Disenåvegen 1171

DISENÅ

notar



Prisantydning Kr. 1 250 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 90/120 kvm
Megler William Helder **Tlf** 477 51 266

notar



Disenåvegen 1171

Sjarmerende eiendom beliggende i landlige omgivelser ved Disenå i Sør-Odal kommune

Adresse	Disenåvegen 1171 2114 DISENÅ
Prisantydning	Kr 1 250 000,-
Omkostninger	Kr 50 240,-
Totalpris	Kr 1 300 240,-
BRA-i/BRA Total	90/120 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1892
Soverom	0

William Helder v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Diesnåvegen 1171. En landlig beliggende eiendom med flotte solforhold hele dagen.

Eiendommen består av to matrikkelenheter, gnr. 76 bnr. 28 og gnr. 76 bnr. 30, med et samlet tomteareal på ca. 5 597 m². På eiendommen står hovedhuset fra 1892 samt et flott anneks som ble pusset opp i 2020, med innlagt strøm. Anneks er ikke byggemeldt.

Hovedhuset har behov for renovering, og gir dermed ny eier mulighet til å sette sitt preg på eiendommen. Eiendommen er benyttet som fritidsbolig av nåværende selger.

Eiendommen er kjent under navnet Maarudshagen, som er en gammel husmannsplass med historisk tilknytning til den kjente Maarud gård, som husmannsplassen tidligere lå under.

Velkommen!

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN





William Helder

Eiendomsmegler / Partner
477 51 266 / william@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	30
Vedlegg	34
Budgivning	98

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.
"
Godt gjort er bedre enn godt sagt"













































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen ligger nær Seterstøa ved riksvegen, ca 11 km fra Skarnes som er kommunesenter i Sør-Odal.
Det er ca 9 km til Årnes som er nærmeste tettsted med dagligvareforretninger m.m.

ADKOMST
Fra E16: følg rv. 482 - Funnefossvegen og kjør ca 2,5 km. Kjør til venstre inn på rv. 175 - Seterstøavegen og følg veien. Etter å ha krysset fylkesgrensen til Hedmark ta første veg til venstre.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Disenåvegen 1171, 2114 DISENÅ

OPPDRAGSNUMMER
23-0105/26

SELGER
Vidar Jørgensen

MATRIKKEL
Gårdsnummer 76, bruksnummer 28, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 76, bruksnummer 30, , ideell andel 1/1.
i Sør-Odal kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
G

INFO ENERGIKLASSE
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK
Selgers strømforbruk i 2025 var 2926 kWh.

Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT
Eiet tomt på 5.597 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiendommen består av to matrikkelenheter:
Gnr. 76 bnr. 30 med tomtestørrelse 2054,3 kvm
Gnr. 76 bnr. 28 med tomtestørrelse på 3643,2 kvm
Samlet tomteareal utgjør ca. 5 597 kvm

Tomteforhold:
Byggegrunnen består av leirholdige masser. Det er ingen drenering eller fuktsikring av grunnmur/ringmur.
Da denne boligen ble bygget var det plassering av boligen og eventuelt terrengforhold som la forholde for om det ble fuktinntrengning eller ikke i kjelleren. Tørrstablet gråsteinsmur.
Stor sannsynlighet for at det opprinnelig har vært fundamentert på steiner kun i tømmrens knutepunkter og at

resterende mur er stablet løst inn mellom disse i ettertid, når det så blir setninger i ett eller flere av de opprinnelig fundamentene slik som her vil huset legge seg ned på steinene også mellom knutepunktene. Boligen har kun gråvannsavløp som slippes urenset ut i grunn.

TAKST
Tilstandsrapport datert 17.08.2026. utført av Kjetil Jahr.

BYGGEÅR
1892

BYGGEMÅTE
Enebolig - utvendig:
Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil.
Takplater ligger rett på taktro av tre uten sekundærtekking.
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Atas å i hovedsak være byttet samtidig med taktekkingen.
Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord.
Loftet er et kaldtloft.
Stue- og kjøkkendel har bærekonstruksjon av laftet tømmer og gang av bindingsverk/reisverk, utvendig kledd med stående kledning. Uisolert.
Boligen har malte trevinduer med enkelt glass, innvendige varevinduer på enkelte av vinduene.
Ett vindu (kjøkken) har eldre isolerglass (produksjonsår ikke synlig i glasslist).
Malt hovedytterdør.
Platting foran inngangsdør.

Anneks (2020)- utvendig:
Taktekking av steinbelagte stålplater med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.).
Besiktiget fra bakkenivå.
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Takonstruksjon av takstoler, luftet kaldtloft.
Isolert med mineralull mot oppvarmet areal.
Undertak av sutakplater.
Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.
Delvis overbygget veranda med gulv av impregnerte materialer og malt rekkverk. Fundamentert med støpte pillarer til fjell (eiers opplysning).
Trapp av impregnerte materialer.

Utedo fra 2026:
Nybygget utedo direkte fundamentert på grus.
Bygget av uisolert bindingsverk.

Fjøs:
Eldre bygg tidligere benyttet som fjøs. Bygget er i svært dårlig stand og har store skjevheter og stort behov for rehabilitering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Takkonstruksjon/Loft - Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Loftet er et kaldtloft.
Vurdering av avvik: Det er observert svanker i takflaten og noe nedbøyinger i møne.

Yttervegger/Veggkonstruksjon - Stue- og kjøkkendel har bærekonstruksjon av laftet tømmer og gang av bindingsverk/reisverk, utvendig kledd med stående kledning. Uisolert.

Vurdering av avvik: Vegger fremstår med skjevheter. Kledning fremstår som slitt og med en del oppsprekking. Kledning er ikke montert som luftet kledning da dette ikke var vanlig på tiden da dette ble bygget.

TG3 – store eller alvorlige avvik:

Taktekking - Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil. Takplater ligger rett på taktro av tre uten sekundærtekking.
Vurdering av avvik: Det er ikke benyttet vanntett tettesjikt under tekking.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Atas å i hovedsak være byttet samtidig med taktekkingen.
Vurdering av avvik: Skorstein er ikke murt i forbandt og vil derfor være ustabil. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Boligen har malte trevinduer med enkelt glass, innvendige varevinduer på enkelte av vinduene. Ett vindu (kjøkken) har eldre isolerglass (produksjonsår ikke synlig i glasslist).
Vurdering av avvik: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Ytterdører - Malt hovedytterdør.
Vurdering av avvik: Det er påvist råte eller store skader i dører. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrasser og plattinger på terreng - Platting foran inngangsdør.
Vurdering av avvik: Plattingen er svært skjev og i dårlig forfatning.

Innvendige overflater gulv - Boligen har heltregulv og gulv med belegg.
Vurdering av avvik: Gulvkonstruksjonen har store skjevheter, det er stor slitasje på alle overflater.

Overflater - vegger og himlinger - Veggene er kledd med tapet, malt panel og malte plater. Himlingen er kledd med malt panel.
Vurdering av avvik: Det er fuktskader på de fleste veggoverflater (avflassende maling etc.) og overflatene fremstår med stor slitasje etter bruk.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - Etasjeskiller av trebjelkelag.
Vurdering av avvik: Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm målt over 2m.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm målt gjennom hele rommet.
Det er påvist store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - Teglsteinspipe tilkoblet vedkomfyr på begge kjøkken og parafinovn i stue i første etasje. Åpent røykrør (ovn fjernet og røykrør ikke tettet) i stue 2. etasje.
Vurdering av avvik: Åpning etter røykinnføringsrør i stue 2. etasje er ikke tettet etter fjerning av ildsted. Ovner fremstår med vedlikeholdbehov. Pipe er gammel og bør kontrolleres. Pipe over tak er ikke murt korrekt (murstein ikke murt i forbandt. Ubrennbar plate mangler på gulvet under/foran ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Krypkjeller - Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.
Vurdering av avvik: Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. I de deler av krypkjeller som er

inspisert (område ved luke) er det svært fuktig på gulv.

Skadedyr og fuktkrevende insekter - Det er observert eksrementer etter mus og andre skadedyr i boligen. Ut fra merker/spor på terreng er det også trolig at grevling eller annet dyr på samme størrelse kan ferdes i kryprom under boligen.
Vurdering av avvik: Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Kjøkken 1.etasje - Overflater og innredning: Belegg på gulv, tapet på vegger og malt tapet i himling. Plassbygget innredning med profilerte dører. Ingen hvitevarer eller tilrettelegging for dette. Vannkran på vegg (ikke i bruk) - utslagsvask er fjernet og vanntilførsel stengt med utvendig stoppekran. Vedkomfyr.
Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist knirk i større deler av gulvet

Kjøkken 1.etasje - Avtrekk: Det er ikke avtrekksventilasjon.
Vurdering av avvik: Det er manglende avtrekk.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Vurdering av avvik: Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Innvendige avløpsrør - Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.
Vurdering av avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon - Boligen har ingen for for ventilasjon. Dette er en eldre bolig der eneste ventilasjon er luftlekkasjer via konstruksjonene.
Vurdering av avvik: Det er ingen ventilasjon.

Fuktsikring og drenering - Det er ingen drenering eller fuktsikring av grunnmur/ringmur. Da denne boligen ble bygget var det plassering av boligen og eventuelt terrengforhold som la forholde for om det ble fuktinntrengning eller ikke i kjelleren.
Vurdering av avvik: Det er ikke drenert rundt eller etablert fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter - Tørrstablet gråsteinsmur. Stor sannsynlighet for at det opprinnelig har vært fundamentert på steiner kun i tømmrens knutepunkter og at resterende mur er stablet løst inn mellom disse i ettertid, når det så blir setninger i ett eller flere av de opprinnelig fundamentene slik som her vil huset legge seg ned på steinene også mellom knutepunktene.
Vurdering av avvik: Det er store åpninger, skjevheter og setninger i ringmur og fundamenter.

Septiktank - Boligen har kun gråvannsavløp som slippes urenset ut i grunn.
Vurdering av avvik: Dagens avløpsløsning oppfyller ikke krav til rensing av avløpsvann. Man må forvente et krav fra kommunen om etablering av godkjent avløpsrensing opp til dagens krav, dette vil sannsynligvis utløse krav om egnet minirenseanlegg.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2013.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Det ligger kommunal vannledning inn på tomt. Vannet er stoppet ved stoppekran og denne lar seg ikke åpne igjen, uten å måtte grave opp ned til krana, da en feil har oppstått der i følge kommunen. Eier har ikke brukt vann fra denne på flere år.

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

Ja
Beskrivelse: Hovedhuset er gammelt og har åpninger rundt inngangsdør og ellers enkelte plasser i fasade. Dette gjelder ikke det nye annekset.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Skjeve gulv i alle rom i det gamle hovedhuset. Ikke i det nye annekset.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Mus i det gamle hovedhuset. Ingenting i det nye annekset.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært, 2021
Beskrivelse: Eier har lagt opp elektrisk i anneks selv i 2021. Eier har jobbet med strøm og elektriske installasjoner i 27 år og har fagbrev som heismontør, men ikke som elektriker. (Heismontører hadde lov til å legge opp elektrisk på egen eiendom frem til 2013, så ingen samsvarserklæring er tilstede.)

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Ja
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Eier har bygget anneks selv. (Meget god erfaring med tømrerarbeid da dette alltid har vært av stor interesse).

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Kommentar fra selger: Fiberlinje er gravd ned og lagt frem av leverandør inn på eiendommen ca. 15 meter fra hovedhus og anneks.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel, plan-ID 201205, vedtatt 29.10.2013. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNRF-område – areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eiendommen ligger videre innenfor hensynssone H350_1 – brann-/eksplosjonsfare. Hensynssonen omfatter ifølge kommunens planrapport et delareal på 3 643 m².

Det er ikke registrert treff på reguleringsplan, reguleringsplan under arbeid, kommunedelplan eller midlertidig forbud for eiendommen i kommunens planrapport.

Det er imidlertid igangsatt arbeid med ny Kommuneplanens arealdel 2026–2038, plan-ID 202601. Planen har status «Planlegging igangsatt». Fremtidig planarbeid kan medføre endringer i arealbruk, bestemmelser og øvrige rammer for eiendommen. Interessenter oppfordres til å kontakte Sør-Odal kommune for nærmere informasjon om planarbeidet og eventuell betydning for eiendommen.

Kommuneplankart og øvrige planopplysninger følger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at kommunens kartgrunnlag kan inneholde feil, mangler eller avvik.

Hovedhuset er oppgitt av eier med byggeår 1892, men kan ikke se at bygget er registrert i SEFRAK registeret

hvilket det burde vært nå det er bygget før 1900.
Det står også et gammelt fjøs på eiendommen.

OPPVARMING
Teglsteinspipe tilkoblet vedkomfyr på begge kjøkken og parafinovn i stue i første etasje.

Pipe er gammel og bør kontrolleres.
Pipe over tak er ikke murt korrekt (murstein ikke murt i forbandt). Det anbefales å kontake lokalt feiervesen for en inspeksjon for en gjennomgang av pipe og ildsteder dersom man ønsker å ta i bruk hele eller deler av anlegget, de vil kunne fortelle mer nøyaktig hva som må utbedres før man kan ta i bruk ildsteder og pipe.

Boligen har ingen form for ventilasjon. Dette er en eldre bolig der eneste ventilasjon er luftlekkasjer via konstruksjonene.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999 - lagt opp strøm i anneks.
Deler av anlegget er gammelt, og årstall er ikke kjent.
Det er ikke slukkeapparat eller røykvarslere i boligen.

Annekset har elektrisk anlegg via hovedhus på eiendommen, det er derfor ikke gjort egen vurdering av elektrisk anlegg i dette bygget.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Fiberlinje er gravd ned og lagt frem av leverandør inn på eiendommen ca. 15 meter fra hovedhus og anneks.

PARKERINGSFORHOLD
Parkering på egen eiendom.

VEI/VANN/KLOAKK
Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.
Boligen har kun gråvannsavløp som slippes urenset ut i grunn.
Utedo.

Det ligger kommunal vannledning inn på tomten. Vannet er stoppet ved stoppekran og denne lar seg ikke åpne igjen, uten å måtte grave opp ned til krana, da en feil har oppstått der i følge kommunen.
Eier har ikke brukt vann fra denne på flere år.

Adkomst til eiendommen går over privat vei eid av Gnr/bnr 76/29 og 76/24. Det foreligger ingen tinglyst veirett for bruk av veien inn til egen tomt. Megler anbefaler å gå i dialog med eiere av tomten for å utarbeide veirett som sikrer adkomst i fremtiden.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID
Disenå barnehage (1-5 år) 6.7 km
Espira Opaker barnehage (0-5 år) 6.9 km
Runni idrettsbarnehage (0-5 år) 8.9 km

SKOLEKRETS
Glommasvingen skole (1-10 kl.) 14.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 34.6 km
Sentrum videregående skole 34.9 km

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Seterstøa stasjon 6 min gange - Linje 465 0.6 km
Årnes stasjon 11 min - Linje F1, R14 10.1 km

Oslo Gardermoen 38 min med bil

ADGANG TIL UTLEIE
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen.
Eiendommen kan fritt leies ut etter eiers eget ønske.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen, ifølge Sør Odal kommune.

Det foreligger ikke tegninger på enebolig, anneks, utedo og fjøs.

Det foreligger ikke ferdigattest på annekset - Bygget er ikke byggemeldt og er ikke godkjent som varig opphold.

RADONMÅLING
Eldre bygning uten radonsperre.
Boligen liger i et område som i henhold til NGUs aktsomhetskart for radon er kategorisert med moderat til lav fare for radon.

INNHOLD
ENEBOLIG:
1.etasje: Entré/gang med trapp, kjøkken, stue.
2.etasje: Gang med trapp, kjøkken, stue, bod, bod.

ANNEKS:
1.etasje: Allrom, soverom.

STANDARD
Hovedhuset er en eldre enebolig fra 1892, oppført over to plan. Boligen har et tydelig preg av sin lange historie, med blant annet klassiske trevinduer, panelte himlinger, eldre vedovner og flere detaljer som bidrar til en lun og nostalgisk atmosfære.

Innvendig fremstår boligen med en gjennomgående eldre og enkel standard. Stuen har god plass til både sittegruppe og spisebord, og flere vinduer sørger for fint naturlig lys. Videre byr boligen på to eldre kjøkken med vedkomfyr, samt flere rom med ulike farger, tapeter og tidstypiske detaljer.

Annekset er innredet med oppholdsrom med enkel kjøkkeninnredning, samt et separat rom som i dag er møblert med senger. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en overbygget veranda med utsyn over den grønne og usjenerte eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at bygget tidligere hadde en annen bruk, og at dagens innredning/bruk som anneks ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen. Rom som er innredet og møblert som soverom er derfor ikke nødvendigvis godkjent for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til videre bruk og eventuell søknad/godkjenning.

HVITEVARER
Integrert kjøleskap i anneks medfølger.

INNBO OG LØSØRE
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 90 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 120 m²
TBA: 6 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 45 m² Entré/gang med trapp, kjøkken, stue.

2. etasje
BRA-i: 45 m² Gang med trapp, kjøkken, stue, bod, bod.

ANNEKS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 21 m² Anneks - Allrom, soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
6 m² Balkong anneks.

UTEDO
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 1 m² Utedo

FJØS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 8 m² Lagringsrom.

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 1 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 10 840,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis. Kommunale avgifter for perioden 01.04.26 - 30.06.26 utgjør følgende:

- Gebyr på feiing og tilsyn kr 167,25
- Eiendomsskatt bolig kr 535,50
- Hytterenovasjon kr 677,25
- Abonnement vann og forbruk vann etter areal 01.04.26 - 30.06.26 er kr 1 217,-

Totalt stipuleres det 10 840,- pr/år i kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at gebyrer for vann, avløp og septik/slamtømming kan variere avhengig av blant annet tilknytning, forbruk og type anlegg. Sør-Odal kommunes gebyrregulativ for 2026 følger vedlagt salgsoppgaven.

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatt er inkludert kommunale gebyrer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 389 597,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 1 558 386,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 1 250 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 31 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 50 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 300 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må

selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommenes matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1976/5364-1/13 10.09.1976 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3415 GNR: 76 BNR: 1

1979/5321-1/13 13.08.1979 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3415 GNR: 76 BNR: 1

GRUNNBOKSDATO
20.08.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Storebrand

POLISENUMMER
4579213

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
28.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER
William Helder, Eiendomsmegler / Partner
Epost: william@notar.no
Mobil: 477 51 266

ANSVARLIG MEGLER
William Helder, Eiendomsmegler / Partner
Epost: william@notar.no
Mobil: 477 51 266

MEGLERS VEDERLAG
Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 16 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (Begrenset til 1.stk) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å

kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON
Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg

gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Kommuneplankart med planrapport
Kommunale priser 2026 i Sør-Odal
Servitutter
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

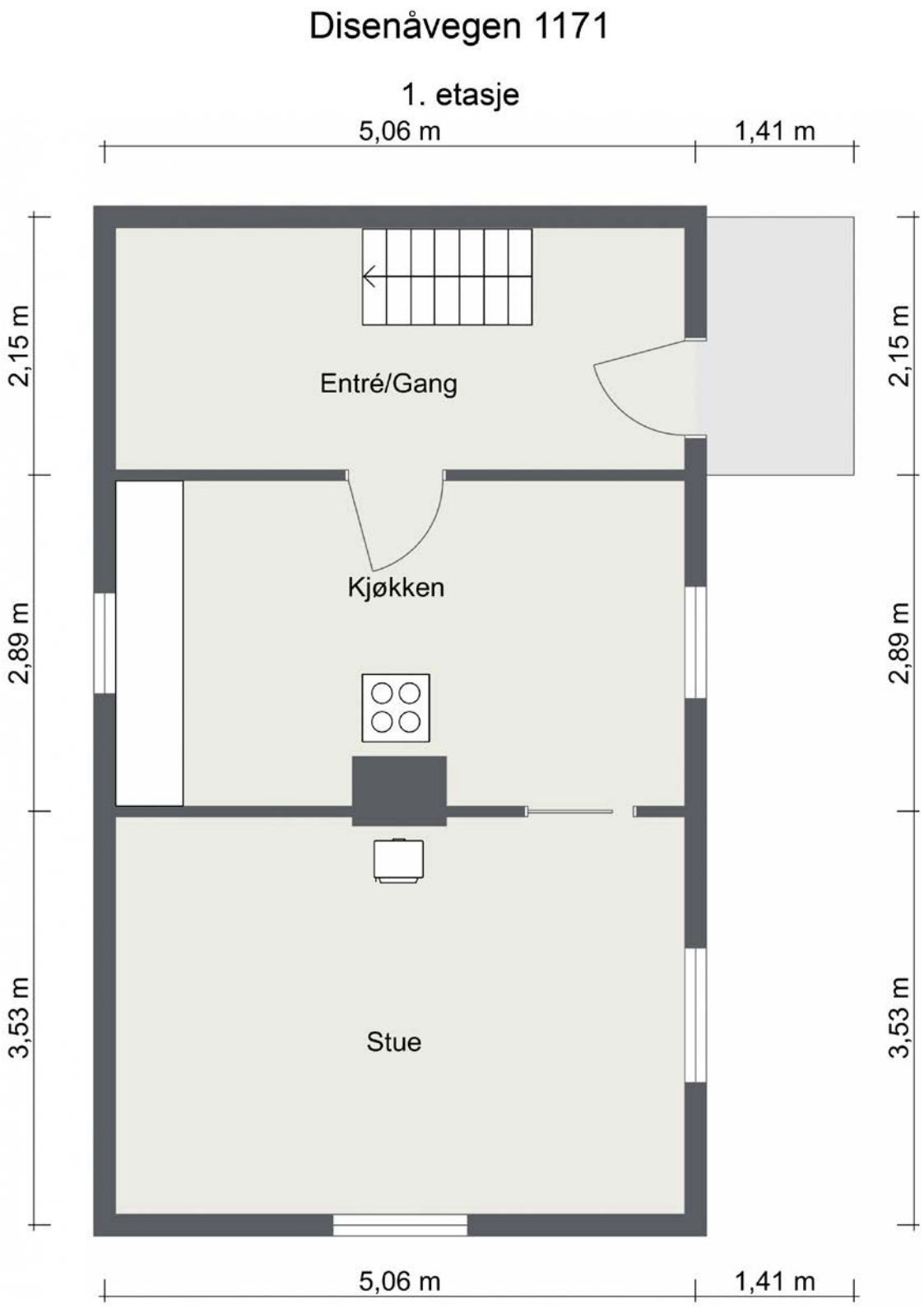
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

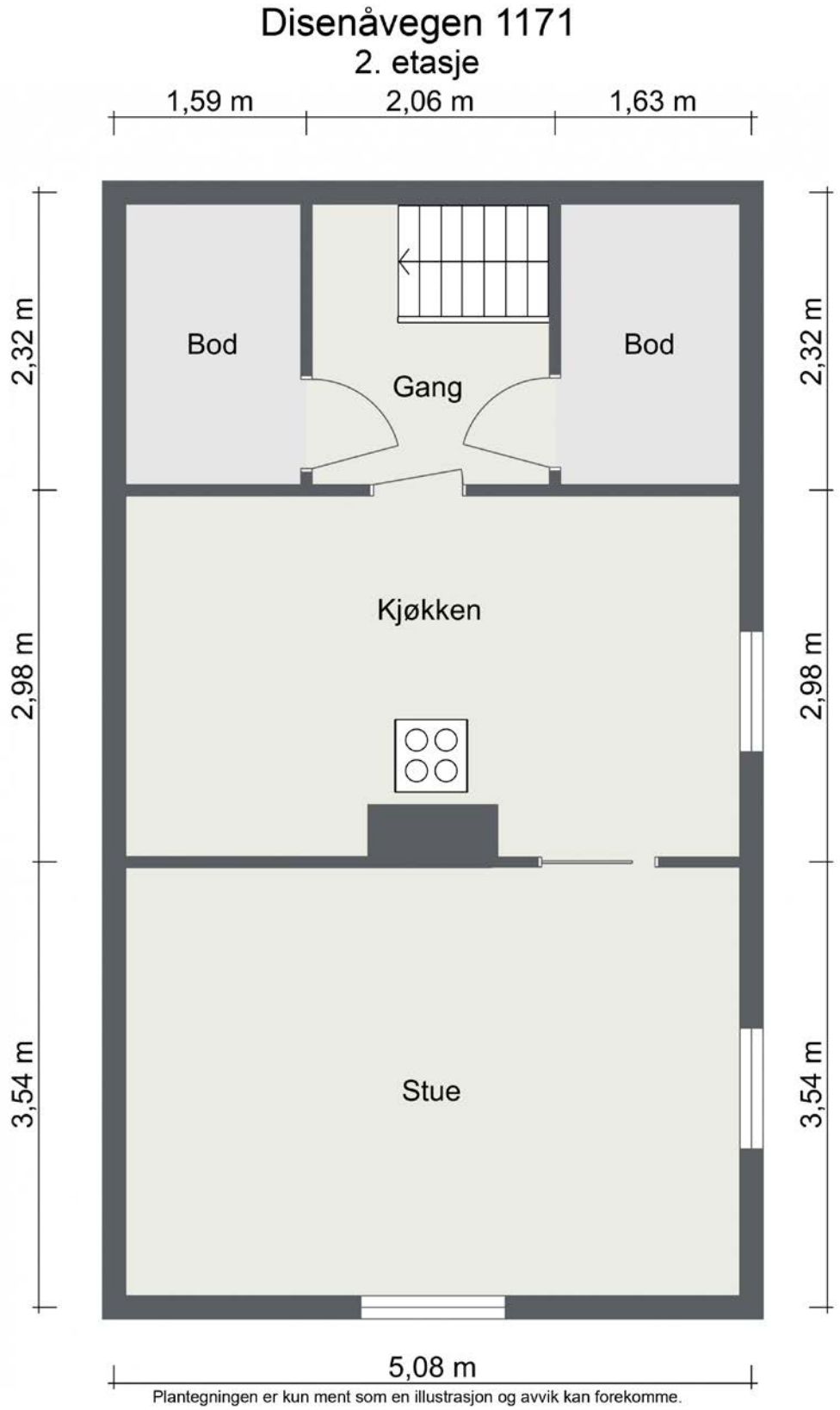
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



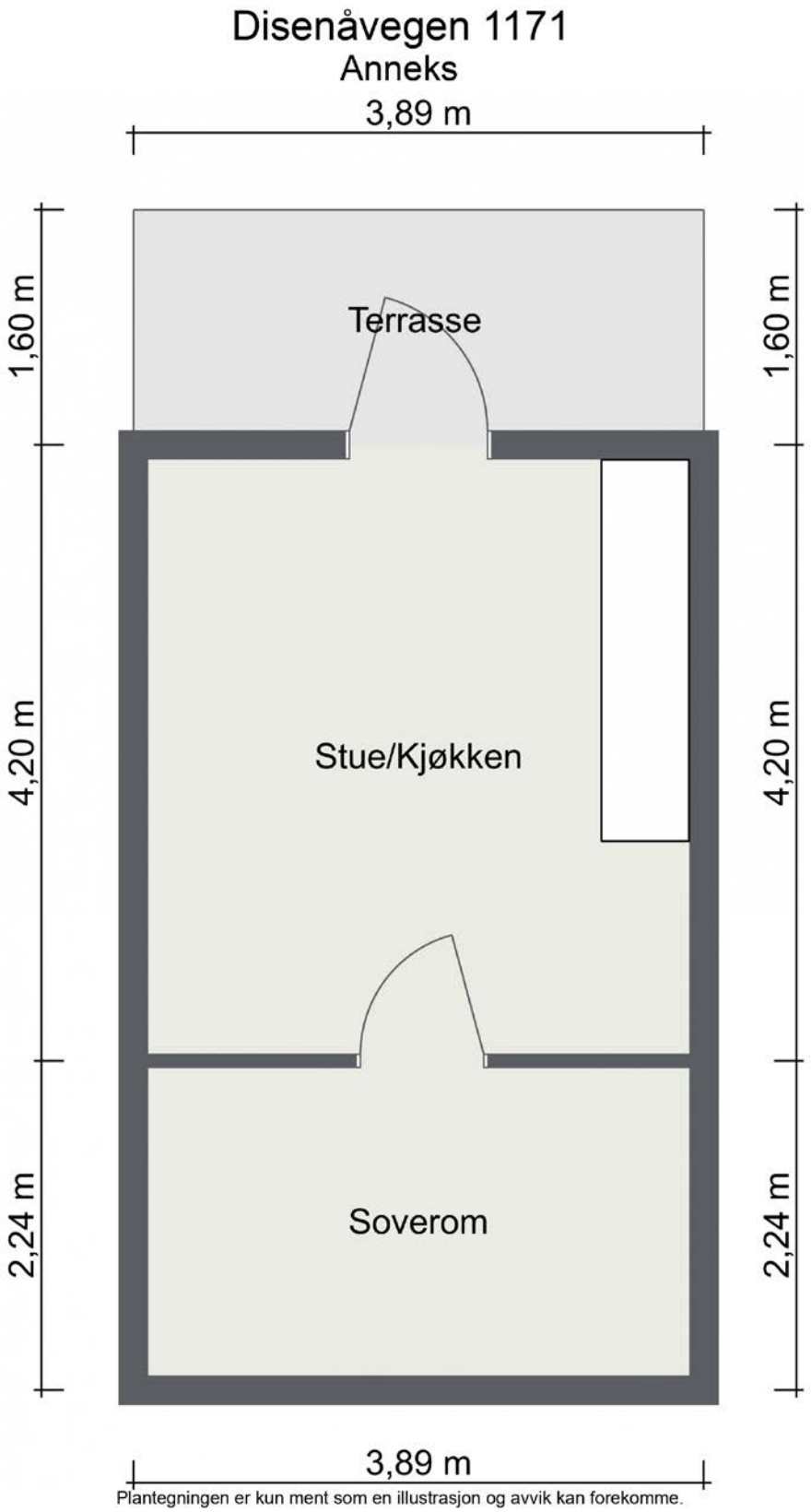
Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

DISENÅVEGEN 1171

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Kommuneplankart med planrapport
Kommunale priser 2026 i Sør-Odal
Servitutter
Energiattest
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Enebolig
Disenåvegen 1171, 2114 DISENÅ
SØR-ODAL kommune
gnr. 76,76, bnr. 28,30, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20224-1362 **Eiendomsverdi ref nr:** NQ3550

Autorisert foretak: Verdico AS **Vår ref:** Olav Ramstad

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

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

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

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

VERDICO AS

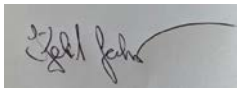
Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig



Kjetil Jahr
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@verdico.no
920 53 641

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: 1892

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil.
Takplater ligger rett på taktro av tre uten sekundærtekking.
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Atas å i hovedsak være byttet samtidig med taktekkingen.
Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord.
Loftet er et kaldtloft.
Stue- og kjøkkendel har bærekonstruksjon av laftet tømmer og gang av bindingsverk/reisverk, utvendig kledd med stående kledning.
Uisolert.
Boligen har malte trevinduer med enkelt glass, innvendige varevinduer på enkelte av vinduene.
Ett vindu (kjøkken) har eldre isolerglass (produksjonsår ikke synlig i glasslist).
Malt hovedytterdør.
Platting foran inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har heltregulv og gulv med belegg.
Veggene er kledd med tapet, malt panel og malte plater. Himlingen er kledd med malt panel.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Eldre bygning uten radonsperre.

Boligen liger i et område som i henhold til NGUs aktsomhetskart for radon er kategorisert med moderat til lav fare for radon.
Teglsteinspipe tilkoblet vedkomfyr på begge kjøkken og parafinovn i stue i første etasje.
Åpent røykrør (ovn fjernet og røykrør ikke tettet) i stue 2. etasje.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.
Tretrapp mellom etasjene
Det er observert eksrementer etter mus og andre skadedyr i boligen. Ut fra merker/spor på terreng er det også trolig at grevling eller annet dyr på samme størrelse kan ferdes i kryprom under boligen.

KJØKKEN Gå til side

Belegg på gulv, tapet på vegger og malt tapet i himling.
Plassbygget innredning med profilerte dører.
Ingen hvitevarer eller tilrettelegging for dette.
Vannkran på vegg (ikke i bruk) - utslagsvask er fjernet og vanntilførsel stengt med utvendig stoppekran.
Vedkomfyr.
Det er ikke avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.
Boligen har ingen for for ventilasjon. Dette er en eldre bolig der eneste ventilasjon er luftlekkasjer via konstruksjonene.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999 - lagt opp støm i anneks.
Deler av anlegget er gammelt, og årstall er ikke kjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Det er ingen drenering eller fuktsikring av grunnmur/ringmur.
Da denne boligen ble bygget var det plassering av boligen og eventuelt terrengforhold som la forholde for om det ble fuktinntrengning eller ikke i kjelleren.
Tørrstablet gråsteinsmur.
Stor sannsynlighet for at det opprinnelig har vært fundamentert på steiner kun i tømmrens knutepunkter og at resterende mur er stablet løst inn mellom disse i ettertid, når det så blir setninger i ett eller flere av de opprinnelig fundamentene slik som her vil huset legge seg ned på steinene også mellom knutepunktene.
Boligen har kun gråvannsavløp som slippes urenset ut i grunn.

Anneks - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av steinbelagte stålplater med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.).
Besiktiget fra bakkenivå.
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Takonstruksjon av takstoler, luftet kaldtloft.
Isolert med mineralull mot oppvarmet areal.
Undertak av sutakplater.
Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.
Delvis overbygget veranda med gulv av impregnerte materialer og malt rekkverk. Fundamentert med støpte pillarer til fjell (eiers opplysning).
Trapp av impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat på gulv.
Panel på vegger og i himlinger.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Bygget er fundamentert på pillarer (åpen fundamentering) og vil derfor ikke være utsatt for radon på samme måte som bygg som er fundamentert direkte på mark.
På bakgrunn av dette er det ikke gjort tiltak for å tette mot radon.
Det er ikke gjort observasjoner av eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende innsekter i bygget.
Selv om det ikke er gjort observasjoner på befaringen kan det ikke garanteres at bygget er fritt for skadedyr (eksempelvis mus) eller fuktkrevende insekter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilasjon.

På tross av byggeår (2020) gjelder ikke kravene i TEK17 fult ut for bygninger under 70m2 oppvarmet BRA.
Bygget har elektrisk anlegg via hovedhus på eiendommen, det er derfor ikke gjort egen vurdering av elektrisk anlegg i dette bygget.
Bygget har 6kg pulverapparat og 2 stk røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser at bygget er fundamentert direkte på fjell.
Bygget er fundamentert på støpte fundamenter som i følge eier står

Beskrivelse av eiendommen

direkte på fjell.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksisterer ikke byggetegninger på dette bygget.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

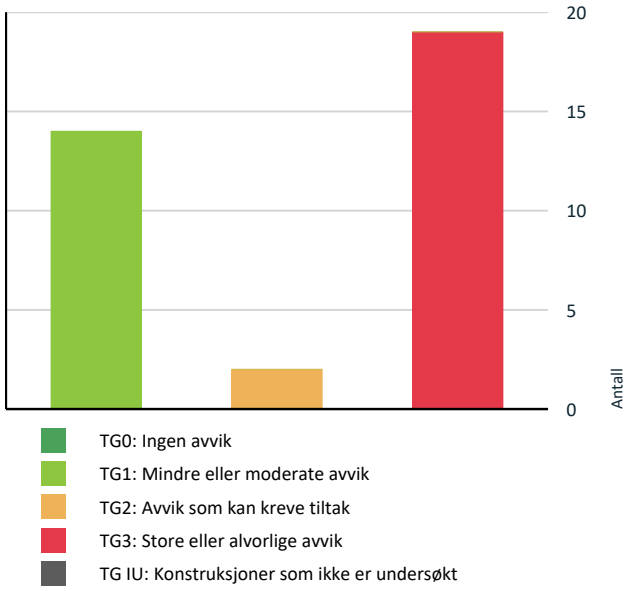
- Det foreligger ikke tegninger

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

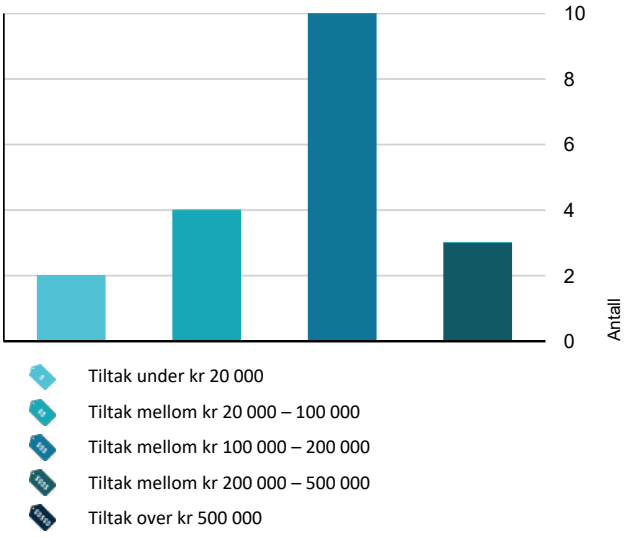
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er ikke benyttet vanntett tettesjikt under tekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Skorstein er ikke murt i forbandt og vil derfor være ustabil.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist råte eller store skader i dører.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Plattingen er svært skjev og i dårlig forfatning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Gulvkonstruksjonen har store skjevheter, det er stor slitasje på alle overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er fuktskader på de fleste veggoverflater (avflassende maling etc.) og overflatene fremstår med stor slitasje etter bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm målt over 2m
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm målt gjennom hele rommet
Det er påvist store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Åpning etter røykinnføringsrør i stue 2. etasje er ikke tettet etter fjerning av ildsted.
Ovner fremstår med vedlikeholdbehov.
Pipe er gammel og bør kontrolleres.
Pipe over tak er ikke murt korrekt (murstein ikke murt i forbandt.
Ubrennbar plate mangler på gulvet under/foran ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
I de deler av krypkjeller som er inspisert (område ved luke) er det svært fuktig på gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er ikke drenert rundt eller etablert fuktsikring av grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er store åpninger, skjevheter og setninger i ringmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Dagens avløpsløsning oppfyller ikke krav til rensing av avløpsvann.
Man må forvente et krav fra kommunen om etablering av godkjent avløpsrensing opp til dagens krav, dette vil sannsynligvis utløse krav om egnet minirenseanlegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er observert svanker i takflaten og noe nedbøyinger i møne.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Vegger fremstår med skjevheter. Kledning fremstår som slitt og med en del oppsprekking.
Kledning er ikke montert som luftet kledning da dette ikke var vanlig på tiden da dette ble bygget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ubrennbar plate mangler på gulvet under/foran ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Anneks

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil.
Takplater ligger rett på taktro av tre uten sekundærtekking.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Usikkerhet rundt årstall

Vurdering av avvik:
- Det er ikke benyttet vanntett tettesjikt under tekking.

Konsekvens/tiltak
- Ved lekkasje eller kondensering på tekkematerialet (stålplatene) vil dette dryppe rett ned på taktro av tre og føre til vannlekkasjer inn.

Anbefaler at det etableres vanntett sjikt under tekkingen.
For å legge ny sekundærtekking krever det at også tekkematerialet byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Atas å i hovedsak være byttet samtidig med taktekkingen.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Usikkerhet rundt årstall

Vurdering av avvik:
- Skorstein er ikke murt i forbandt og vil derfor være ustabil.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
- Deformert og ustabil skorstein kan innebære fare for sammenbrudd og utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

Skorstein over tak må rives og mures opp på nytt, samtidig anbefales det også å undersøke skorsteinen videre nedover og eventuelt gjøre nødvendige utbedringer også her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord.
Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er observert svanker i takflaten og noe nedbøyinger i møne.

Konsekvens/tiltak

• Videre undersøkelser og evntuellt oppretting anbefales.
Denne type svekkelser kan tyde på at takkonstruksjonen er noe underdimensjonert eller har andre type skader. Det kan også henge sammen med setninger i øvrige bygningskonstruksjoner hvilket kan være årsaken her.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stue- og kjøkkendel har bærekonstruksjon av laftet tømmer og gang av bindingsverk/reisverk, utvendig kledd med stående kledning.
Uisolert.

Vurdering av avvik:

• Vegger fremstår med skjevheter. Kledning fremstår som slitt og med en del oppsprekking.
Kledning er ikke montert som luftet kledning da dette ikke var vanlig på tiden da dette ble bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for oppretting av skjevheter og utbedring og vedlikehold av kledning.
Siden overflater ser ut til å kunne være originale anbefales det å restaurere og gjenbruke så langt det er mulig fremfor å bytte ut mot nytt.
Man må påregne omfattende arbeider med restaurering av veggkonstrukjsoner - dersom skjevheter skal rettes opp. Det kan også være behov for utbedringer av eventuelle skader i tømmervegger - disse er ikke synlige for inspeksjon, men kan ha skjulte råteskader.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med enkelt glass, innvendige varevinduer på enkelte av vinduene.
Ett vindu (kjøkken) har eldre isolerglass (produksjonsår ikke synlig i glasslist).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

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

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vindu med isolerglass er punktert og har skjolder mellom glassene.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Man må påregne omfattende restaureringsarbeider dersom man ønsker å beholde de vinduene som står i boligen i dag.
Alternativt kan man bytte til nyere vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Døren må byttes
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting foran inngangsdør.

Vurdering av avvik:
- Plattingen er svært skjev og i dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak
- Bør rives og etableres på nytt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har heltregulv og gulv med belegg.

Vurdering av avvik:
- Gulvkonstruksjonen har store skjevheter, det er stor slitasje på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
- Man må regne behov for oppretting og oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, malt panel og malte plater. Himlingen er kledd med malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er fuktskader på de fleste veggoverflater (avflassende maling etc.) og overflatene fremstår med stor slitasje etter bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm målt over 2m

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm målt gjennom hele rommet

• Det er påvist store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales nærmere undersøkelser.

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Store sprekker kan tyde på bevegelser eller setninger, med risiko for videre åpning og underliggende konstruksjonsproblemer.

Skjevheter skyldes i hovedsak setninger i fundamenter/grunnmur, men kan også skyldes råteskader i nedkant av vegger og i gulvkonstruksjon.
Videre undersøkelser anbefales.

Man må påregne behov for oppgraderinger, oppretting og utskifting av både bjelkelag, gulv og andre tilstøtende bærekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Eldre bygning uten radonsperre.

Boligen liger i et område som i henhold til NGUs aktsomhetskart for radon er kategorisert med moderat til lav fare for radon.

Vurdering av avvik:

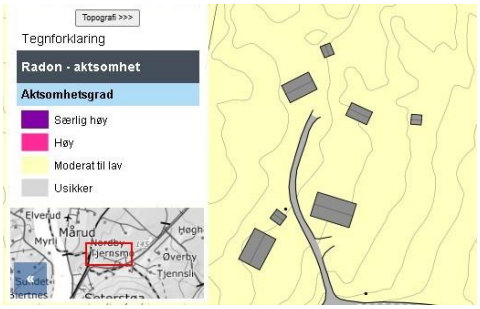
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe tilkoblet vedkomfyr på begge kjøkken og parafinovn i stue i første etasje.
Åpent røykrør (ovn fjernet og røykrør ikke tettet) i stue 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Åpning etter røykinnføringsrør i stue 2. etasje er ikke tettet etter fjerning av ildsted.
Ovner fremstår med vedlikeholdbehov.
Pipe er gammel og bør kontrolleres.
Pipe over tak er ikke murt korrekt (murstein ikke murt i forbandt.

• Ubrennbar plate mangler på gulvet under/foran ildsteder og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for omfattende utbedringsarbeider og utskiftinger.
Man må påregne behov for total renovering av både pipe og ildsteder.

• Det anbefales å kontake lokalt feiervesen for en inspeksjon for en gjennomgang av pipe og ildsteder dersom man ønsker å ta i bruk hele eller deler av anlegget, de vil kunne fortelle mer nøyaktig hva som må utbedres før man kan ta i bruk ildsteder og pipe.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vedkomfyr 1. etasje



vedkomfyr 2. etasje



Parafinovn 1. etasje

Tilstandsrapport

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• I de deler av krypkjeller som er inspisert (område ved luke) er det svært fuktig på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

• Man må påregne behov for tiltak for at krypkjeller kan tørke opp.
Man kan ikke utelukke at det allerede er råteskader i bjelkelag og bunnstokker som følge av dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene

Vurdering av avvik:

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

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

• 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.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• 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.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert eksrementer etter mus og andre skadedyr i boligen.
Ut fra merker/spor på terreng er det også trolig at grevling eller annet dyr på samme størrelse kan ferdes i kryprom under boligen.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Åpninger/inntrekksveier må tettes så godt det lar seg gjøre i en gammel bolig.
Det vil også være behov for utrydding av bestand som måtte befinne seg i huset.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Belegg på gulv, tapet på vegger og malt tapet i himling.
Plassbygget innredning med profilerte dører.
Ingen hvitevarer eller tilrettelegging for dette.
Vannkran på vegg (ikke i bruk) - utslagsvask er fjernet og vanntilførsel stengt med utvendig stoppekran.
Vedkomfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det må foretas full utskiftning eller restaurering av overflater/innredning.

• Knirk i gulvet indikerer bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.

• Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette innebærer installasjon av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres

• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

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

• 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.

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

Det vil være behov for å etablere nytt anlegg for vann, da dagens anlegg kun består av en enkel kran for kaldt vann på kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 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.

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

Det vil være behov for etablering av nye avløpsrør siden dagens løsning er svært begrenset.
Det er heller ikke etablert renseanlegg fior avløpsvann hvilket vil være et krav dersom boligen fortsatt skal ha innlagt vann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen for for ventilasjon. Dette er en eldre bolig der eneste ventilasjon er luftlekkasjer via konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det vil være behov for å etablere ventilasjon i boligen. Uten ventilasjon vil boligens luftkvalitet bli svært dårlig, spesielt dersom man utbedrer dagens luftlekasjer og øker boligens tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999 - lagt opp støm i anneks.
Deler av anlegget er gammelt, og årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Dagens elektriske anlegg er svært begrenset (2 stk 10A kurser dekker bolig og anneks) og det vil være behov for å utvide dette.
Inntak 1 fas 35 A
Dette anlegget vil ikke fungere for en normal husholdning i dag - man må regne med å utvide og oppgradere det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen drenering eller fuktsikring av grunnmur/ringmur.
Da denne boligen ble bygget var det plassering av boligen og eventuelt terrengforhold som la forholde for om det ble fuktinntrengning eller ikke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke drenert rundt eller etablert fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Anbefaler at man etablerer fall vekk fra boligen som et forsøk på redusere fuktinntrengning i boligen.
Da fundamenttypen (tørrstablet gråsteinsmur) på denne boligen ikke er egnet til å masseutskifte rundt eller tette mot vanngjennomtrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tørrstablet gråsteinsmur.
Stor sannsynlighet for at det opprinnelig har vært fundamentert på steiner kun i tømmrens knutepunkter og at resterende mur er stablet løst inn mellom disse i ettertid, når det så blir setninger i ett eller flere av de opprinnelig fundamentene slik som her vil huset legge seg ned på steinene også mellom knutepunktene.

Vurdering av avvik:
• Det er store åpninger, skjevheter og setninger i ringmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for oppretting

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har kun gråvannsavløp som slippes urenset ut i grunn.

Vurdering av avvik:
• Dagens avløpsløsning oppfyller ikke krav til rensing av avløpsvann.
Man må forvente et krav fra kommunen om etablering av godkjent avløpsrensing opp til dagens krav, dette vil sannsynligvis utløse krav om egnet minirenseanlegg.

Konsekvens/tiltak
• For å oppfylle dagens krav til rensing av avløpsvann må man etablere minirenseanlegg eller tilsvarende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ubrennbar plate mangler på gulvet under/foran ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• 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.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• 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.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• 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.

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

ANNEKS



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av steinbelagte stålplater med undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.).
Besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takonstruksjon av takstoler, luftet kaldtloft.
Isolert med mineralull mot oppvarmet areal.

Tilstandsrapport

Undertak av sutakplater.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med liggende beiset/malt kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Delvis overbygget veranda med gulv av impregnerte materialer og malt rekkverk. Fundamentert med støpte pillarer til fjell (eiers opplysning).

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminat på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Panel på vegger og i himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på pillarer (åpen fundamentering) og vil derfor ikke være utsatt for radon på samme måte som bygg som er fundamentert direkte på mark.
På bakgrunn av dette er det ikke gjort tiltak for å tette mot radon.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gjort observasjoner av eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende innsekter i bygget.
Selv om det ikke er gjort observasjoner på befaringen kan det ikke garanteres at bygget er fritt for skadedyr (eksempelvis mus) eller fuktkrevende insekter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

På tross av byggeår (2020) gjelder ikke kravene i TEK17 fult ut for bygninger under 70m2 oppvarmet BRA.

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

Bygget har elektrisk anlegg via hovedhus på eiendommen, det er derfor ikke gjort egen vurdering av elektrisk anlegg i dette bygget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget har 6kg pulverapparat og 2 stk røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at bygget er fundamentert direkte på fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget er fundamentert på støpte fundamenter som i følge eier står direkte på fjell.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Nybygget utedo direkte fundamentert på grus.
Bygget av uisolert bindingsverk.

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

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående svært lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Eldre bygg tidligere benyttet som fjøs.

Bygget er i svært dårlig stand og har store skjevheter og stort behov for rehabilitering.
Jordgulv.

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

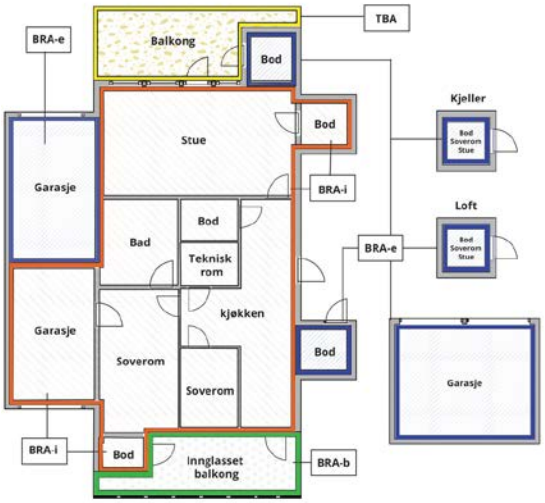
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	45			45	
2. etasje	45			45	
SUM	**90**				
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang med trapp, kjøkken, stue		
2. etasje	Gang med trapp, kjøkken, stue, bod, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det eksisterer ikke byggetegninger på dette bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		21		21	6
SUM		**21**			**6**
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Allrom, soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er ikke byggemeldt.
Plassert der det tidligere sto et annet bygg.

Utedo

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nylig bygget

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Kjetil Jahr	Takstingeniør
	Vidar Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	76	28		0	3643.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Disenåvegen 1171

Hjemmelshaver
Jørgensen Vidar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	76	30		0	2054.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Disenåvegen 1171

Hjemmelshaver
Jørgensen Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Disenå i Sør-Odal kommune, skoler, barnehager etc. finn du på Skarnes, her er det også butikker og kollektivtrafikktilbud med tog.

Adkomstvei

Privat adkomstvei over naboeiendom fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, men vanntilførsel inn i boligen virker ikke (eier opplyser om feil med utvendig stoppekran)..

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.
Gråvann går ut i grunnen.
Utedo.

Regulering

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

Hovedhuset er oppgitt av eier med byggeår 1892, men kan ikke se at bygget er registrert i SEFRAK registeret hvilket det burde vært nå det er bygget før 1900.
Det står også et gammelt fjør så eiendommen.

Om tomten

Tomt opparbeidet med plen samt noe skog.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	19.08.2026	Lastet ned fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Romerike

Oppdragsnr.
23-0105/26

Selger 1 navn
Vidar Jørgensen

Gateadresse
Disenåvegen 1171

Poststed	Postnr
DISENÅ	2114

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4579213

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0105/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ligger kommunal vannledning inn på tomt. Vannet er stoppet ved stoppekran og denne lar seg ikke åpne igjen, uten å måtte grave opp ned til krana, da en feil har oppstått der i følge kommunen. Eier har ikke brukt vann fra denne på flere år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hovedhuset er gammelt og har åpninger rundt inngangsdør og ellers enkelte plasser i fasade. Dette gjelder ikke det nye annekset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i alle rom i det gamle hovedhuset. Ikke i det nye annekset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i det gamle hovedhuset. Ingenting i det nye annekset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har lagt opp elektrisk i anneks selv i 2021. Eier har jobbet med strøm og elektriske installasjoner i 27 år og har fagbrev som heismontør, men ikke som elektriker. (Heismontører hadde lov til å legge opp elektrisk på egen eiendom frem til 2013, så ingen samsvarserklæring er tilstede.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier har bygget anneks selv. (Meget god erfaring med tømrerarbeid da dette alltid har vært av stor interesse).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 23-0105/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0105/26

Tilleggskommentar

Fiberlinje er gravd ned og lagt frem av leverandør inn på eiendommen ca. 15 meter fra hovedhus og anneks.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0105/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Jørgensen	08486e19d19c33e933cdc dc2f5eb49861e18522c	02.08.2026 21:00:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0105/26

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

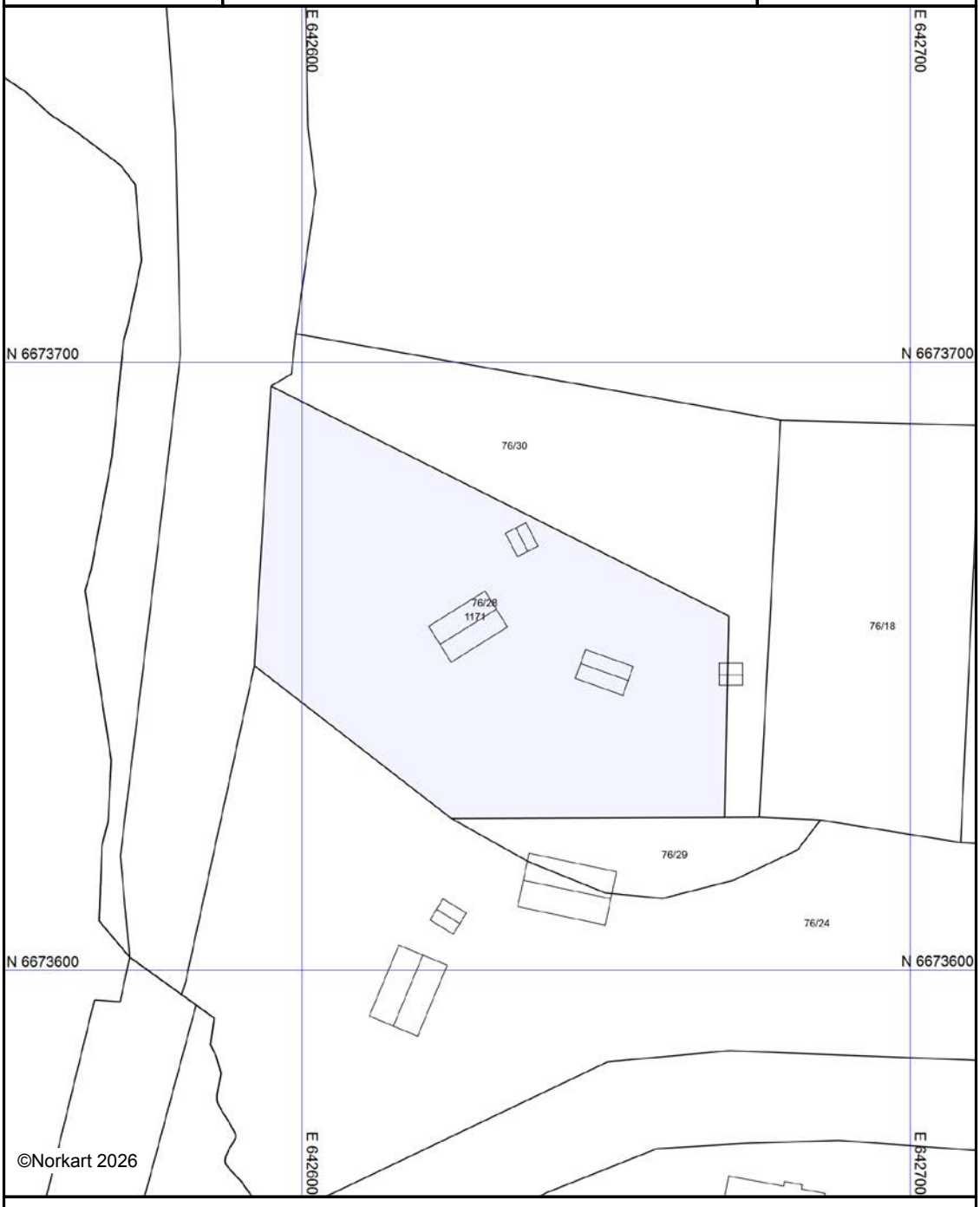
Sør-Odal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 76/28
Adresse: Disenåvegen 1171
Utskriftsdato: 03.08.2026
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

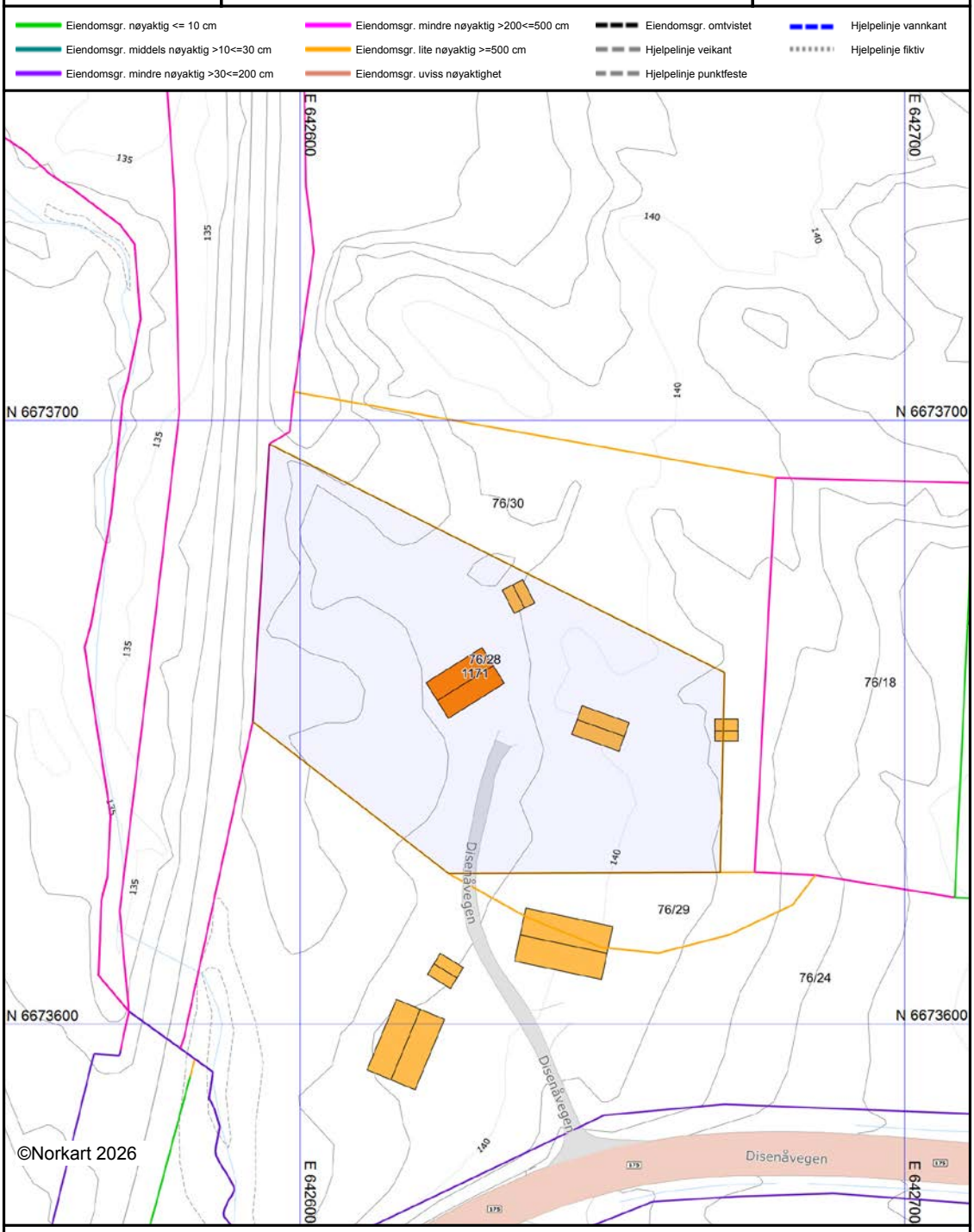
Sør-Odal kommune

Grunnkart

Eiendom: 76/28
Adresse: Disenåvegen 1171
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

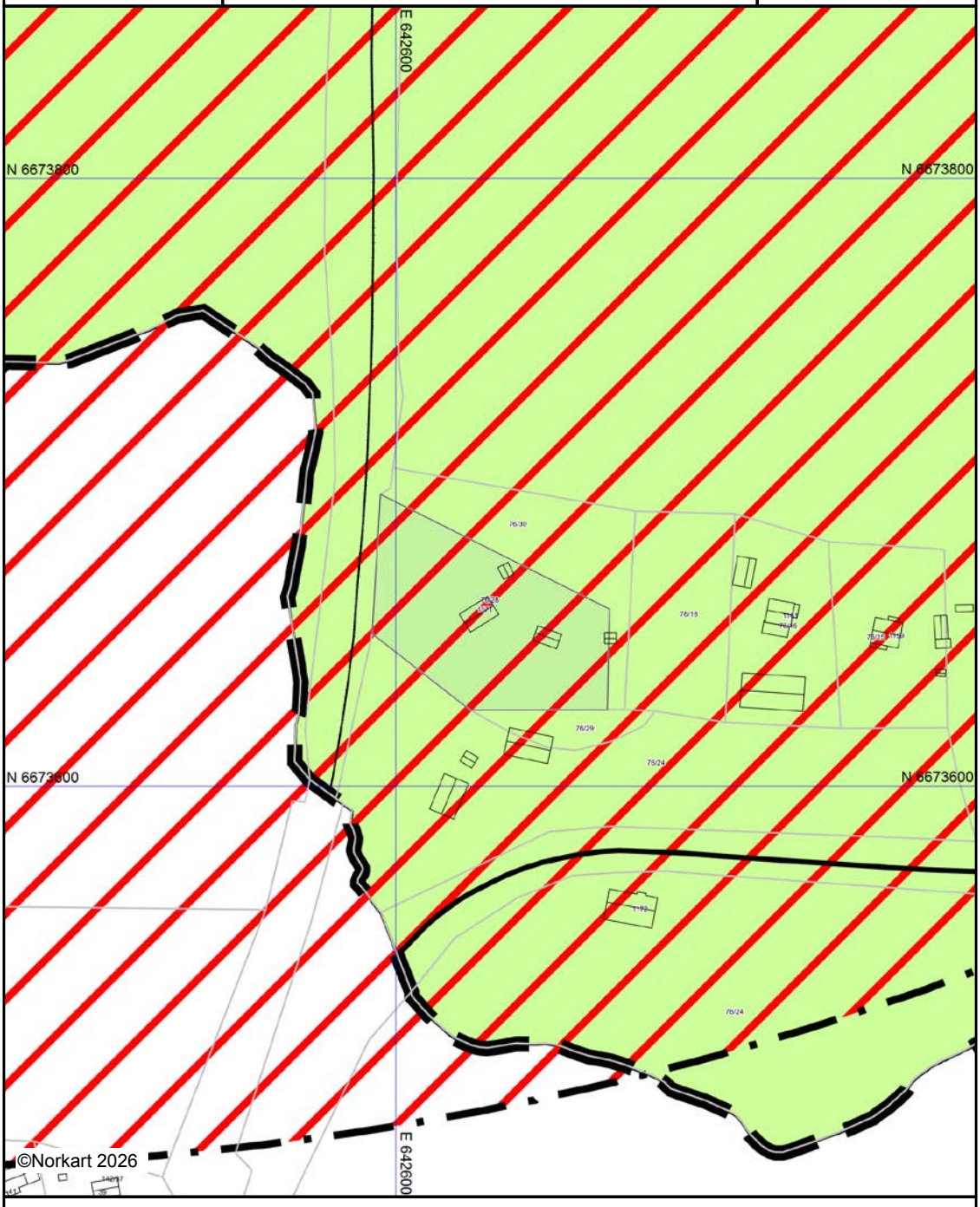
Sør-Odal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 76/28
Adresse: Disenåvegen 1171
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Disenåvegen 1171, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201205
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/bestemmelser-og-retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 643 m^2 **KPHensynsonenavn** H350_1 **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal 3 643 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202601
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

GEBYR FOR VANN, AVLØP OG SEPTIK, SØR-ODAL KOMMUNE

Vedtatt med følgende hjemmel:
FOR 2004-06-01 nr 931: Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)
FOR-2025-12-18-3031: Forskrift om vann- og avløpsgebyrer, Kongsvinger, Nord-Odal, Sør-Odal, Eidskog og Grue
FOR-2017-02-06-578: Forskrift om tvungen tømming av slamavskillere og tette tanker, Grue kommune

- Satsene gjelder fra 01.01.2026
- Årsgebyr avløp = Abonnement + Forbruk

VANN		**2026 eks mva**	**2026 inkl 15% mva**
Abonnement vann (pr. år)	kr	1 600	1 840
Abonnement vann risikoabonnenter (pr. år)[1]	kr	4 600	5 290
Forbruk vann etter måler (pr. m^3)	kr	20,40	23,46
Forbruk vann etter areal (pr. m^2)	kr	30,60	35,19
Vannpost - hytte	kr	2 500	2 875
Utekran utenfor vannmåler [2]		–	–
AVLØP		**2026 eks mva**	**2026 inkl 15% mva**
Abonnement avløp (pr. år)	kr	2 500	2 875
Abonnement avløp risikoabonnenter (pr. år)[1]	kr	5 500	6 325
Forbruk avløp etter måler (pr. m^3)	kr	36,90	42,44
Forbruk avløp etter areal (pr. m^2)	kr	55,35	63,65
SEPTIKTØMMING[3]		**2026 eks mva**	**2026 inkl 15% mva**
Septiktømming hvert år (stk)	kr	3 000	3 450
Septiktømming hvert 2 år (stk)	kr	1 500	1 725
Septiktømming hvert 4 år, fritidsbolig (stk)	kr	750	863
Gråvannstømming hvert 2 år (stk)	kr	610	702
Septiktømming per m^3 / tømt mer enn $4m^3$ (pr. m^3)	kr	750	863
Gråvannstømming per m^3 / tømt mer enn $4m^3$ (pr. m^3)	kr	310	357
Septiktømming tett tank, svartvann (pr. m^3) [4]	kr	500	575
Septiktømming tett tank, spillvann (pr. m^3)	kr	320	368

[1] En risikoabonnent er en abonnent som håndterer væsker som inneholder smittestoffer og/eller kjemikalier som utgjør en risiko for å forurense drikkevannet, og/eller forurensningsmessig avviker fra vanlig kommunalt husholdningsavløp.
[2] I henhold til Standard abonnementsvilkår skal vannmåler plasseres før første avgreining. Praksis med utekran utenfor vannmåler må derfor avvikles. Inntil videre beregnes det et forbruk på $100m^3$ per uttak.
[3] Satser for tømming av slamavskillere gjelder inntil $4m^3$. Volum ut over dette tilleggsfaktureres per m^3. Tette tanker faktureres per m^3.
[4] Svartvann er vann fra toalettet, mens spillvann inneholder alt vann fra husholdningen (toalett, bad, oppvask)

Vedtatt i Sør-Odal kommunestyre 18/12-25 i sak 100/25

TILKNYTNINGSGEBYR, EIDSKOG, NORD-ODAL, SØR-ODAL, GRUE OG KONGSVINGER KOMMUNE

Vedtatt med følgende hjemmel:
FOR 2004-06-01 nr 931: Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)
FOR-2025-12-18-3031: Forskrift om vann- og avløpsgebyrer, Kongsvinger, Nord-Odal, Sør-Odal, Eidskog og Grue

- Satsene gjelder fra 01.01.2026

TILKNYTNINGSBEGYR, LAV SATS:		2026 eks mva	2026 inkl 15% mva
Vann, boenhet/ fritidsbolig (pr. stk.)	kr	11 000	12 650
Vann, næringsbygg/offentlige bygninger (pr. m^2 BRA)	kr	90	104
Avløp, boenhet/ fritidsbolig (pr. stk.)	kr	11 000	12 650
Avløp, næringsbygg/offentlige bygninger (pr. m^2 BRA)	kr	90	104
TILKNYTNINGSBEGYR, HØY SATS:		**2026 eks mva**	**2026 inkl 15% mva**
Vann, boenhet/ fritidsbolig (pr. stk.)	kr	36 000	41 400
Avløp, boenhet/ fritidsbolig (pr. stk.)	kr	36 000	41 400

Lav sats: Eiendommer som tilknyttes eksisterende nedskrevet ledningsnett, der det er betalt refusjon (anleggsbidrag), eller der eiendomsutbygger står for opparbeidelseskostnadene av offentlige ledningsnett.

Høy sats: Eiendommer som tilknyttes nyere ledningsnett, enten direkte eller via annen fellesledning, eller der GIVAS har ekstra høye kostnader for tilknytningen. Høy sats kan erstattes med lav sats ved innbetaling av refusjon (anleggsbidrag).

ANDRE GEBYRER, EIDSKOG, NORD-ODAL, SØR-ODAL, GRUE OG KONGSVINGER KOMMUNE

- Satsene gjelder fra 01.01.2026

ANDRE GEBYR		2026 eks mva	2026 inkl 15% mva
Bytting av frosne vannmålere, inkl. montering	kr	1 600	1840
Kontroll av vannmålere	Kr	1 600	1840
Avlesning av vannmåler etter purring	kr	800	920
Påvisning av privat stoppekran, innen 4 dager	Kr	600	690
Påvisning av privat stoppekran, hasteoppdrag	kr	1 600	1840
1. gangs påvisning av ledningsnett, innen 4 dager	Kr	Gratis	Gratis
2. gangs påvisning av ledningsnett, innen 4 dager	kr	1 600	1840
Påvisning av ledningsnett, hasteoppdrag	Kr	2 100	2415

Vedtatt i Sør-Odal kommunestyre 18/12-25 i sak 100/25

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

VINGER OG ODAL
SORENSKRIVEREMBETE
05364 10.9.76
KONGSVINGER

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 26 juni 19 76 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Mårud g.-nr. 76 br.-nr. 1 av skyld mark 19,07 i Sør-Odal kommune. Forretningen er forlangt av Ole A. Stang

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) For Ole A. Stang møtte Gunnar Pålerud
Av naboer:[3])
Mennene valte til formann Arnt Barbakken
Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord 1 dekar, natulig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 3 dekar. I alt 4 dekar.

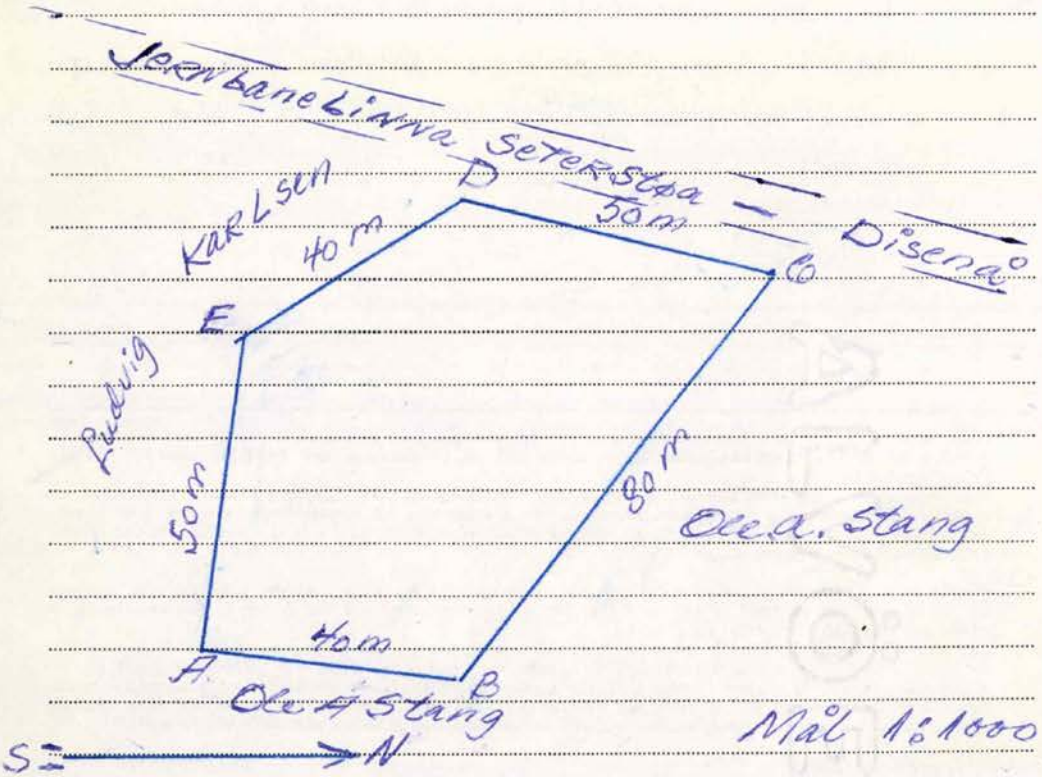
2. *Grensebeskrivelse:*[4])

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer i k k e møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Den utskilte parsell grenser med A--B 40m,
B--C med 80 m. Disse grenser imot hovedbølet, Ole A. Stangs
gjenværede eiendom.
Videre C--D med 50 m. Her imot N.S.B. jernbanelinna
Seterstøa--Disenå.
D--E med 40 m. og E--A med 50 m. Disse grenser imot Ludvik
Karlsens eiendom.



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) .....

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3]) .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken .....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,07

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 19,00

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Hagen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Ole A. Stang

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Gunnar Pålerud skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johan Tovseth Arnt Barbakken Karl Gangnes

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til Sør-Odal jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Skylddelingen er i samsvar med den gitte tillatelsen.

Skarnes den 30/8 19 76

formann.

Nils Bruge
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Tillatelse til denne fraskylddelingen ble gitt av Hedmark fylkeslandbruksstyre 6. august 1976. Sak 662/1976.

Nils Bruge

..... den ..... 19 .....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

2. 60

Nr. 736
RICH. ANDVORD
OSLO

DAGBOKFØRT
13 AUG 79 05321
SORENSKRIVEREN I
VINGER OG ODAL

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboken.

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 30 juni 1949 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Moarud g.-nr. 46 br.nr. 1 av skyld mark 18,99 i Sør-Odal herred. Forretningen er forlangt av Ole A. Stang

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn:

Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) For Ole A. Stang møtte Harald Røen

Mennene valte til formann

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

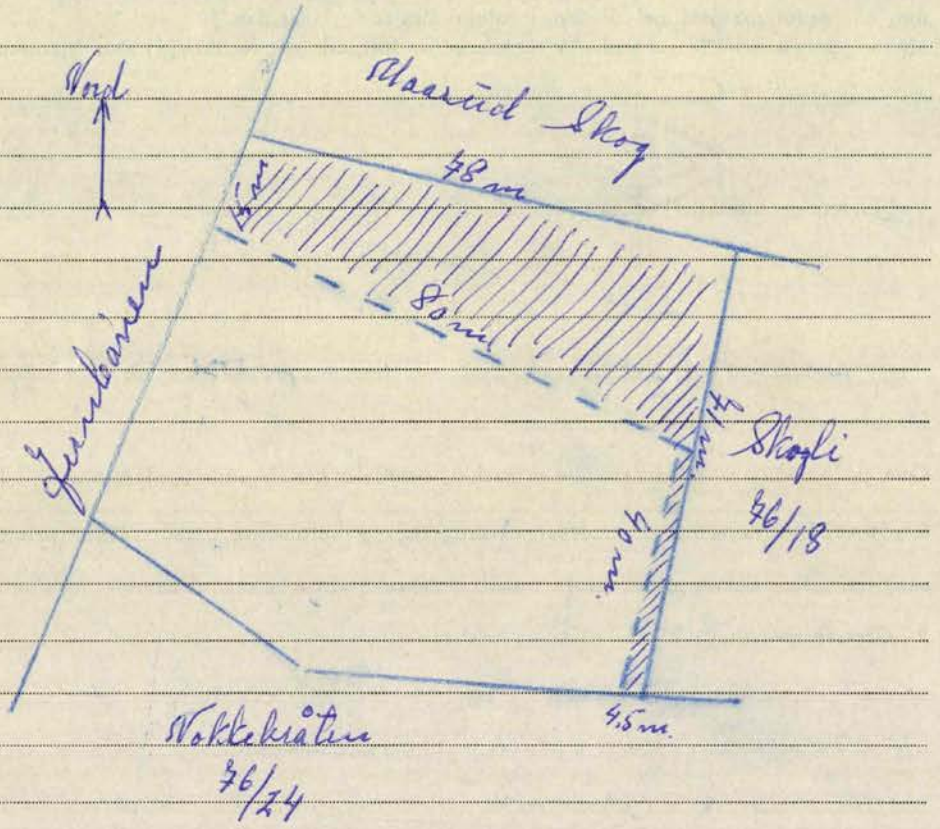
1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 1,9 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 1,9 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Den fraskilte del skal tillegges brukat Hagen 46/28 og har følgende grenser: Mot vest N.S.B. 15 m., mot Syd Hagen 80 m., mot vest Hagen 40 m., mot Syd Nokkebråten 4,5 m. og mot øst

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N.N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer *ikke* møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Skogli 46/18 71m. Mot nord går grensen til Haarud Skog 78m.
På skissen er den foreslåtte del skravert.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? .....

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? .....

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 18,98

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Vagen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Ole A. Stang

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og et krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Harald Røer skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Brut Barbakken Martin Flukkøy. John Torsetta

---

[1]) Det som ikke passer styrkes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Sør-Odal jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Skylddelingen er i overensstemmelse med den gitte tillatelsen.

Skarnes den 3/8 19 79

formann. sekretær.

Går til Hedmark landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Tillatelse til fradelingen er gitt av fylkeslandbruksstyrets formann 6/2 1979. Reg. nr. 4/79.

Skarnes den 3/8 1979

den 19

formann. fylkeslandbrukssjef.

SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 375/78
GODKJENT

De fraskilte del har fått g.nr. br.nr.

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Nabolagsprofil

Disenåvegen 1171

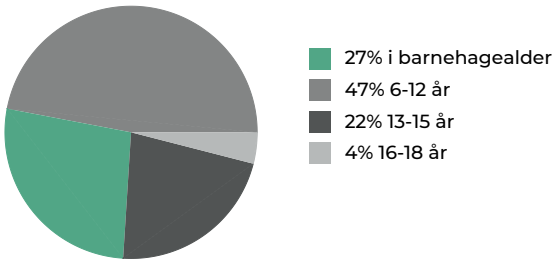
Offentlig transport

Seterstøa stasjon	Linje 465	6 min 🚶 0.6 km
Årnes stasjon	Linje F1, R14	11 min 🚗 10.1 km
Oslo Gardermoen		38 min 🚗

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.)	743 elever, 40 klasser	16 min 🚗 14.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	90 elever, 3 klasser	31 min 🚗 34.6 km
Sentrum videregående skole	600 elever, 39 klasser	31 min 🚗 34.9 km

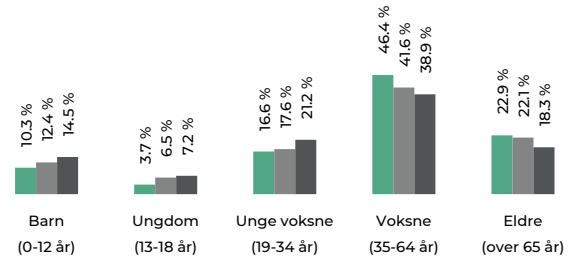
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Setersagen	350	195
Kommune: Sør-Odal	7 978	4 095
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Disenå barnehage (1-5 år)	30 barn	6 min 🚗 6.7 km
Espira Opaker barnehage (0-5 år)	83 barn	7 min 🚗 6.9 km
Runni idrettsbarnehage (0-5 år)	93 barn	8 min 🚗 8.9 km

Dagligvare

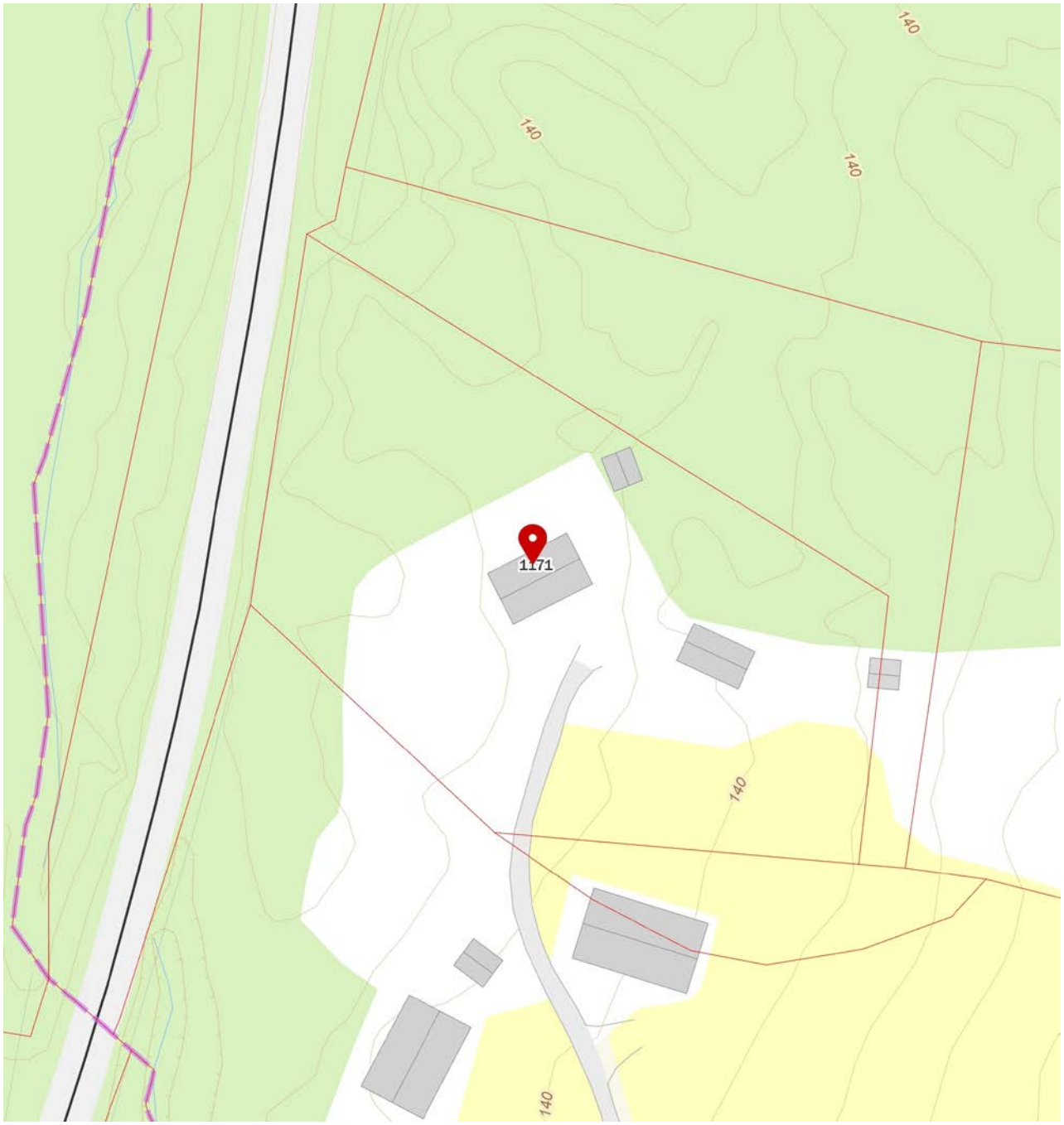
Bunnpris Årnes	Post i butikk	9 min 🚗 9.6 km
Coop Mega Årnes	PostNord	9 min 🚗 9.6 km

Sport

Funnefoss stadion	Ballspill, fotball	6 min 🚗 6 km
Disenå skole	Ballspill, fotball	6 min 🚗 6.6 km
Atletico Neshallen		9 min 🚗
Family Sports Club Skarnes		9 min 🚗

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

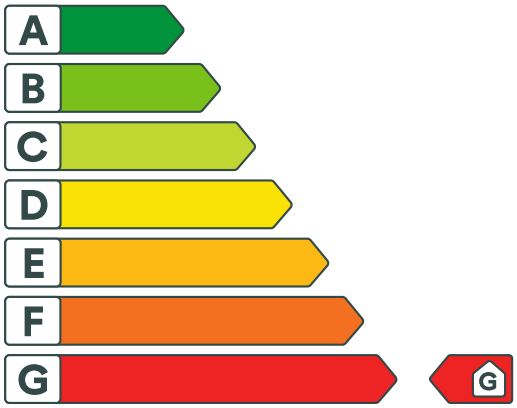




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse	
Disenåvegen 1171, 2114 DISENÅ	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326990**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **153250286**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **592,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **731,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 268 kWh**

Disenåvegen 1171, 2114 DISENÅ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Disenåvegen 1171, 2114 DISENÅ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0105/26
Adresse: Disenåvegen 1171, 2114 DISENÅ, gnr. 76, bnr. 28 og 30 i Sør-Odal kommune.

Kontaktperson: William Helder
Tlf: 477 51 266
Epost: william@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.09.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/