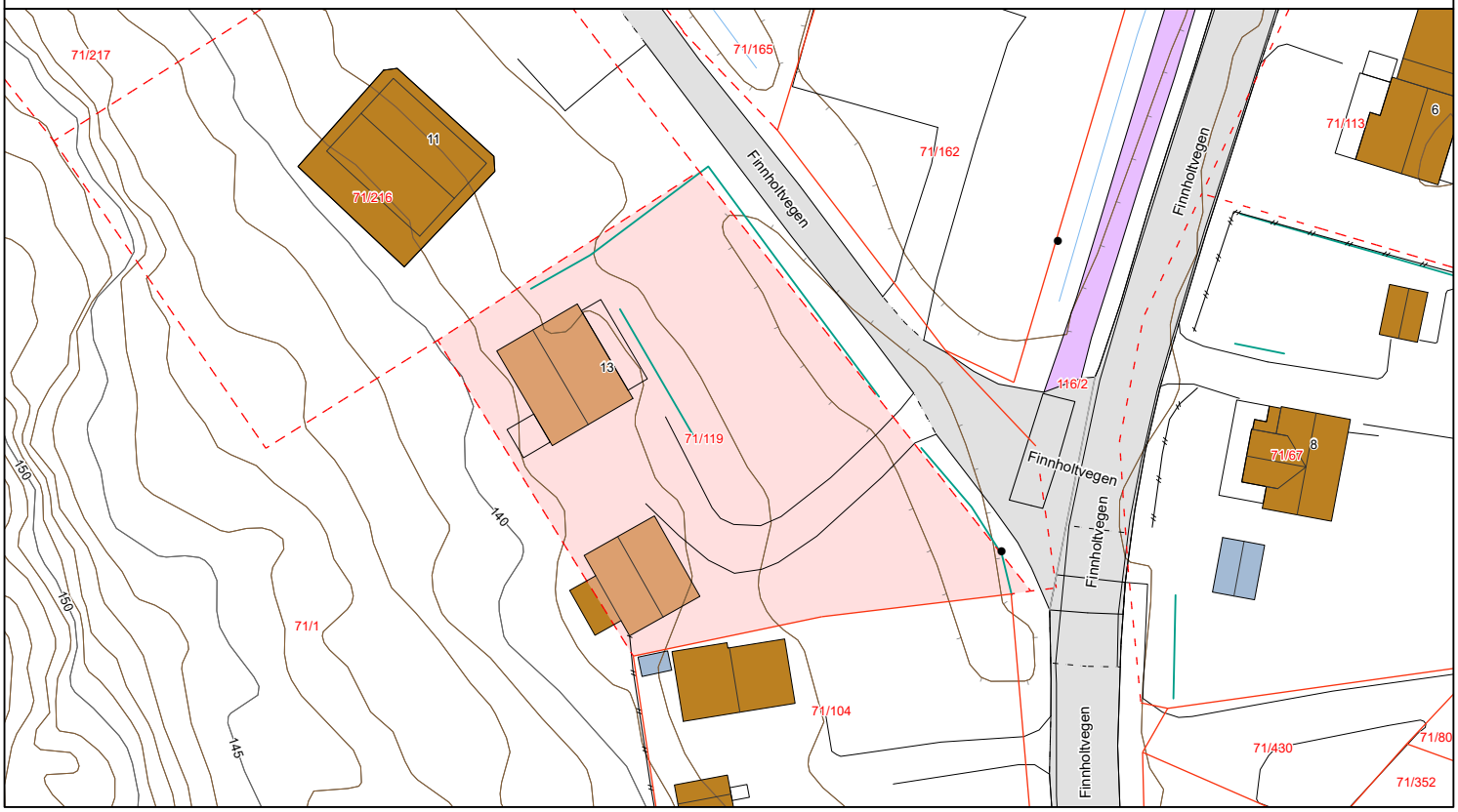
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Jernbane - eksisterende

Vi har ingen frerdigattest eller midlertidig brlukstillatelse i vårt arkiv.

Oversiktskart

Adresse: **Finnholtvegen 13, 2114 Disenå**
Gnr/Bnr: **3415/71/119/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1377 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.09.2026



Matrikkelkart

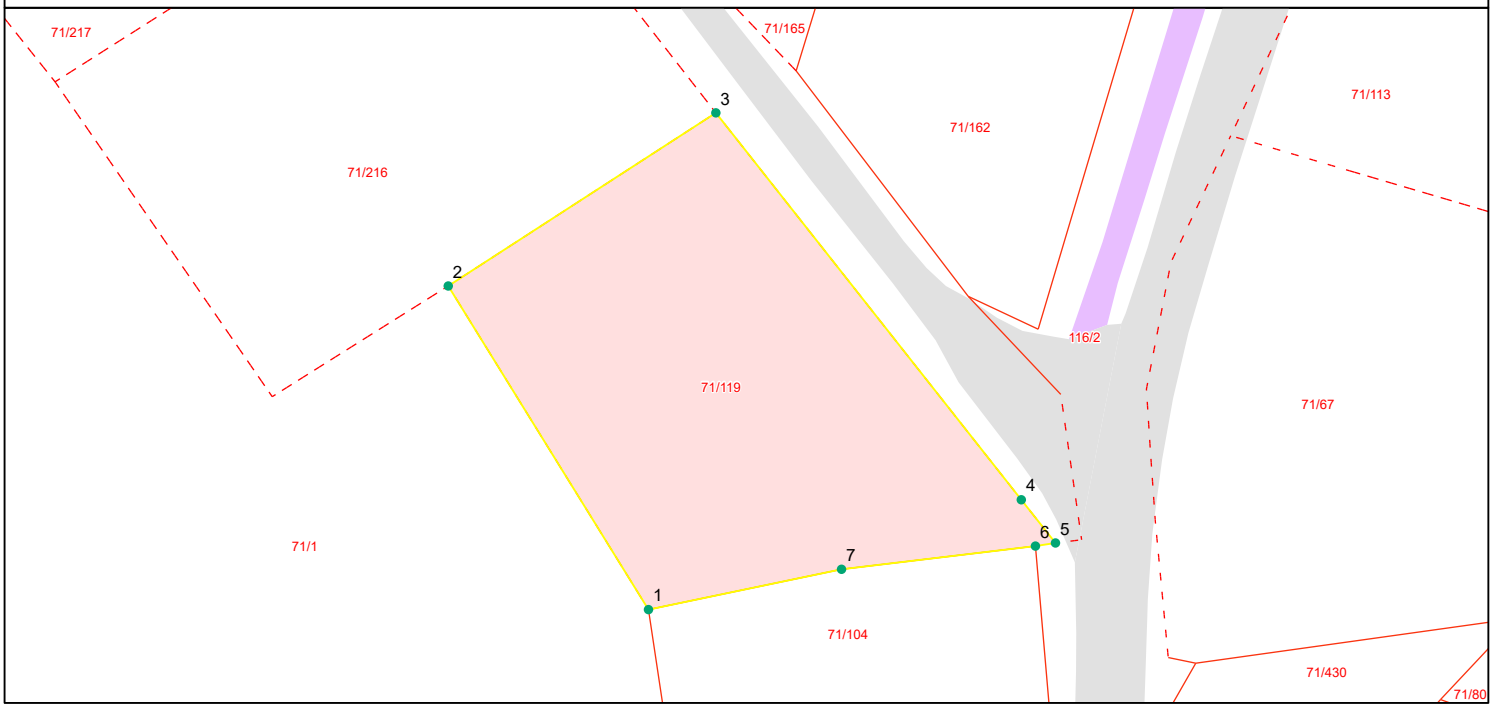
Adresse: **Finnholtvegen 13, 2114 Disenå**
Gnr/Bnr: **3415/71/119/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1377 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



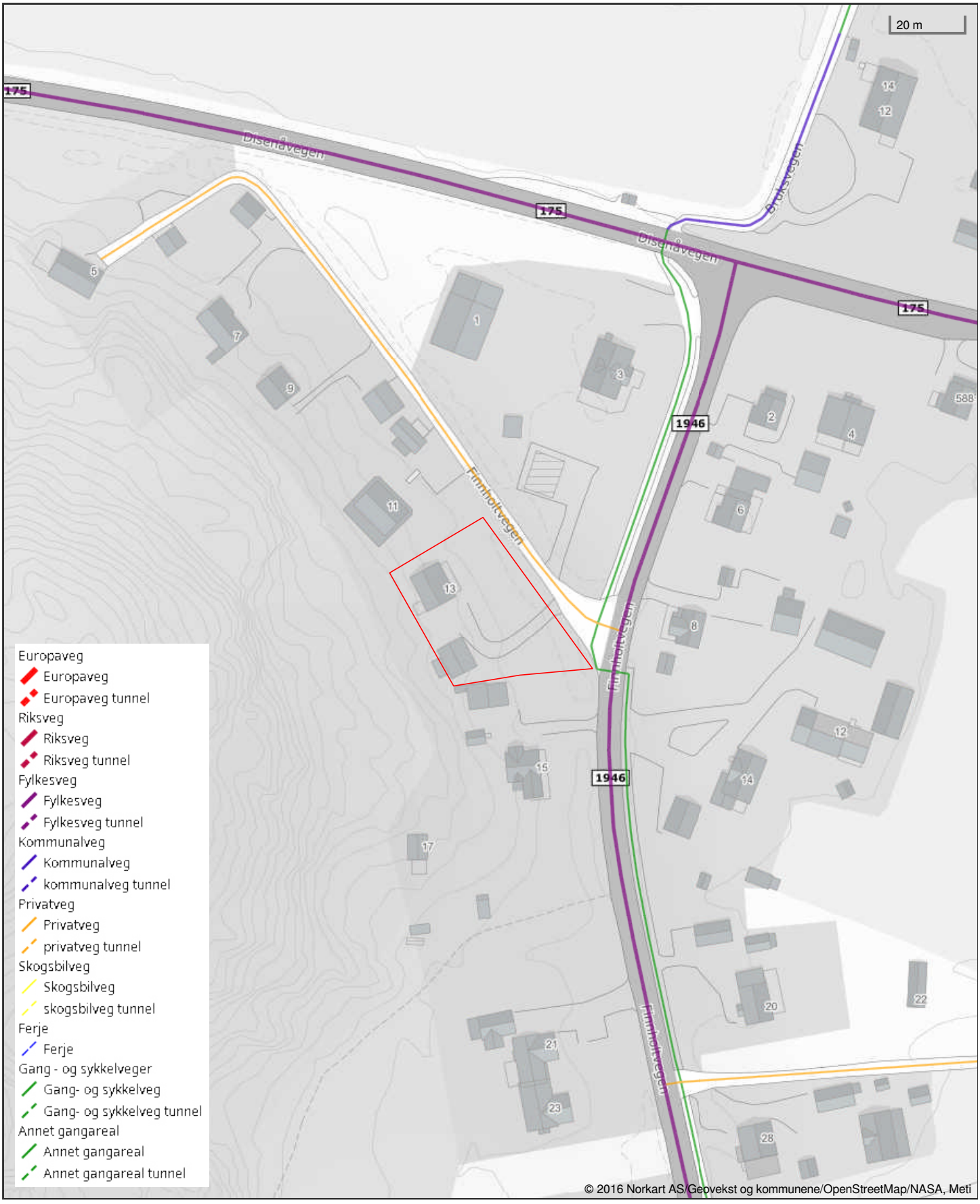
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1377 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6677234.01	646321.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	35.57	0
2	6677264.27	646303.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	29.77	0
3	6677280.46	646328.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	46.07	0
4	6677244.28	646356.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	5.15	0
5	6677240.24	646359.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	1.89	0
6	6677239.95	646357.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	18.23	0
7	6677237.78	646339.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	18.41	0

Utskriftsdato: 05.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3415 - 71/119//



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

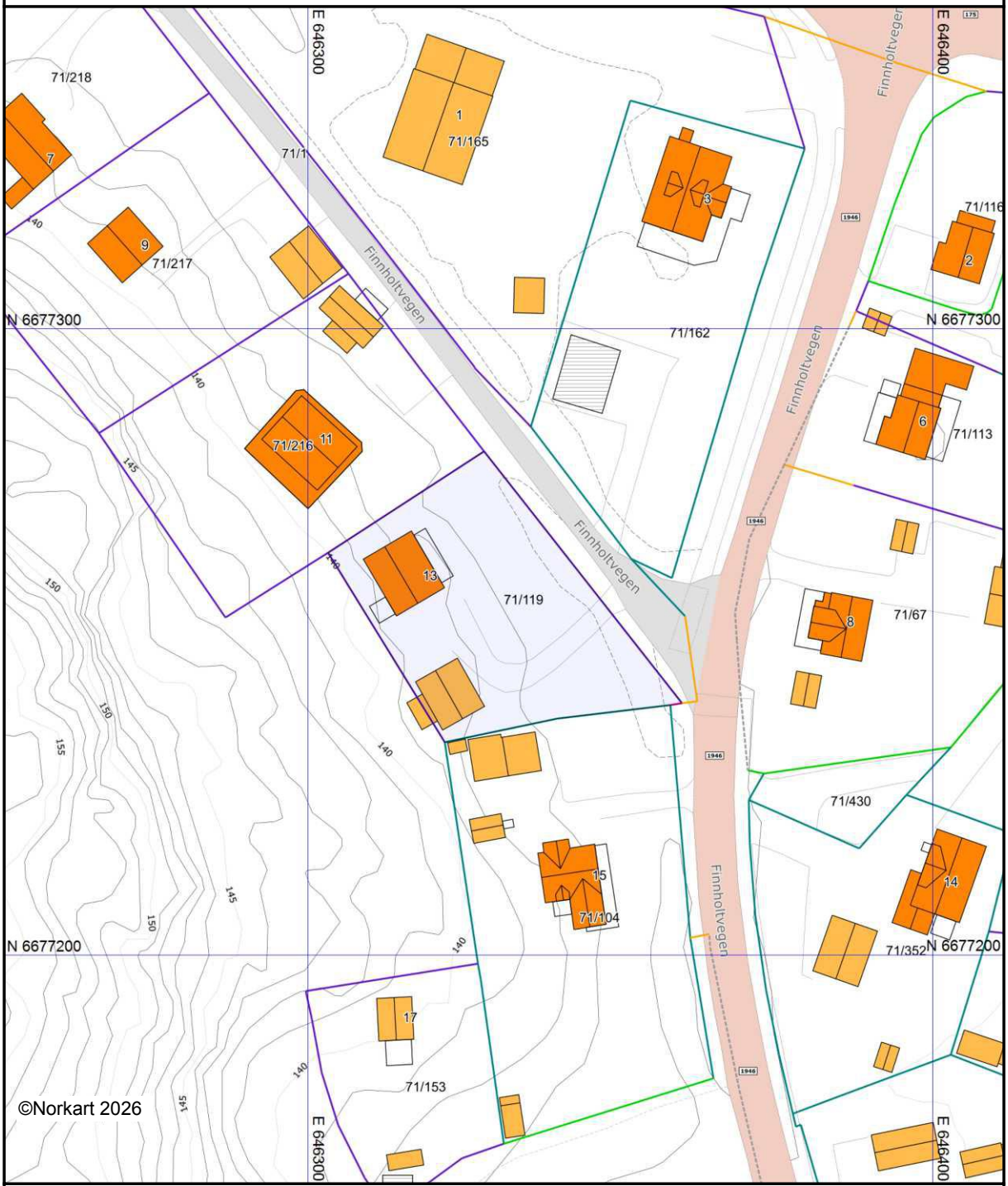
Grunnkart

Eiendom: 71/119
Adresse: Finnholtvegen 13
Dato: 05.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

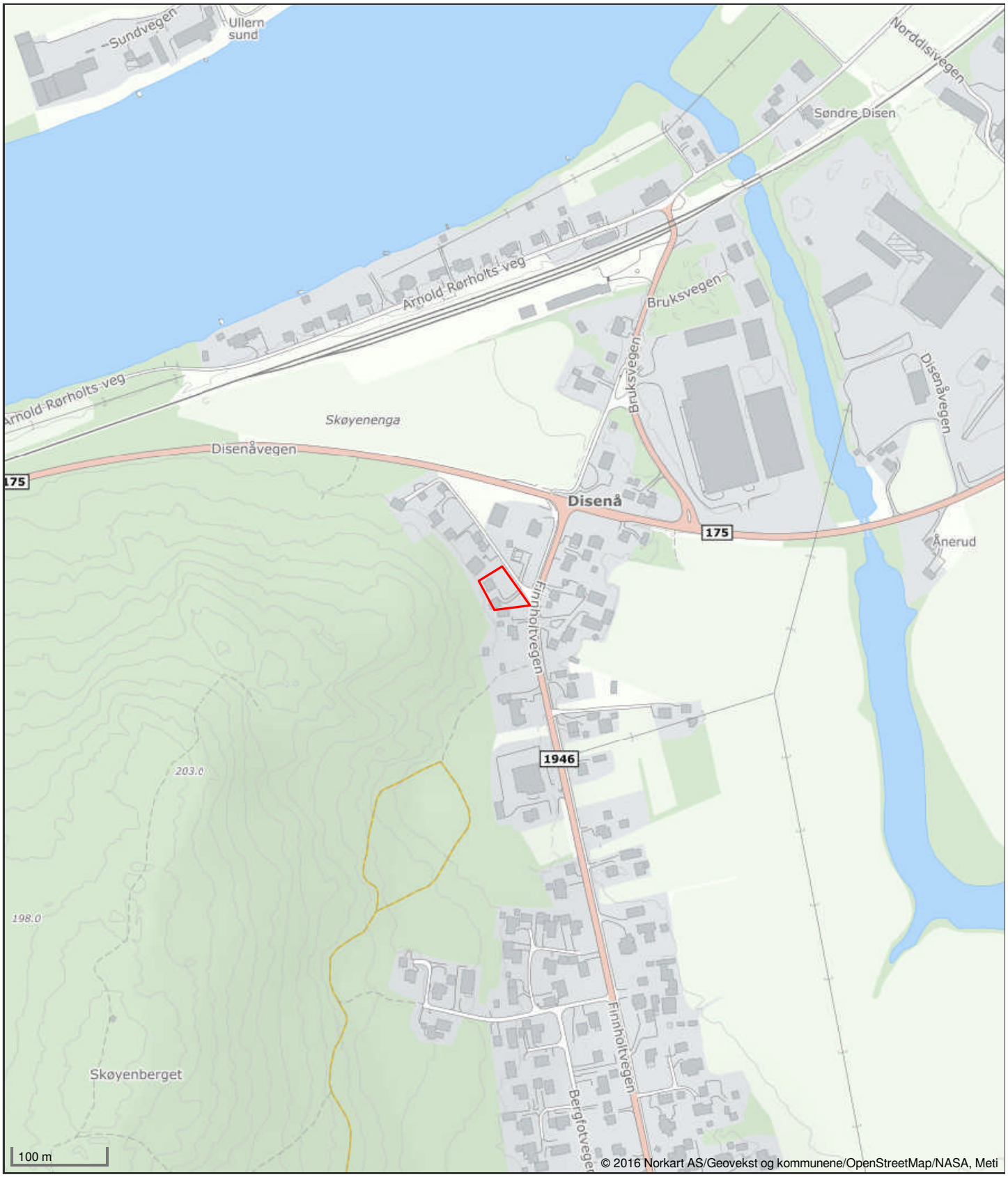
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 05.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3415 - 71/119//



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.

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:
Finnholtvegen 13, 2114 Disenå
Gnr. 71, Bnr. 119, Sør-odal kommune.

Oppdragsnummer:
121260240

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Fredrick Jansen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 934 85 508

E-post: fredrick.jansen@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.
