



Velkommen til

Rønningsvegen 456,
2100 Skarnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Rønningsvegen 456,
2100 Skarnes

Småbruk med 14,9 dekar tomt og låve | Delvis modernisert våningshus fra 2026 | Oppgradert kjøkken og bad

Velkommen til Rønningsvegen 456! En landlig eiendom med en betydelig oppgradert enebolig og stor låve, beliggende fritt og usjenert.

Her bor du i fredelige omgivelser med åkerlandskap og skog som nærmeste nabo. Hovedetasjen er i stor grad gjenoppbygd og modernisert i nyere tid, og byr på en åpen løsning mellom stue og et ny kjøkkeninnredning med slette fronter. Etasjen har også et tidsriktig, flislagt bad med gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en stor treterrasse. Ny vedovn og varmepumpe bidrar til oppvarmingen. Soverommene har behov for oppussing, noe som gir en god mulighet til å sette sitt eget preg. Eiendommen har en tomt på nesten 15 mål og en romslig låve på ca. 100 m² med rikelig lagringsplass.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 417 66 127
E-post: Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000
Omkostninger	kr	73 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	2 973 590

BRA Total/BRA-i	224/124 m ²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Småbruk
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1905
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES

Registerbetegnelse

Gnr. 46, bnr. 28, ideell andel 1/1
i Sør-Odal kommune.

Adkomst

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

Beliggenhet

Småbruket ligger usjenert og landlig til i Rønningsvegen på Mangset i Sør-Odal, omgitt av jordbruksarealer og spredt bebyggelse. Eiendommen ligger for seg selv i terrenget, med åkre og eng på flere sider, og skog tett innpå i bakkant. Fra terrassen er det vid utsikt over kornmarkene og til åsene på den andre siden av dalen.

Skarnes sentrum, som er kommunesenteret i Sør-Odal, nås med bil på rundt fem minutter. Der finner du et godt tilbud mht dagligvarehandel og et utvalg av spisesteder. Glommasvingen skole, som dekker 1. til 10. trinn, ligger også en kort kjøretur unna. Sander barnehage og Tronbøl barnehage ligger begge innen få minutters kjøring.

Nærmeste bussholdeplass ligger rett ved Rønningsvegen, og Skarnes stasjon med tog mot Oslo og Kongsvinger nås med bil på under ti minutter. Det gjør pendling mulig uten å være avhengig av bil hele veien. Det er timesavganger med toget retning Oslo/Asker. Gardermoen er rundt en times kjøring unna.

Naturen er tett på. Skogen begynner rett bak tunet, og jordbrukslandskapet rundt gir romslige omgivelser og lite innsyn fra naboer. Glomma og Storsjøen ligger i kommunen og gir muligheter for fiske og friluftsliv i nærområdet. For den som ønsker å bo landlig med kort vei til nødvendige tjenester, er dette en flott beliggenhet.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bebyggelsen

Eiendomstype

Småbruk

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 100 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 32 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 45 m² Entré, bad, kjøkken, soverom, stue, trapperom Trapperom, tre soverom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Opphøyet treveranda ved inngangspartiet og treterrasse ved stue/kjøkken

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 100 m² Gammel stall (nå brukt som redskapsbod), bodrom, vedskåle, låverom

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Ikke målbare arealer

I andre etasje er det registrert 18 m² ikke måleverdig areal (ALH) på grunn av lav himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Oppmålt gulvareal i andre etasje er ca. 62,7 m²; differansen gjelder areal med lav himlingshøyde.

Terrasse- og balkongareal er samlet målt til ca. 32 m².

Låve

Samlet gulvareal for de oppmålte delene er ca. 100,0 m² (23,967 m² + 11,916 m² + 64,136 m²).

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er

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

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.08.2026.

Bygning:

Enebolig som er omfattende gjenoppbygd og modernisert etter brannskade. Ytterveggene har stående, malt trekledning av eldre dato. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Grunnmur er utført i eldre betongkonstruksjoner. Det er registrert lokale riss/sprekker samt fukt- og saltutslag på innvendige grunnmursflater i krypkjeller. Krypkjeller under trebjelkelag med lav arbeidshøyde. Rommet har murte og støpte konstruksjoner, jord-/steinmasser på grunnen, tekniske installasjoner, trykktank, pumpe og varmtvannsbereder. Det er synlige fuktmerker og saltutslag på veggflater. Det er ukjent byggegrunn, men det kan virke som at tomten er oppbygget med løsmasser og berg.

Tak:

Saltaket over hoveddelen og taket over den lavere delen er tekket med profilerte stålplater. Takkonstruksjonen består av eldre trekonstruksjoner med sperrer, åser og bordtak. Kryploftet var bare delvis tilgjengelig og inneholder løs og ujevnt fordelt isolasjon samt lagrede materialer. Det er registrert eldre misfarginger og lokale åpninger i undertaket. Takrenner og nedløp er utført i sort metall/plast. Nedløp er flere steder forlenget med løse, korrugerte slanger på terreng. Skorstein har metallbeslag over tak.

Pipe/Ildsted:

Boligen har skorstein og ny vedovn montert i 2026. Ildstedet står på ubrennbar golvplate. Selger opplyser at tidligere røykrørshull er murt igjen, og at skorstein og ildsted er kontrollert i forbindelse med arbeidene.

Vinduer:

Vinduene i soverommene er eldre trevinduer som ikke ble skiftet under gjenoppbyggingen. Det er omfattende slitasje på rammer, karmen og overflatebehandling. Vinduer utenom de eldre soveromsvinduene er opplyst skiftet i forbindelse med gjenoppbyggingen etter brannen i 2025. Vinduene er isolerglassvinduer med malte karmen og luftespalter.

Dører:

Ytterdører er opplyst skiftet i forbindelse med gjenoppbyggingen etter brannen i 2025. Dørene har isolerglassfelt der dette er aktuelt og fremstår med begrenset bruksslitasje. Innvendige dører er skiftet i forbindelse med gjenoppbyggingen, med unntak av én eldre finétt innerdør mellom soverommene i andre etasje.

Trapper/adkomst:

Utvendig tretrapp til inngangsveranda. Trappen er åpen og utført med tretrinn og vanger. Innvendig malt tretrapp mellom etasjene, med svingtrinn, åpne opptrinn og rekkverk.

Balkong/terrasse:

Boligen har en opphøyet treveranda med trapp og rekkverk ved inngangspartiet, samt en større treterrasse ved stue/kjøkken. Konstruksjonene er oppført med trebjelkelag og punktvis understøttet med blokker og trestolper. Terrasse- og balkongareal er samlet målt til ca. 32 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er i hovedsak skiftet til rør-i-rør-system etter brannen. Samlestokker er plassert i krypkjeller. Synlige innvendige avløpsrør fremstår i hovedsak som nyere plastrør etter gjenoppbyggingen. 200 liters Høiax varmtvannsbereder plassert i krypkjeller. Alder og dokumentasjon er ikke kjent. Det er trykktank og pumpeanlegg for privat vannforsyning i krypkjeller. Rør-i-rør-fordelere samt varmtvannsbereder er også plassert her.

Ventilasjon:

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg samt luftespalte i vindu. Det er ikke luftespalte i eller under dør for tilluft, men det er luftespalte i vindu på badet. Kjøkkenet har nyere uttrekkbar kjøkkenventilator. Luft blåses ut over kjøkkenskap, så det ser ut til å være kjøkkenventilator med kullfilter. Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tekniske detaljer:

Boligen har nyere luft-til-luft-varmepumpe fra Daikin med utedel montert på veggbrakett. Boligen har flere nye røykvarslere og nytt brannslukningsapparat etter gjenoppbyggingen. Brannsikkerhetsutstyret fremstår i orden ved befarings.

Låve:

Eldre, sammenbygd låve- og uthusbygning med en lavere fløy og et høyere låverom. Bygningen er oppført med trekonstruksjoner, stående trekledning og takteking av profilerte plater og bølgeplater. Bygget består av en høy låvedel med loft samt sammenbygde, lavere lager-/uthusdeler. Takene er dekket med profilerte metallplater og eldre bølgeplater. Innvendig er det enkle, uisolerte lagerarealer med synlige trekonstruksjoner og tregulv i deler. De oppmålte delene utgjør samlet ca. 100 m².

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er i hovedsak skiftet etter brannskaden i 2025, fra nytt sikringsskap og ut i boligen. Opplegg i soverommene er i hovedsak eldre og ikke skiftet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Soveromsvinduer, og eldre vinduer | Eldre soveromsvinduer har omfattende værslitasje, avflassing og lokale råteskader. Skadene gir risiko for luft- og vannlekkasjer og redusert funksjon. Vinduene bør skiftes, eventuelt rehabiliteres dersom omfanget etter åpning tillater det. TG3 er satt fordi vinduene har omfattende slitasje og lokale råteskader med behov for utskifting eller omfattende rehabilitering. Kostnad er satt for skifte av resterende vinduer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking | Takplatene har vær- og aldersslitasje, med slitasje i overflatebehandlingen og begroing enkelte steder. Det er ikke montert snøfangere ved alle arealer hvor snøras kan treffe oppholds- eller ferdselsarealer. Takflatene bør rengjøres og kontrolleres nærmere med hensyn til overflatebehandling, innfestinger, skjøter, beslag og tilslutninger. Lokale vedlikeholdstiltak må påregnes. Behovet for snøfangere må vurderes, og nødvendig sikring bør etableres. TG2 er satt på bakgrunn av registrert vær- og aldersslitasje, behov for vedlikehold og begrenset kontrollmulighet. Det er ikke dokumentert funksjonssvikt eller forhold som alene tilsier full utskifting av taktekingen.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Bortledningen av takvann er flere steder provisorisk og gir ikke en varig, kontrollert føring bort fra grunnmuren. Takvann nær grunnmuren kan øke fuktbelastningen på grunnmur, krypkjeller og drenering. Nedløpene bør tilkobles faste utkast eller annet egnet system som leder vann tilstrekkelig bort fra bygningen. TG2 er satt fordi dagens løsning er provisorisk og har redusert sikkerhet mot vannbelastning beim grunnmuren.

- Takkonstruksjon/Loft | Kryploftet har begrenset oversiktighet, ujevn isolering og synlige svakheter og åpninger i undertaket. Lufting og lufttetting kunne ikke verifiseres fullstendig. Loftet bør ryddes slik at konstruksjonene blir tilgjengelige. Undertak, lufting og eventuelle fuktspor bør kontrolleres nærmere. Isolasjonen bør fordeles og kompletteres, og åpninger bør utbedres fagmessig. TG2 er satt ut fra konstruksjonens alder, begrenset inspeksjonsmulighet, ujevn isolering og registrerte svakheter i undertaket.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er liten eller manglende lufting bak nedre kant av kledningen. Kledningen har omfattende værslitasje, avflassing og lokale råteskader, særlig nær terreng og grunnmur. Utvendige tilslutninger rundt enkelte nyere vinduer er ikke ferdigstilt. Skadde bord må skiftes. Øvrig kledning bør vaskes, skrapes, grunnes og overflatebehandles. Ved utskifting eller større vedlikehold bør lufting og avstand til terreng forbedres. Omramming og beslag rundt nyere vinduer må ferdigstilles for å redusere risikoen for vanninntrenging. TG2 er satt på grunn av vedlikeholdsetterslep og lokale råteskader. Kjøper må forvente å skifte utvendig panel enkelte steder, samt vaske fasaden og male/beise for å forlenge levetiden på utvendig panel. Kostnad settes for innkjøp av materialer, men vil beløpe seg til mer ved innleie av profesjonell aktør.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Treverket har værslitasje og begroing. Fundamentering og understøttelse er enkelt utført. Terrassen ved stue/kjøkken mangler rekkverk. Eksisterende rekkverk ved inngangspartiet har horisontale bord som kan gi klatremulighet. Terrassene bør rengjøres og overflatebehandles. Innfestninger, bjelkelag og punktfundamenter bør kontrolleres og utbedres ved behov. Det må monteres tilfredsstillende rekkverk ved terrassen som mangler sikring. TG2 er satt på bakgrunn av værslitasje, enkel fundamentering og manglende rekkverk. Det er ikke dokumentert omfattende svikt i bærekonstruksjonene. Kostnadsestimat forutsetter montering av rekkverk og begrenset vedlikehold. Større utbedring av fundamenteringen er ikke inkludert.

- Utvendige trapper | Trappen har værslitasje og mangler tilfredsstillende rekkverk og håndlist. Vått og slitt treverk kan bli glatt. Manglende sikring øker risikoen for fall. Trappen bør rengjøres, vedlikeholdes og utstyres med tilfredsstillende rekkverk og håndlist. TG2 er satt på grunn av værslitasje og HMS avvik er satt på grunn av manglende rekkverk med håndløper.

- Overflater - gulv - soverom | Eldre gulvoverflater i soverommene har betydelig slitasje og stedvis manglende ferdig overflate. Forholdene er i hovedsak estetiske, men det må påregnes sliping, overflatebehandling eller legging av nytt gulv i soverommene. Nytt gulv til soverom nede ligger i rommet, og medfølger handelen. TG2 er satt fordi deler av gulvoverflatene er eldre og har klart vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

- Overflater - vegger og himlinger - soverom | I soverommene er det synlige skjøter, riss, slitasje og eldre overflater med behov for oppussing. Avvikene er hovedsakelig estetiske. Overflatene i soverommene bør repareres, sparkles og overflatebehandles eller fornyes. TG2 er satt fordi soverommene ikke ble gjenoppbygd og har tydelig eldre og slitte overflater.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - oppe | Det er registrert målbart høydeavvik i gulvet, med største registrerte avvik om lag 17 mm fra laserens 40 mm referanse. Skjevheten kan gi merkbare ujevnheter, men det er ikke dokumentert svikt i bæreevnen. Ved legging av nye gulv bør

underlaget avrettes og årsaken vurderes nærmere. TG2 er satt fordi målt planhetsavvik er større enn forventet norsk standard regulerer.

- Kryp kjeller | Kryp kjelleren har synlige fuktindikasjoner på veggflater og grunn. Fuktbelastning i krypt kjeller kan over tid gi lukt, mugg- og råteskader i trebjelkelaget. Det anbefales lufting og varme, herunder regulert duggpunkt. TG2 er satt på grunn av begrenset lufting og synlige fuktindikasjoner i en konstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fuktskader. Ingen sikre råteskader er dokumentert ved den begrensede visuelle kontrollen.

- Innvendige dør, mellom soverom oppe | Døren har alders- og bruksslitasje og avviker i standard fra øvrige, nyere innerdører. Forholdet er hovedsakelig estetisk. Justering og overflatebehandling kan utføres, eller døren kan skiftes ved oppgradering av soverommene. TG2 er satt ut fra alder, behov for justering og slitasje.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. TG2 er satt fordi terrenget ikke har tilfredsstillende synlig fall bort fra bygningen alle steder. Det er ikke dokumentert at terrengforholdene alene har medført omfattende funksjonssvikt.

- Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Eiendommen har privat vannforsyning og privat avløpsanlegg. Materialtype, alder, trasé og tilstand for utvendige vann-, avløps- og overvannsledninger er ikke dokumentert. Ledningene er skjulte og ble ikke kontrollert ved befaringen.

- Septiktank | Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank. Tanktype, alder, volum, tømmelesning og tilstand er ikke dokumentert eller kontrollert ved befaringen.

- Vantett sjikt, membran og sluk | Nyere flislagt våtrom med plastsluk. Synlige deler av sluk og tilslutninger fremstår uten registrerte skader. Membran og øvrige tettesjikt er skjulte konstruksjoner, og fullstendig dokumentasjon er ikke fremlagt. Det er biter av membranplater på eiendommen på befaringsdagen, noe som kan tyde på at veggmembran er av membranplater.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er oppført i en tid hvor det ikke var vanlig med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

salgsmateriell.

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

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Standard

Eneboligen er delvis gjenoppbygd og modernisert av Nordbohus i 2025 og 2026 etter en brannskade, og hovedetasjen fremtrer i dag med nye overflater, nytt kjøkken, nytt bad, nye vinduer og dører, nytt elektrisk anlegg og nytt rør-i-rør-system. Stuen og kjøkkenet er satt opp i en åpen planløsning med direkte utgang til en stor treterrasse, og en ny vedovn og en Daikin luft-til-luft-varmepumpe er montert i stuen. Andre etasje har tre soverom og en bod tilknyttet trapperom, men disse rommene ble ikke gjenoppbygd og har eldre overflater med behov for oppussing. Soverommet i hovedetasjen har også eldre gulvoverflate, men nytt gulv medfølger handelen. Eiendommen har i tillegg en eldre låve- og uthusbygning på 100 m² med betydelig vedlikeholdsbehov.

I følge matrikkelen ble eiendommen opprettet i 1921. Husets opprinnelig byggeår kan ikke fastslås nøyaktig.

Entré:

Ny ytterdør med isolerglassfelt åpner inn til entréen i hovedetasjen. Rommet har nyere panelplater på veggene og laminat på gulvet, og herfra er det adgang til bad, soverom og videre inn mot stue og kjøkken. En innvendig malt tretrapp med svingtrinn, åpne opptrinn og rekkverk fører opp til andre etasje.

Stue:

Fra entréen åpner boligen seg ut i en romslig stue med nyere laminatgulv, panelplater på veggene og malt eller panelt himling, alt etablert i forbindelse med gjenoppbyggingen. Vedovnen ble montert i 2026 står på ubrennbar gulvplate. Daikin luft-til-luft-varmepumpe er montert med innedel i rommet. Stuen har direkte utgang til stor treterrasse ved stue og kjøkken. Planløsningen er åpen mot kjøkkenet, og det er god plass til sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:

Kjøkkenet er nytt fra 2026 med moderne innredning, malte slette fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum er montert. Det er avsatt plasser og tilkoblinger for hvitevarer. En nyere uttrekkbar og flattrekkende kjøkkenventilator med omluftsløsning og kullfilter er montert. Komfyrvakt er montert, og det er vannstoppføler under vask og ved åpning for vaskemaskin.

Bad:

Badet i hovedetasjen ble oppgradert i 2026 med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, gulvmontert toalett og servantinnredning. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg, med luftespalte i vindu for tilluft.

Soverom i hovedetasje:

Soverommet i hovedetasjen ble ikke inkludert i gjenoppbyggingen og har eldre, slitte overflater, herunder et slitt og delvis uferdig tregulv samt eldre elektrisk opplegg. Nytt gulv til rommet medfølger handelen og ligger lagret i rommet.

Terrasse:

Treterrassen ved stue og kjøkken er på 32 m² og gir plass til sittegruppe og spisebord utendørs. Terrassen er oppført med trebjelkelag og punktvis understøttet. Det mangler rekkverk ved terrassen, noe som må utbedres. Ved inngangspartiet er det i tillegg en opphøyet treveranda med trapp og rekkverk.

Andre etasje:

En malt innvendig tretrapp med svingtrinn og rekkverk leder opp til trapperommet i andre etasje, som fordeler seg til tre soverom og en bod. Trapperommet er hvitmalt med panelplater og laminat på gulvet.

Soverom i andre etasje:

De tre soverommene i andre etasje har eldre overflater som ikke ble fornyet under gjenoppbyggingen. Gulvene er eldre tregulv, og vegg- og himlingsoverflater har synlige skjøter og riss med behov for oppussing. Vinduene er eldre trevinduer med malte rammer og karmen som ikke ble skiftet. Det elektriske opplegget er også av eldre dato. Rommene har skrå tak som følger av etasjens plassering under taket. Soverommene trenger oppussing før de er klare til bruk.

Låve:

På eiendommen ligger en eldre, sammenbygd låve- og uthusbygning i trekonstruksjon med stående trekledning og tak tekket med profilerte metallplater og eldre bølgeplater. Bygningen består av en høy låvedel med loft samt sammenbygde, lavere lager- og uthusdeler som benyttes som redskapsbod, lager, vedskåle og låverom. Innvendig er det enkle, uisolerte lagerarealer med synlige trekonstruksjoner og tregulv i deler. Låven har et samlet bruksareal på 100 m² og har betydelig vedlikeholdsbehov.

Overflater:

Gulv: Nyere laminat i stue, kjøkken og entré i hovedetasjen. Fliser på bad. Soverommet i hovedetasjen har slitt og delvis uferdig tregulvoverflate (nytt gulv medfølger handelen). Soverommene i andre etasje har eldre tregulv.

Vegger: Nyere panelplater i de gjenoppbygde rommene i hovedetasjen. Fliser på bad.

Soverommene har eldre veggoverflater med synlige skjøter og riss.

Himling: Malte eller panelte himlinger i de gjenoppbygde rommene i hovedetasjen. Malte panelplater på bad. Soverommene har eldre og mer slitte overflater.

Lagring:

Bod i andre etasje tilknyttet trapperom. Låve- og uthusbygning på 100 m² med lager- og uthusdeler, herunder gammel stall brukt som redskapsbod, bodrom, vedskåle og låverom, samt loft over den høye låvedelen. Låven har betydelig vedlikeholdsbehov.

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

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på bad/flislegging på bad/montering av kjøkken/legging av nytt tak/etterisolering og nytt panel/utskifting av vinduer og ytterdør/drenering/oppføring av terrasse/oppføring av garasje. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

Innhold

Eiendommen består av en enebolig over to etasjer og en låve. Eneboligen består av følgende rom:

Hovedetasje: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

Andre etasje: Tre soverom og bod.

Boligen har en opphøyet treveranda ved inngangspartiet og en større treterrasse på 32 m².

Eiendommen disponerer en eldre låve på 100 m² som inneholder redskapsbod, bodrom, vedskåle og låverom.

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

Det foreligger ikke byggetegninger, og dagens bruk legges til grunn mht lovlighet.

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

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer. Tjenesten bidrar med utkast og struktur, men alt innhold er gjennomgått, kvalitetssikret og bearbeidet av ansvarlig megler.

Byggeår

1905

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Omfattende gjenoppbygging av boligens rom, med unntak av soverommene
- Oppgradert bad med nytt sluk, membran og sanitærutstyr, utført av Odal Rør og Varme
- Nytt rør-i-rør-system for vannledninger med samlestokker i krypkjeller, utført av Odal Rør og

Varme

- Elektrisk anlegg i hovedsak skiftet fra sikringsskap og ut i boligen, med unntak av soverom, utført av Hagen og Lindstad AS
- Skiftede vinduer i boligen (unntatt på soverom) samt ny ytterdør og flere nye innerdører, utført av Nordbohus AS
- Montering av ny vedovn, lukking av tidligere røykrørshull samt kontroll av skorstein og ildsted, utført av Odal Rør og Varme AS
- Ny luft-til-luft varmepumpe montert, utført av Odal Rør og Varme AS
- Nytt kjøkken ferdigstilt (hvitevarer er ikke tilbakemontert)

2019:

- Skiftet drenering og utvendig fuktsikring langs tre av boligens vegger (arbeidet pågikk i perioden 2019-2024)

Bebbyggelse

Enebolig over 2 plan. Gammel låve.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 14909 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt. Eiendommen består av to teiger, en hovedteig og en mindre, frittliggende teig på andre siden av veien. Hovedteigen er på 14 703 m², og en mindre teig er på 206,1 m². Tomten består hovedsakelig av gress- og jordbruksareal. Terrenget rundt boligen er delvis flatt, med stedvis begrenset synlig fall fra grunnmuren.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 2 900 000,-

Omkostninger Kr 73 590,-

Totalpris inkl. omk. Kr 2 973 590,-

Kjøpsomkostninger

Kr 2 900 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 72 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 73 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 91 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 8 765 pr 2025

Dette inkluderer renovasjon, feiing og tilsyn, samt tømning og kontroll av privat septikanlegg. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Renovasjon: kr 4 508,76
- Feiing: kr 669,-
- Slam/septik: kr 3 586,80
- Eiendomsskatt: kr 3 724,-

Totalt: kr 12 488,56

Årsprognose for 2026 er kr 12 849,50.

Gebyrene faktureres fra Sør-Odal kommune (feiing, tilsyn av slamtank og eiendomsskatt), Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS (renovasjon) og GIVAS IKS (septiktømming). Avgiftene fordeles over fire årlige terminer.

Eiendomsskatt

Kr 3 724 pr 2025

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

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 568 871 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 275 485 for år 2024

Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at låven er byggemeldt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei (Fylkesveg 1941) via en privat vei inn til bebyggelsen. Veien vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vannforsyning. Vann kommer fra privat kilde. Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett og har privat septikanlegg. Det er en kommunal tømmeordning for anlegget. Alder, materialtype, trasé og nærmere tilstand for anlegget er ikke dokumentert. Det fremgår ikke av dokumentene om det foreligger gyldig utslippstillatelse.

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 201205), vedtatt 29.10.2013. Arealbruken er i planen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 (plan-ID 202601), som er under arbeid.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivarettatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er oppført i en tid hvor det ikke var vanlig med radonsperre.

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Konsesjon

Nei

Informasjon om Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Odel

Nei

Heftelser

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

Heftelser på hovedbølet (GNR 46, BNR 11):

1800/900004-1/13 04.07.1800 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1833/900032-1/13 02.11.1833 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1945/917-1/13 26.10.1945 UTSKIFTING
Avløsning av beiterett for bnr.34.

1954/731-1/13 22.03.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/137-1/13 21.01.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser på eiendommen (GNR 46, BNR 28):

1962/1730-1/13 10.07.1962 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæringen gir tillatelse til å legge kloakkledning over eiendommen langs bygdeveien. Arbeidet skal utføres etter anvisning fra Vegvesenet. Eier er ansvarlig for all skade ledningsanlegget måtte påføre, og er forpliktet til å fjerne eller endre anlegget på egen kostnad dersom Vegvesenet anser det nødvendig, da tillatelsen er midlertidig.

1965/2972-1/13 27.07.1965 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Sander vannverk.

Erklæringen gir A/L Sander Vannverk rett til å legge nødvendige hoved- og stikkledninger for vann over eiendommen. Vannverket har rett til adkomst for utbygging, tilsyn og reparasjon. Eventuelle skader på gjerder, veier, trær, avling eller dyrket mark som følge av anlegget eller vedlikeholdet, skal erstattes etter avtale eller skjønn.

Eiendommens rettigheter:

2023/1187290-1/200 25.10.2023 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL

RETTIGHETSHAVER: EIDSIVA FIBERINVEST AS

ORG.NR: 918596437

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe, elektriske varmekabler på bad og vedovn.

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

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømvatlen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

G.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Ljungquist Byggtakst AS
marius.ljungquist@gmail.com
407 25 786

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.08.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Odal rør og varme

Beskrivelse av arbeidet: Totalt oppusset nytt bad/ røropplegg

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Nytt

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nordbohus as

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet utvendige vinduer i 1 etg, ny ytterdør

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja.

Drenering er skiftet

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Drenering er skiftet 2019- 2024

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering, papp/rør ferdig 2024

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Odal rør og varme as

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Odal rør og varme as

Beskrivelse av arbeidet: Pipe er sjekket og mur igjen hull etter gammelt ildsted, montert ny ovn, sjekket av brannvesen

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hagen og lindstad as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elanlegg,

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja.

Eldre låve med oppgraderingsbehov

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier

Kristian Aleksander Fjeld

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsregler

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

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet

en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

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

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

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

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

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

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

Visning

Visningsinformasjon

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

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 2,00 %

Tilstandsrapport fra kr 16 500

Kommunale opplysninger og kart fra kr 7 500

Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1950

Oppslag grunnbok kr 612

Servitutter pr stk kr 260

Tilretteleggingsgebyr kr 19 900

Markedspakke kr 20 500

Foto fra kr 4 450

Honorar for visning/overtakelse kr 3 500

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 162 417, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtagelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf: Dagmar Louise Ånerud/EFKT Norge AS

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler
Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no
Tlf: 417 66 127

Ansvarlig megler

Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler
Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no
Tlf: 417 66 127

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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





Velkommen til Rønningsvegen 456! Foto: Dagmar Ånerud/EFKT Norge AS



På boligtunet er det god plass til parkering.



Lys entré med ny ytterdør fra 2025 og lyse, tidsmessige overflater.



De lyse overflatene er gjennomgående, og gjør det lett å sette sitt eget preg på rommet.



Store deler av boligen er gjenoppbygd i 2025-2026, med ny vedovn og åpen løsning.



Effektiv oppvarming med en nyere luft-til-luft-varmepumpe fra Daikin.



Fra stuen er det direkte utgang til terrasse.



De fleste vinduer og ytterdører på hovedplan ble skiftet i forbindelse med gjenoppbygging i 2025.



Kjøkkenet er nytt fra 2026, med moderne innredning og slette fronter.



Downlights i kjøkkendelen sørger for jevn og behagelig lyssetting.



Fin, åpen løsning!



Badet ble oppgradert i 2026 med flislagte overflater og elektriske varmekabler.



Praktisk dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.



Soverom i hovedetasjen med eldre overflater. Materialer til nytt gulv medfølger.



Malt tretrapp med åpne opptrinn leder opp til andre etasje.



Trapperom i andre etasje med adkomst til soverommene.



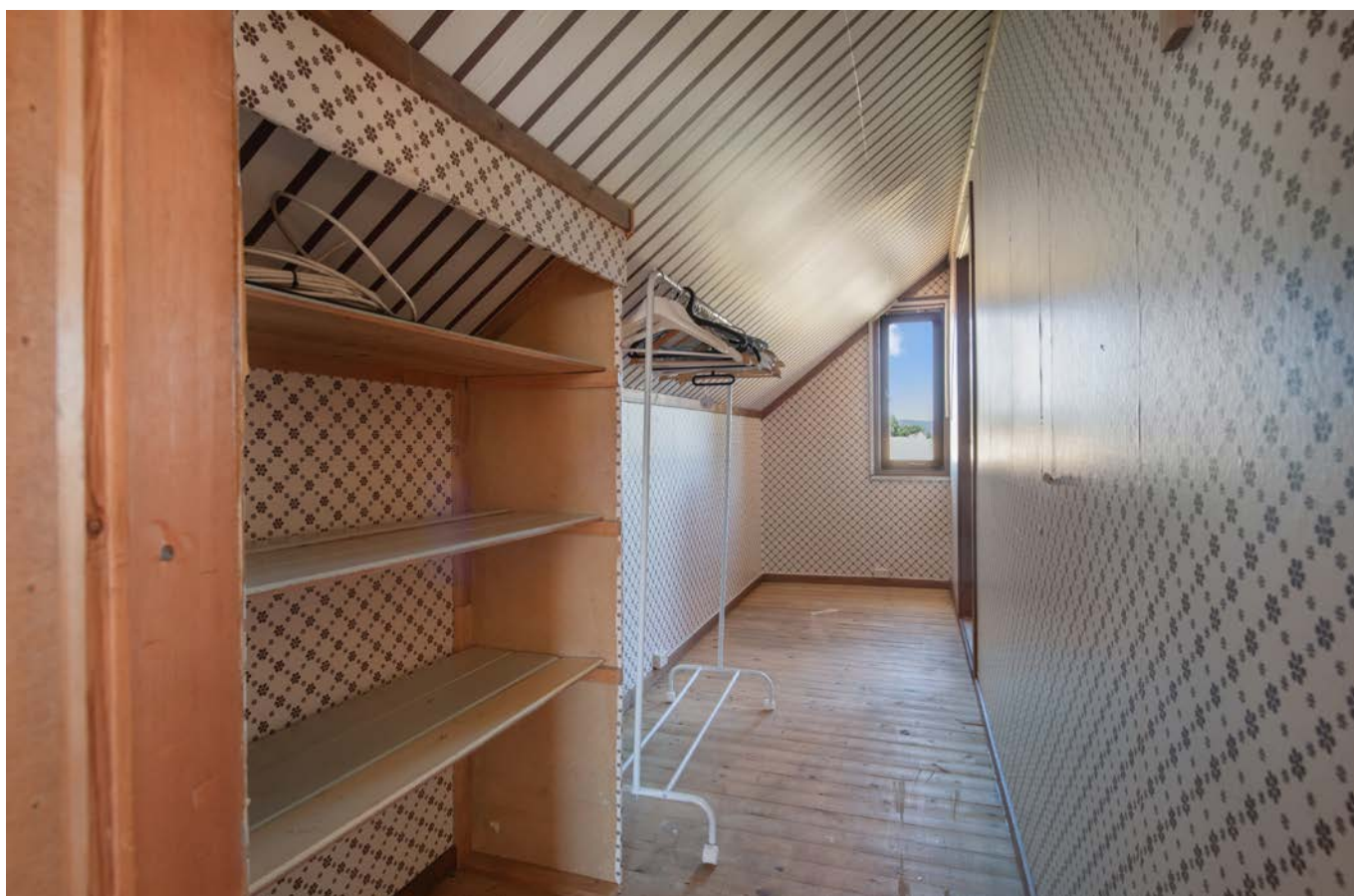
Soverom i andre etasje med eldre tregulv og plassbygd skap.



Rommene i andre etasje har eldre overflater og gir mulighet for egen tilpasning.



Et av soverommene i andre etasje, med eldre panelvegger. Tilknyttet romslig bod.



Bod i andre etasje gir god lagringsplass.



Fra stuen er det utgang til en stor treterrasse med vakker utsikt overåker og eng.



Her bor man helt usjenert, men samtidig er Skarnes sentrum og skole kun 5-6 minutter unna med bil.



Terrassen på ca. 32 m² har god plass til utemøbler.



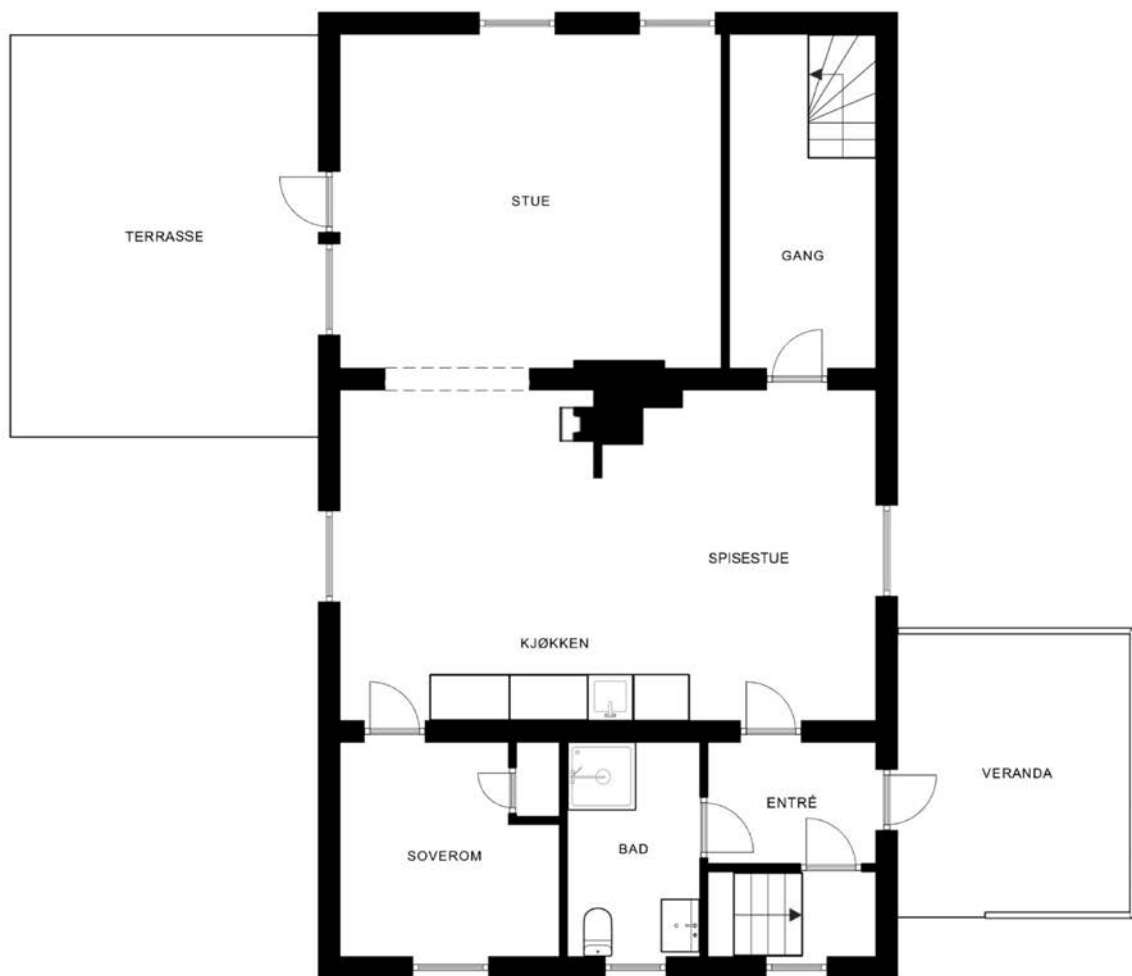
Uteplassen ligger usjenert til med utsikt mot skog og mark.





Eiendommen er på totalt ca 15 mål, fordelt på 2 teiger.

Plantegning

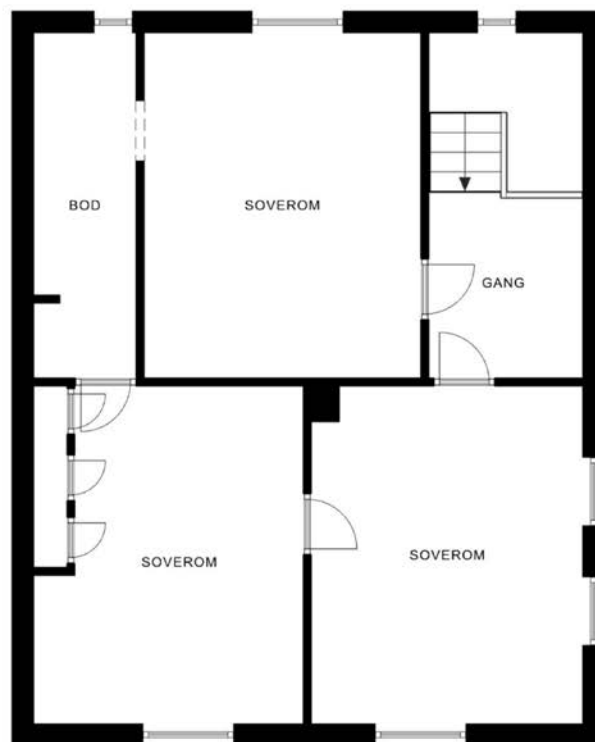


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

RØNNINGSVEGEN 456

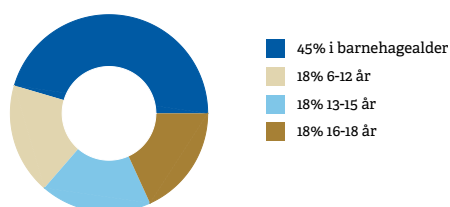
OFFENTLIG TRANSPORT

Rønningsvegen 485 Linje 727	4 min 0.3 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	7 min 5 km
Oslo Gardermoen	51 min

SKOLER

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 743 elever, 40 klasser	8 min 6.2 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin... 90 elever, 3 klasser	17 min 18.4 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	17 min 18.7 km

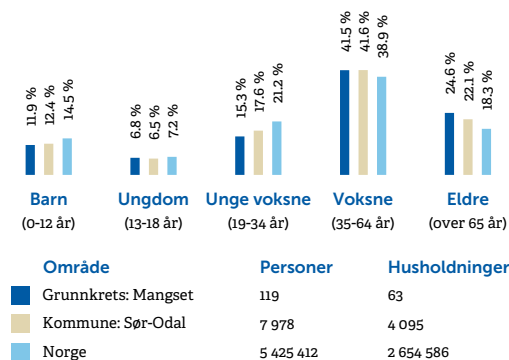
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

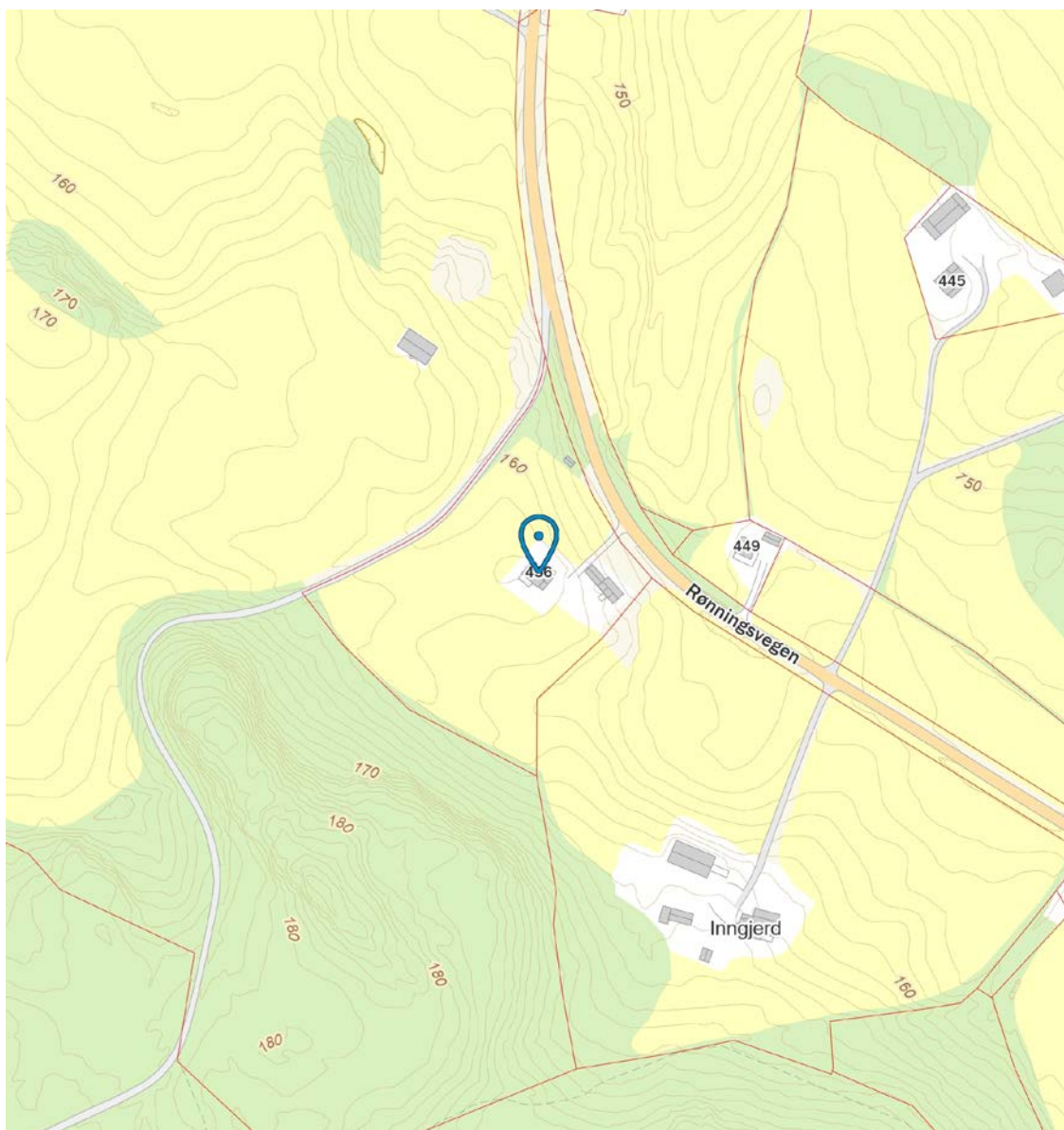
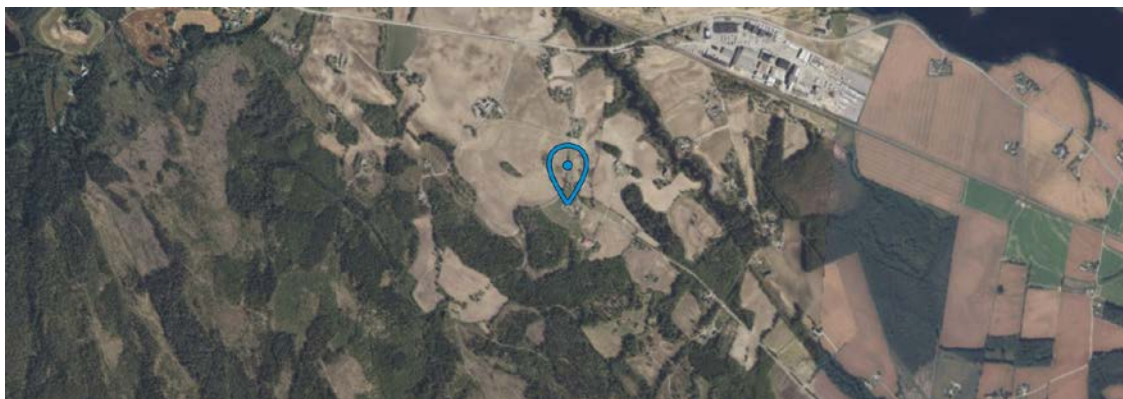
Sander barnehage (1-5 år) 40 barn, 2 avdelinger	4 min 4.6 km
Tronbøl barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 6 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 6.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skarnes	5 min
Rema 1000 Skarnes	5 min

SPORT

Sander skole Ballspill	4 min 4.8 km
Sandermoen idrettspark Fotball, friidrett	5 min 5.6 km
Family Sports Club Skarnes	7 min
Sportica Skarnes	8 min



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rønningsvegen 456 , 2100 SKARNES

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 46, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 05.08.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 22257-1099

Referansenummer: FB1938

Autorisert foretak: LJUNGQUIST BYGGTAKST AS



LJUNGQUIST
BYGGTAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ljungquist Byggtakst AS

Takstmann:
Marius Ljungquist

Sertifiseringsnummer:
13072023-003

Takstmann, utdannet og sertifisert i henhold til:
Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.
Samt grunnleggende i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.



Rapportansvarlig

Marius Ljungquist
Uavhengig Takstingeniør
marius.ljungquist@gmail.com
407 25 786

LJUNGQUIST
BYGGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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.



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.



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.



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.



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



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

Eneboligen er omfattende gjenoppbygd etter brannskaden i 2025 og har nyere kjøkken, bad, innvendige overflater i de fleste rom, hoveddelen av det elektriske anlegget og røropplegget, samt nyere vinduer, dører, vedovn og varmepumpe. Dette gir boligen en gjennomgående oppgradert standard i de gjenoppbygde delene.

De viktigste vedlikeholdsbehovene gjelder eldre soveromsvinduer, takteking, ytterkledning, terrasser, utvendig trapp og soverommene eldre overflater. I krypkjelleren er det registrert fuktmerker og saltutslag. Grunnmuren har lokale riss, og bortledning av tak- og overflatevann bør forbedres. Våtromsdokumentasjon, dokumentasjon for elektriske arbeider og nærmere opplysninger om privat vann- og avløpsanlegg må innhentes. Låven er en eldre uthusbygning med enkel standard og betydelig vedlikeholdsbehov.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har nyere vinduer og ytterdører i store deler av bygget. Eldre takteking, ytterkledning og soveromsvinduer har vesentlig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Utvendig ferdigstillelse rundt enkelte nyere vinduer mangler. Terrasser og utvendig trapp har værslitasje og mangelfull rekkverkssikring.

INNENDIG

[Gå til side](#)

De gjenoppbygde rommene har nyere gulv-, vegg- og himlingsoverflater. Soverommene har eldre og mer slitte overflater. Det er registrert planhetsavvik i etasjeskillet i andre etasje. Krypkjelleren har fuktmerker, saltutslag, men det er ikke dokumentert sikre råteskader ved den begrensede kontrollen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er totalrenovert i 2026 og har nyere flislagte overflater, sluk, sanitærutstyr og mekanisk avtrekk. Selger opplyser at våtromsdokumentasjon finnes, men denne må oversendes av ansvarlig bedrift - og foreligger ikke på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er nytt fra 2026 og har moderne innredning, komfyrvakt og lekkasjestopper. Hvitevarer er ikke montert. Ventilatoren er registrert med omluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger, store deler av avløpsopplegget og hoveddelen av det elektriske anlegget er fornyet. Elektrisk opplegg i soverommene er eldre. Boligen har nyere varmepumpe og vedovn. Alder på varmtvannsberederen må avklares. Utvendige ledninger og septiktank er ikke dokumentert eller undersøkt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten består hovedsakelig av gress- og jordbruksareal. Terrenget rundt boligen er delvis flatt, og stedvis er det begrenset synlig fall fra grunnmuren. Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst utført i perioden 2019–2024. Det er registrert lokale riss, fuktmerker og saltutslag på grunnmursflater i krypkjelleren, samt vann i en åpen kum. Eiendommen har privat vannforsyning og privat avløpsanlegg

med septiktank. Alder, materialtype, trasé og nærmere tilstand for utvendige ledninger og septiktank er ikke dokumentert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

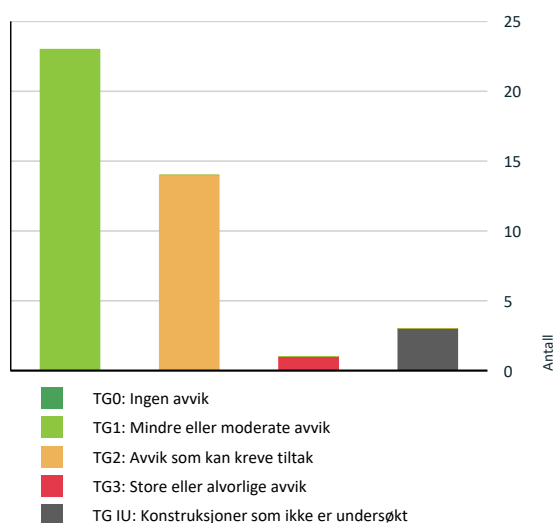
Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke oversendt byggetegninger for låve på saken før befaring, og takstmann har følgelig ikke sett byggetegninger for låven før befaring.

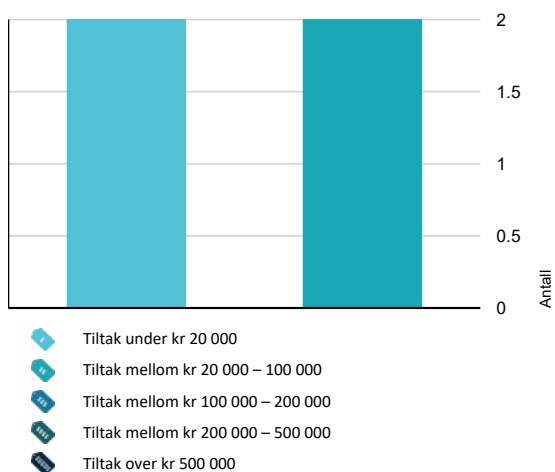
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke sakkyndig innen EL og VVS fagene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Soveromsvinduer, og eldre vinduer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv - soverom [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - soverom [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - oppe [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dør, mellom soverom oppe [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

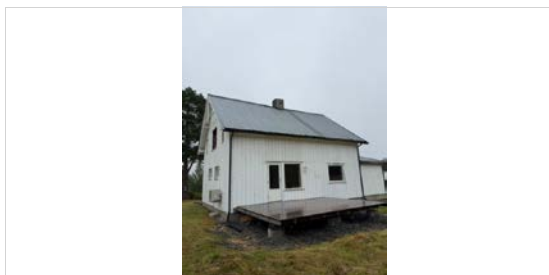
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er oppført i en tid hvor det ikke var vanlig med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Kommentar

Opprinnelig byggeår er ukjent

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen er omfattende gjenoppbygd og modernisert etter brannskade. Sanering er opplyst utført av Belfor og gjenoppbygging av Nordbohus. Kjøkken, bad, de fleste innvendige overflater, store deler av vindus- og dørbestanden, elektrisk anlegg og røropplegg er fornyet. Soverommene har i hovedsak eldre overflater, gulv og enkelte eldre vinduer. Boligen har nyere vedovn og luft-til-luft-varmepumpe.

Vedlikehold

Boligen har en kombinasjon av nyere og eldre bygningsdeler. Det må særlig påregnes oppfølging av den eldre taktekkingen, ytterledning, utvendig ferdigstillelse rundt nye vinduer, eldre soveromsvinduer, terrasser, krypkjeller, grunnmur og soverommes overflater.

Tilbygg / modernisering

2019	Drenering	Drenering skiftet rundt 3 av boligens vegger, ved den fjerde vegg er det berg. Arbeidet er opplyst utført av selger.
2026	Oppbygning	Omfattende gjenoppbygging av boligens rom, med unntak av soverommene.
2026	Oppbygning	Bad totalrenovert med nytt sluk/membran og sanitærutstyr.
2026	Oppbygning	Røropplegg skiftet til rør-i-rør med samlestocker i krypkjeller.
2026	Oppbygning	Elektrisk anlegg i hovedsak skiftet fra sikringsskap og ut i boligen, unntatt soverom.
2026	Oppbygning	Vinduer skiftet i boligen, unntatt vinduer i soverom.
2026	Oppbygning	Ytterdør og de fleste innerdører skiftet. Én eldre innerdør mellom soverom i andre etasje er beholdt.
2026	Oppbygning	Ny vedovn montert og tidligere røykrørshull lukket.
2026	Oppbygning	Ny luft-til-luft varmepumpe.
2026	Modernisering	Nytt kjøkken. Hvitevarer er ikke tilbaketilmontert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltaket over hoveddelen og taket over den lavere delen er tekket med profilerte stålplater. Takflatene har samme type tekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelige steder, og kontrollen av undertak, innfestinger og tilslutninger er derfor begrenset.

Vurdering av avvik:

- Takplatene har vær- og aldersslitasje, med slitasje i overflatebehandlingen og begroing enkelte steder. Det er ikke montert snøfangere ved alle arealer hvor snøras kan treffe oppholds- eller ferdselsarealer.

Konsekvens/tiltak

- Takflatene bør rengjøres og kontrolleres nærmere med hensyn til overflatebehandling, innfestinger, skjøter, beslag og tilslutninger. Lokale vedlikeholdstiltak må påregnes. Behovet for snøfangere må vurderes, og nødvendig sikring bør etableres.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert vær- og aldersslitasje, behov for vedlikehold og begrenset kontrollmulighet. Det er ikke dokumentert funksjonssvikt eller forhold som alene tilsier full utskifting av taktekkingen.

Tilstandsrapport



Snøfangere ved oppholdsarealer mangler.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i sort metall/plast. Nedløp er flere steder forlenget med løse, korrugerte slanger på terreng. Skorstein har metallbeslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Bortledningen av takvann er flere steder provisorisk og gir ikke en varig, kontrollert føring bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Takvann nær grunnmuren kan øke fuktbelastningen på grunnmur, krypkjeller og drenering. Nedløpene bør tilkobles faste utkast eller annet egnet system som leder vann tilstrekkelig bort fra bygningen.

TG2 er satt fordi dagens løsning er provisorisk og har redusert sikkerhet mot vannbelastning ved grunnmuren.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av eldre trekonstruksjoner med sperrer, åser og bordtak. Kryploftet var bare delvis tilgjengelig og inneholder løs og ujevnt fordelt isolasjon samt lagrede materialer. Det er registrert eldre misfarginger og lokale åpninger i undertaket. Sperreavstanden er større enn det som er vanlig i nyere konstruksjoner. Konstruksjonens bæreevne er ikke beregnet.

Vurdering av avvik:

- Kryploftet har begrenset oversiktighet, ujevn isolering og synlige svakheter og åpninger i undertaket. Lufting og lufttetting kunne ikke verifiseres fullstendig.

Konsekvens/tiltak

- Loftet bør ryddes slik at konstruksjonene blir tilgjengelige. Undertak, lufting og eventuelle fuktspor bør kontrolleres nærmere. Isolasjonen bør fordeles og kompletteres, og åpninger bør utbedres fagmessig.

TG2 er satt ut fra konstruksjonens alder, begrenset inspeksjonsmulighet, ujevn isolering og registrerte svakheter i undertaket.

Tilstandsrapport



Det er større avstand mellom sperrer enn moderne byggeskikk tillater.
Det er dog ut til å være benyttet solide materialer.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har stående, malt trekledning av eldre dato. Kledningen har varierende avstand til terreng og grunnmur. Ved flere av de nyere vinduene er utvendig omramming og beslag ikke ferdigstilt. Selger opplyser at beslag ligger lagret i låven.

Vurdering av avvik:

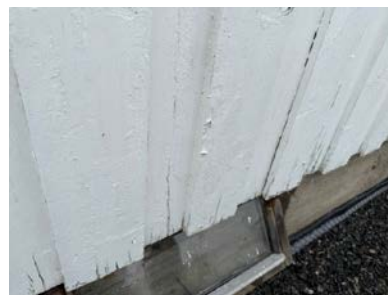
- Det er liten eller manglende lufting bak nedre kant av kledningen. Kledningen har omfattende værslitasje, avflassing og lokale råteskader, særlig nær terreng og grunnmur. Utvendige tilslutninger rundt enkelte nyere vinduer er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Skadde bord må skiftes. Øvrig kledning bør vaskes, skrapes, grunnes og overflatebehandles. Ved utskifting eller større vedlikehold bør lufting og avstand til terreng forbedres. Omramming og beslag rundt nyere vinduer må ferdigstilles for å redusere risikoen for vanninntrenging.

TG2 er satt på grunn av vedlikeholdsetterslep og lokale råteskader. Kjøper må forvente å skifte utvendig panel enkelte steder, samt vaske fasaden og male/beise for å forlenge levetiden på utvendig panel. Kostnad settes for innkjøp av materialer, men vil beløpe seg til mer ved innleie av profesjonell aktør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke skiftet treverk og blekk ved montering av nye vinduer. Blekk ligger i låven, i følge selger.



Liten til ingen lufting av panel flere steder. Det er ikke synlig musebust.

Tilstandsrapport

TG 3 Soveromsvinduer, og eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduene i soverommene er eldre trevinduer som ikke ble skiftet under gjenoppbyggingen. Det er omfattende slitasje på rammer, karmen og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Eldre soveromsvinduer har omfattende værslitasje, avflassing og lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Skadene gir risiko for luft- og vannlekkasjer og redusert funksjon. Vinduene bør skiftes, eventuelt rehabiliteres dersom omfanget etter åpning tillater det.

TG3 er satt fordi vinduene har omfattende slitasje og lokale råteskader med behov for utskifting eller omfattende rehabilitering. Kostnad er satt for skifte av resterende vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdørene er opplyst skiftet i forbindelse med gjenoppbyggingen etter brannen i 2025. Dørene har isolerglassfelt der dette er aktuelt og fremstår med begrenset bruksslitasje.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



TG 1 Nye vinduer

Beskrivelse

Vinduer utenom de eldre soveromsvinduene er opplyst skiftet i forbindelse med gjenoppbyggingen etter brannen i 2025. Vinduene er isolerglassvinduer med malte karmen og luftespalter. Utvendig ferdigstilling rundt enkelte vinduer er vurdert under yttervegger/veggkonstruksjon.

Årstall: 2026

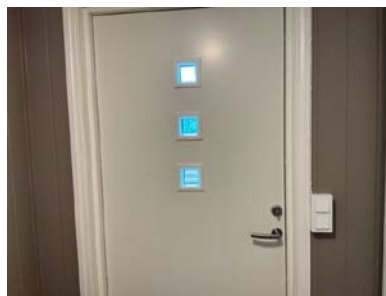
Kilde: Eier



Nymonterte vinduer med luftespalte.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en opphøyet treveranda med trapp og rekkverk ved inngangspartiet, samt en større treterrasse ved stue/kjøkken. Konstruksjonene er oppført med trebjelkelag og punktvis understøttet med blokker og trestolper.

Vurdering av avvik:

- Treverket har værslitasje og begroing. Fundamentering og understøttelse er enkelt utført. Terrassen ved stue/kjøkken mangler rekkverk. Eksisterende rekkverk ved inngangspartiet har horisontale bord som kan gi klatremulighet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Terrassene bør rengjøres og overflatebehandles. Innfestninger, bjelkelag og punktfundamenter bør kontrolleres og utbedres ved behov. Det må monteres tilfredsstillende rekkverk ved terrassen som mangler sikring.

TG2 er satt på bakgrunn av værslitasje, enkel fundamentering og manglende rekkverk. Det er ikke dokumentert omfattende svikt i bærekonstruksjonene. Kostnadsestimat forutsetter montering av rekkverk og begrenset vedlikehold. Større utbedring av fundamenteringen er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Liggende spiler muliggjør klatring, og er ikke lenger anbefalt i gjeldende teknisk forskrift.



Inngangsparti



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp til inngangsveranda. Trappen er åpen og utført med tretrinn og vanger.

Vurdering av avvik:

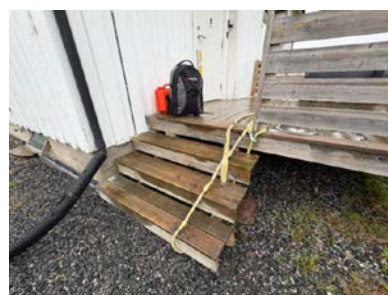
- Trappen har værslitasje og mangler tilfredsstillende rekkverk og håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Vått og slitt treverk kan bli glatt. Manglende sikring øker risikoen for fall. Trappen bør rengjøres, vedlikeholdes og utstyres med tilfredsstillende rekkverk og håndlist.

TG2 er satt på grunn av værslitasje og HMS avvik er satt på grunn av manglende rekkverk med håndløper.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv - soverom

Beskrivelse

Soverommene i andre etasje har eldre tregulv. Soverommet i hovedetasjen har slitt og delvis uferdig gulvoverflate.

Vurdering av avvik:

- Eldre gulvoverflater i soverommene har betydelig slitasje og stedvis manglende ferdig overflate.

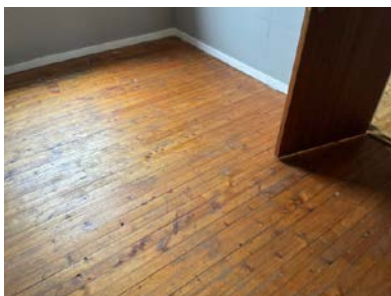
Konsekvens/tiltak

- Forholdene er i hovedsak estetiske, men det må påregnes sliping, overflatebehandling eller legging av nytt gulv i soverommene. Nytt gulv til soverom nede ligger i rommet, og medfølger handelen.

TG2 er satt fordi deler av gulvoverflatene er eldre og har klart vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.



Tilstandsrapport



Det er klart for å slippe og lakke tregulv i boligen.

TG 1 Overflater - gjenoppbygde gulv

Beskrivelse

Gulvene i de gjenoppbygde rommene har nyere laminat lagt i forbindelse med arbeidene i 2025. Overflatene fremstår med begrenset brukslitasje.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

De gjenoppbygde rommene har i hovedsak nyere panelplater på veggene og malte eller panelte himlinger. Overflatene er etablert i forbindelse med gjenoppbyggingen i 2026.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger - soverom

Beskrivelse

Soverommene har eldre vegg- og himlingsoverflater som ikke ble fornyet under gjenoppbyggingen.

Vurdering av avvik:

- I soverommene er det synlige skjøter, riss, slitasje og eldre overflater med behov for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Avvikene er hovedsakelig estetiske. Overflatene i soverommene bør repareres, sparkles og overflatebehandles eller fornyes.

TG2 er satt fordi soverommene ikke ble gjenoppbygd og har tydelig eldre og slitte overflater.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Planheten er kontrollert stikkprøvemessig med laser. Det ble ikke registrert planhetsavvik utover det som vurderes som normalt for konstruksjonens alder.



Avvik målt innenfor toleransekrav i norsk standard.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - oppe

Beskrivelse

Etasjeskillet i andre etasje er utført som trebjelkelag. Planheten er kontrollert stikkprøvemessig med laser. Største registrerte høydeavvik var cirka 17 mm.

Vurdering av avvik:

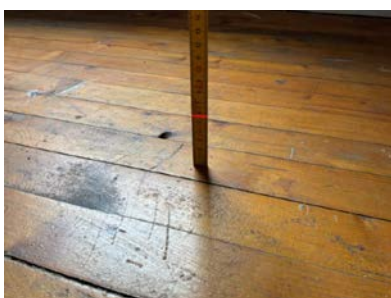
- Det er registrert målbart høydeavvik i gulvet, med største registrerte avvik om lag 17 mm fra laserens 40 mm referanse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skjevheten kan gi merkbar ujevnhet, men det er ikke dokumentert svikt i bæreevnen. Ved legging av nye gulv bør underlaget avrettes og årsaken vurderes nærmere.

TG2 er satt fordi målt planhetsavvik er større enn forventet norsk standard regulerer.



17 mm avvik målt på vilkårlig punkt oppe



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre. Bygningen har krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er oppført i en tid hvor det ikke var vanlig med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har skorstein og ny vedovn montert i 2026. Ildstedet står på ubrennbar gulvplate. Selger opplyser at tidligere røykrørshull er murt igjen, og at skorstein og ildsted er kontrollert i forbindelse med arbeidene.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag med lav arbeidshøyde. Rommet har murte og støpte konstruksjoner, jord-/steinmasser på grunn, tekniske installasjoner, trykktank, pumpe og varmtvannsbereder. Det er synlige fuktmerker og saltutslag på veggflater.

Vurdering av avvik:

- Krypkjelleren har synlige fuktindikasjoner på veggflater og grunn.

Konsekvens/tiltak

- Fuktbelastning i krypkjeller kan over tid gi lukt, mugg- og råteskader i trebjelkelaget. Det anbefales lufting og varme, herunder regulert duggpunkt.

TG2 er satt på grunn av begrenset lufting og synlige fuktindikasjoner i en konstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fuktskader. Ingen sikre råteskader er dokumentert ved den begrensede visuelle kontrollen.



Det er sluk i gulvet i krypkjeller

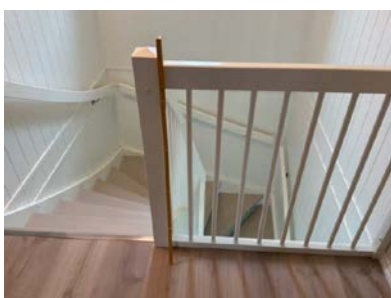
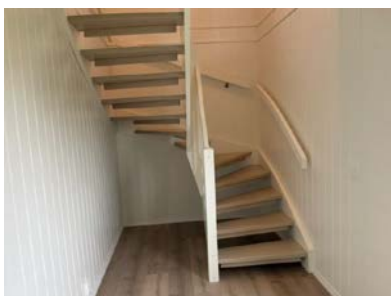


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp mellom etasjene, med svingtrinn, åpne opptrinn og rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er skiftet i forbindelse med gjenoppbyggingen, med unntak av én eldre dør mellom soverommene i andre etasje som er vurdert separat.



TG 2 Innvendige dør, mellom soverom oppe

Beskrivelse

En eldre finert innerdør mellom soverommene i andre etasje. Øvrige innerdører er nyere og vurdert separat.

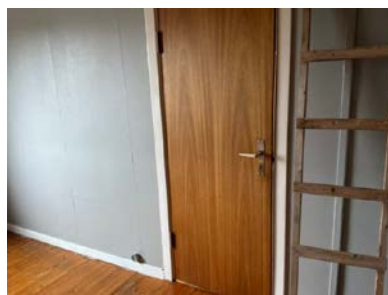
Vurdering av avvik:

- Døren har alders- og bruksslitasje og avviker i standard fra øvrige, nyere innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet er hovedsakelig estetisk. Justering og overflatebehandling kan utføres, eller døren kan skiftes ved oppgradering av soverommene.

TG2 er satt ut fra alder, behov for justering og slitasje.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige områdene. Selger opplyser at det i hovedsak har vært holdt katt på eiendommen.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i hovedetasjen er gjenoppbygd etter brann og fremstår som et nyere, flislagt våtrom med dusjhjørne, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er gjenoppbygd etter brannskaden av Nordbohus etter sanering utført av Belfor. Fullstendig våtromsdokumentasjon med dokumentasjon av membranarbeider og utførelse er ikke fremlagt for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte og himlingen har malte panelplater. Overflatene fremstår med normal utførelse og uten synlige skader.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm, i tillegg er rommet avgrenset av en oppkant på 15 mm.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet på befaringsdagen)



Hjørnelist er ikke demontert for å kontrollere om membran går opp på terskel.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Nyere flislagt våtrom med plastsluk. Synlige deler av sluk og tilslutninger fremstår uten registrerte skader. Membran og øvrige tettesjikt er skjulte konstruksjoner, og fullstendig dokumentasjon er ikke fremlagt. Det er biter av membranplater på eiendommen på befaringsdagen, noe som kan tyde på at veggmembran er av membranplater.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjhjørne med glassvegger, gulvmontert toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Utstyret er nyere og montert i forbindelse med gjenoppbyggingen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Opplegg for vaskemaskin på badet.



HOVEDETASJE > BAD

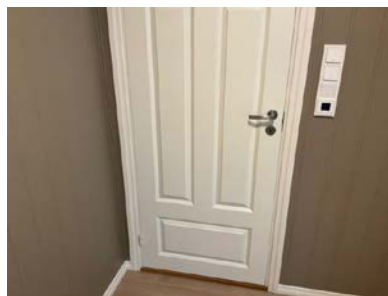
TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg samt luftespalte i vindu.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Det er ikke luftespalte i eller under dør for tilluft, men det er luftespalte i vindu på badet.



Luftespalte i vindu, for tilluft.

HOVEDETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner. Våtrommet er nylig gjenoppbygd, og nesten hele garantitiden gjenstår følgelig.



Nytt våtrom. På motsatt side av våtsone er kjøkken på den ene siden og soverom på den andre siden.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er gjenoppbygd med nyere innredning med malte, slette fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskum. Det er avsatt plasser og tilkoblinger for hvitevarer, men hvitevarer var ikke tilbakemontert.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Det er montert komfyrvakt



Det er montert vannstoppføler under vask, og ved åpning for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har nyere uttrekkbar kjøkkenventilator. Luft blåses ut over kjøkkenskap, så det ser ut til å være kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Starter på befaringsdagen, fremstår som fabrikk-ny.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak skiftet til rør-i-rør-system etter brannen. Samlestokker er plassert i krypkjeller.



TG1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør fremstår i hovedsak som nyere plastrør etter gjenoppbyggingen.



TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.



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

Beskrivelse

Boligen har nyere luft-til-luft-varmepumpe fra Daikin med utedel montert på veggbrakett.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters Høiax varmtvannsbereder plassert i krypkjeller. Alder og dokumentasjon er ikke kjent.



Det er montert fast elektrisk tilkobling.



Det er ikke montert ekspansjonskar, men det er sikkerhetsventil på bereder.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er trykktank og pumpeanlegg for privat vannforsyning i krypkjeller. Rør-i-rør-fordelere samt varmtvannsbereder er også plassert her.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har flere nye røykvarslere og nytt brannslukningsapparat etter gjenoppbyggingen. Brannsikkerhetsutstyret fremstår i orden ved befarings.



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

Det elektriske anlegget er i hovedsak skiftet etter brannskaden i 2025, fra nytt sikringsskap og ut i boligen. Opplegg i soverommene er i hovedsak eldre og ikke skiftet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, men det kan virke som at tomten er oppbygget med løsmasser og berg.

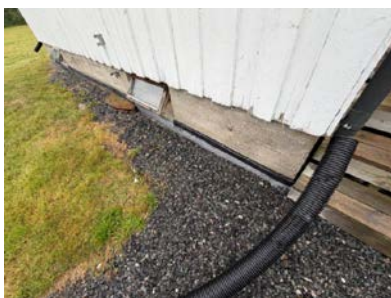
Tilstandsrapport



TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ifølge selger ble drenering og utvendig fuktsikring utført som egeninnsats i perioden 2019–2024. Arbeidene er utført langs tre av boligens sider. På den fjerde siden ligger grunnmuren mot fjell. Det er synlig grunnmursbeskyttelse, topplist og drenerende masser langs de drenerte sidene. Utførelsen under terreng er ikke kontrollert.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i eldre betongkonstruksjoner. Det er registrert lokale riss/sprekker samt fukt- og saltutslag på innvendige grunnmursflater i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Sprekk synes på grunnmur



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består hovedsakelig av gress- og jordbruksareal. Terrenget rundt boligen er delvis flatt, og stedvis er det begrenset synlig fall fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG2 er satt fordi terreng ikke har tilfredsstillende synlig fall bort fra bygningen alle steder. Det er ikke dokumentert at terrengforholdene alene har medført omfattende funksjonssvikt.

Tilstandsrapport



- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er oppført i en tid hvor det ikke var vanlig med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Eiendommen har privat vannforsyning og privat avløpsanlegg. Materialtype, alder, trasé og tilstand for utvendige vann-, avløps- og overvannsledninger er ikke dokumentert. Ledningene er skjulte og ble ikke kontrollert ved befaringen.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank. Tanktype, alder, volum, tømmeløsning og tilstand er ikke dokumentert eller kontrollert ved befaringen.

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:

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

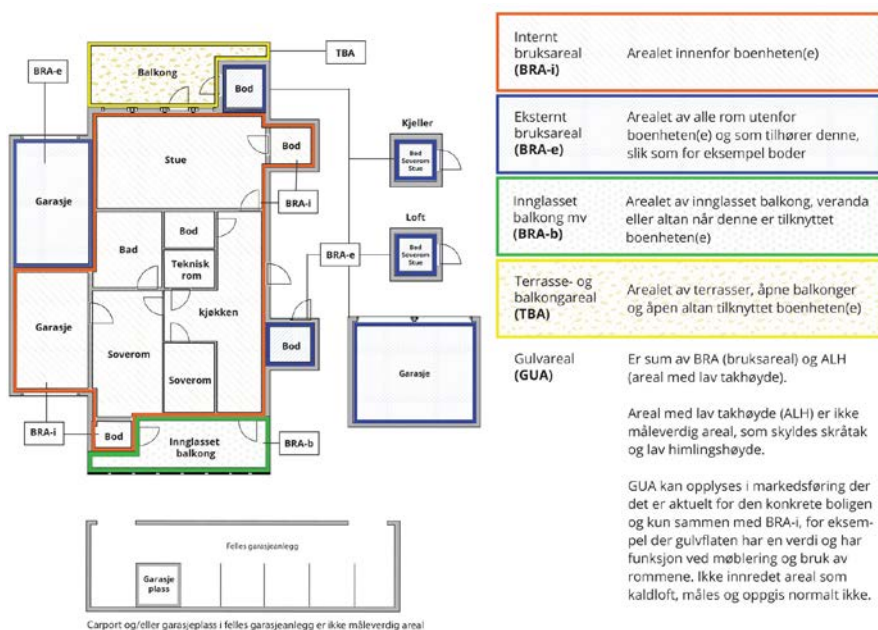
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	79			79	32		79
Andre etasje	45			45		18	63
SUM	124				32	18	142
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue, trapperom		
Andre etasje	Trapperom, soverom, bod, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålt gulvareal i andre etasje er ca. 62,7 m²; differansen gjelder areal med lav himlingshøyde. Terrasse- og balkongareal er samlet målt til ca. 32 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring, og ellers denne tilstandsrapporten for øvrig.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		100		100	
SUM		100			
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gammel stall (nå brukt som redskapsbod), bodrom, vedskåle, låverom	

Kommentar

Samlet gulvareal for de oppmålte delene er ca. 100,0 m² (23,967 m² + 11,916 m² + 64,136 m²).

Rønningsvegen 456 , 2100 SKARNES
Gnr 46 - Bnr 28
3415 SØR-ODAL

LJUNGQUIST BYGGTAKST AS
Høgdavegen 22
2210 GRANLI

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ikke oversendt byggetegninger for låve på saken før befaring, og takstmann har følgelig ikke sett byggetegninger for låven før befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Marius Ljungquist	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	46	28		0	14909.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rønningsvegen 456

Hjemmelshaver

Fjeld Kristian Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i Rønningsvegen på Skarnes, omgitt av jordbruksarealer og spredt boligbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst fra Rønningsvegen og videre via gruset innkjøring på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til LNRF-formål i kommuneplanen.

Om tomten

Matrikkelført tomteareal er 14 909,10 m² fordelt på to teiger. Tomten består av tun-/plenarealer, natur- og jordbruksarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en områdeanalyse, utvalg for eiendom 3415-46/28, Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES utarbeidet av ambita. Denne analysen viser at eneboligen ligger i et område hvor det ikke finnes alvorlig risiko, men at man skal være oppmerksom på kvikkleire og radon. Det er dog ikke funnet fare om storflom, støysoner, skredfare, forurenset grunn eller liknende. Det er god tilkomst fra krypkjeller til å utføre radonsikringstiltak dersom dette er ønskelig av ny eier.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Gammel stall/redskapsbod, bodrom, vedskåle og låverom.

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Eldre, sammenbygd låve- og uthusbygning med en lavere fløy og et høyere låverom. Bygningen er oppført med trekonstruksjoner, stående trekledning og takteking av profilerte plater og bølgeplater. Byggeåret er ikke dokumentert. Bygningen har enkel standard og benyttes som redskapsbod, lager, vedskåle og låverom. Inspeksjonen var begrenset av lagrede gjenstander, vegetasjon og manglende sikker tilkomst til alle deler.

Vedlikehold

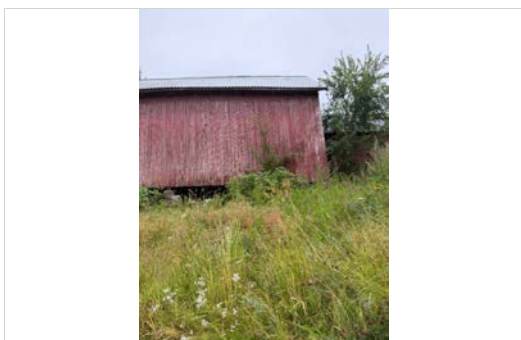
Låven har tydelig alders- og vedlikeholdspreg, med slitte utvendige overflater, lokale åpninger og behov for løpende sikring og reparasjoner. Åpne partier mot terreng kan gi fuktbelastning, tilgang for skadedyr og videre nedbrytning. Takteking, kledning, konstruksjoner nær terreng og åpninger bør kontrolleres og vedlikeholdes.

Beskrivelse

Eldre låve i tradisjonell trekonstruksjon med synlig stolpeverk og utvendig stående trekledning. Bygget består av en høy låvedel med loft samt sammenbygde, lavere lager-/uthusdel. Takene er tekket med profilerte metallplater og eldre bølgeplater. Innvendig er det enkle, uisolerte lagerarealer med synlige trekonstruksjoner og tregulv i deler. De oppmålte delene utgjør samlet ca. 100 m².

Bygget har gjennomgående enkel standard og tydelig alders- og bruksslitasje. Det er registrert værslitt kledning, åpninger i ytterkledning og takflater samt generelt behov for omfattende vedlikehold og lokale utbedringer. Store mengder lagrede gjenstander og tett vegetasjon langs deler av bygget begrenset kontrollen.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Fjeld, Kristian
Aleksander

04.08.2026
Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristian Aleksander Fjeld

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rønningsvegen 456

2100 Skarnes

3415-46/28/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6022260369 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Odal rør og varme

Beskrivelse av arbeidet: Totalt oppusset nytt bad/
rørøpplagg

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nordbohus as

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet utvendige vinduer i 1 etg, ny
ytterdør

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Drenering er skiftet

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Drenering er skiftet 2019-2024

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering, papp/rør ferdig 2024

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Odal rør og varme as

Beskrivelse av arbeidet: Ny
varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Odal rør og varme as

Beskrivelse av arbeidet: Pipe er sjekket og mur igjen hull etter gammelt ildsted, montert ny ovn, sjekket av
brannvesen

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hagen og lindstad as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elanlegg,

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja



Eldre låve med oppgraderingsbehov

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

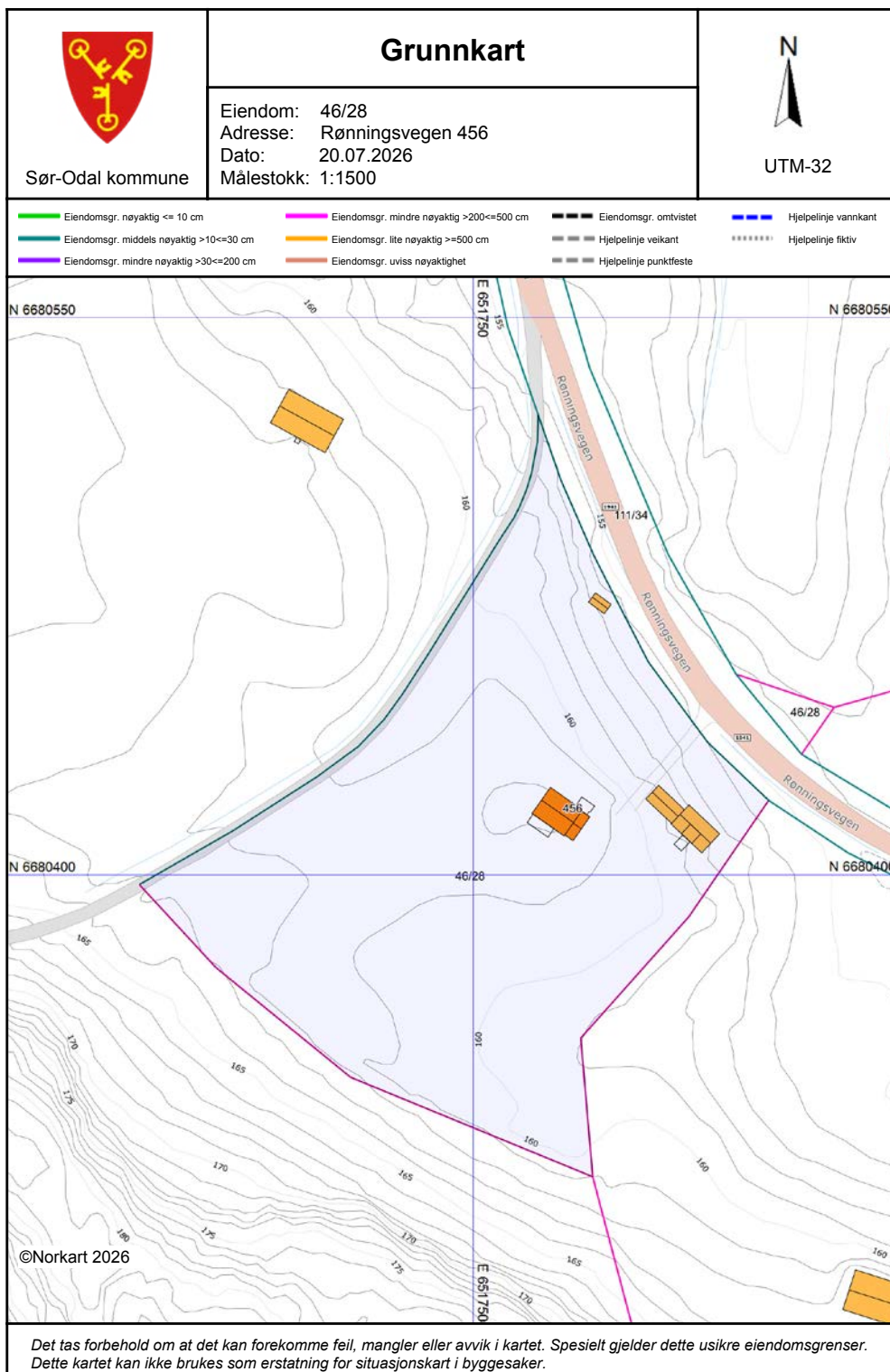


Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006
 LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006
 Planområde

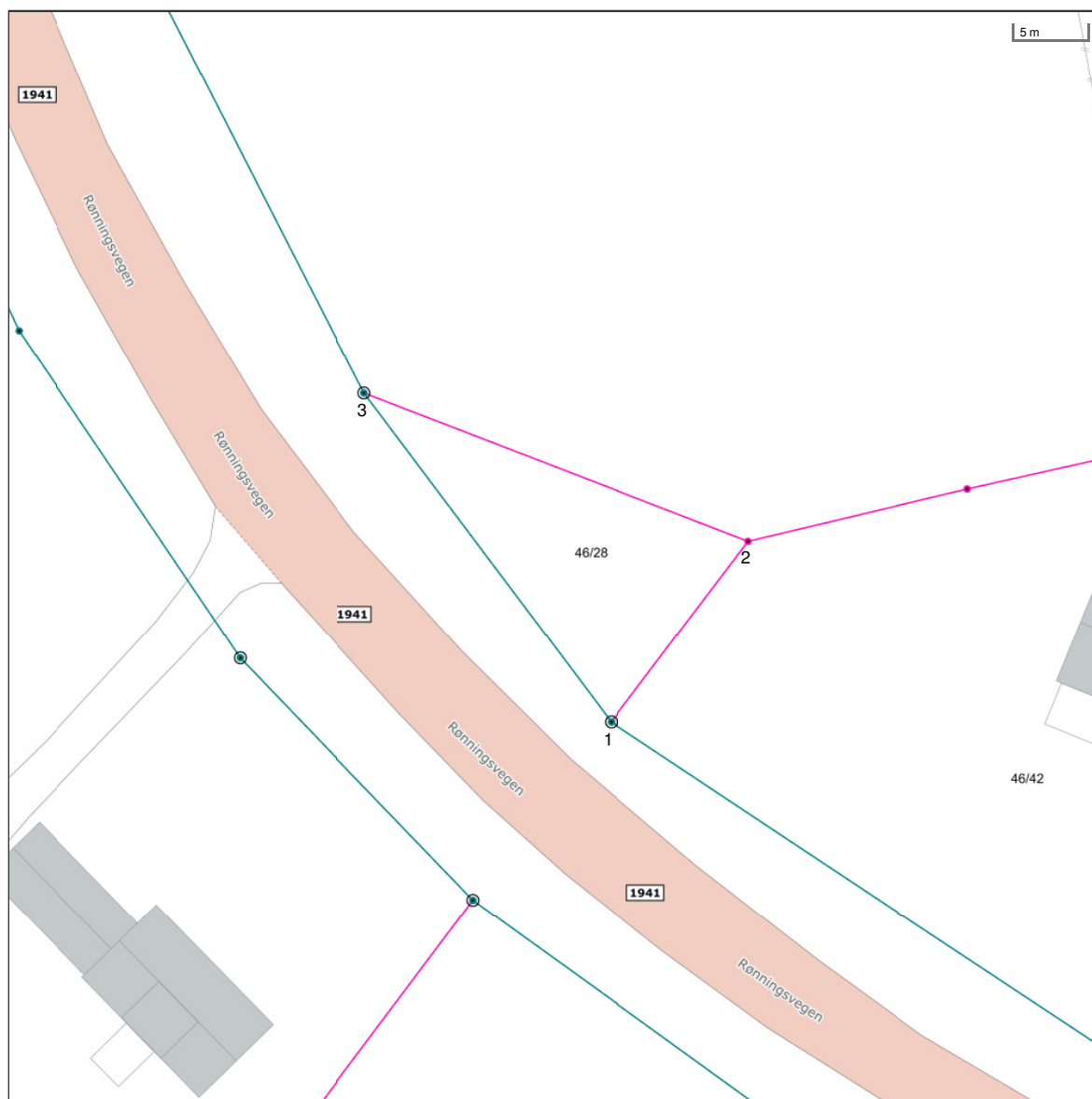
 Samleveg - eksisterende





Eiendomskart for eiendom 3415 - 46/28//

Teig 1 av 2



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

----- Eiendomsgr omvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal		206,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6680443,28	Øst	651834,58
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6680432,51	651838,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,87	
2	6680445,14	651847,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,38	
3	6680454,09	651820,64	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,89	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig $>=500$	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		14 703,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6680412,4	Øst	651758,19
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6680506,49	651773,42	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,43			
2	6680486,2	651782,28	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,14			
3	6680476,86	651787	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,46			
4	6680457,36	651797,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,93			
5	6680435,79	651812,98	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,82			
6	6680420,1	651829,42	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,73			
7	6680388,8	651807,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,96			
8	6680356,1	651778,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,78			
9	6680318,75	651782,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,49			
10	6680345,52	651716,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	70,45			
11	6680375,07	651680,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,77			
12	6680397,44	651659,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	30,46			
13	6680523,9	651767,38	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	173,22			



Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES

Telefon: 62968000

Utskriftsdato: 20.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES								

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

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

Plantyper med treff

✓ Kommuneplaner

✓ 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 14 909 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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MANGSETHAUGEN	Beregnet areal	14909.1
Etablert dato	20.12.1921	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.5	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	46/28
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper Annen forretningstype	01.01.1980 05.10.2018	18/2781		46/28
Skylddeling Skylddeling	20.12.1921			46/11, 46/28

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6680412.4	651758.19	0	Ja	14703	
Eiendomsteig	6680443.28	651834.58	0	Nei	206.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJELD KRISTIAN ALEKSANDER F030486*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rønningsvegen 456 2100 SKARNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rønningsvegen 456

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2100 SKARNES	Kirkesogn	03120401 Strøm
Grunnkrets	401 Mangset	Tettsted	
Valgkrets	3 Sander		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153273146		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	153273138		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	153273154		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153273146: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	132
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	132
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rønningsvegen 456	H0101	46/28	132	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	87	0	87	0	0	0

2: Bygning 153273138: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	46/28	-	-	-	-	-

3: Bygning 153273154: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	46/28	-	-	-	-	-



Utskriftsdato: 20.07.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 20.07.2026

GIVAS IKS**Adresse:** V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger**Telefon:** 62874200

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Slam	3 124,80 kr
Sum	3 124,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Septiktømming hvert år	15%	1 Stk	3450.00	1/1	0 %	3 450,00 kr	1 725,00 kr
					Sum	3 450,00 kr	1 725,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

	Adresse : Otervegen 9 Telefon : 62 87 42 00 E-post: post@givas.no
---	--

INFORMASJON OM FAKTURERING

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

GIVAS gjør ingen avregning mellom gammel og ny eier.

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

Gjør oppmerksom på at for de som har månedsfaktura vil det ikke bli fakturert noe forskudd på januar og februar fakturaen.

Årsavregningen samt forskudd for januar og februar og mars blir fakturert på fakturaen som blir sendt ut i februar.

Antall m3 for avløp regnes likt som forbruk av vann.

Måler avlesningskort/SMS blir sendt til en av eierne i begynnelsen på desember.

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

VI VIL OGSÅ GJØRE OPPMERKSOM PÅ AT FORBRUKET VARIERER MYE MELLOM FORSKJELLIGE BRUKERE.

VI VIL ANBEFALE ALLE Å KONTROLLERE SITT FORBRUK OG EVENTUELT JUSTERE FORSKUDET IGJENNOM ÅRET, FOR Å UNNGÅ STORT ETTERSLEP NÅR ÅRSOPPGJØRET SKAL UTREGNES



Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES

Telefon: 62968000

Utskriftsdato: 20.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 724,00 kr
Feiing	669,00 kr
Slam	462,00 kr
Sum	4 855,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kontroll/tilsyn av slamtanker	0%	1 stk	524.00	1/1	0 %	524,00 kr	262,00 kr
Feiing og Tilsyn	0%	1 stk	669.00	1/1	0 %	669,00 kr	334,50 kr
E-skatt Bolig/fritid	0%	931000 prom	4.00	1/1	0 %	3 724,00 kr	931,00 kr
E-skatt bolig	0%	931000 prom	4.00	1/1	0 %	3 724,00 kr	931,00 kr
Tilbakebet.adm.tillegg-bolig	25%	1 stk	36.66	1/1	0 %	-36,66 kr	-146,65 kr
					Sum	8 604,34 kr	2 311,85 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Utskriftsdato: 20.07.2026

Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegvesenet i Hedmark
Skjema nr. 36

Nr. 1730-1962.
10/7.

(Skjema nr. 66 I)
(Statens Vegvesen)

**Vann og kloakkledninger
 samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(Jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRING

Undertegnede *Paul Rørud.* søker herved om til-
 latelse til å legge ~~vannledning~~/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ gjennom ~~lange med~~ *bygge-*
 veg *Mangi - Rønningen* ved (min) eiendom(men)²⁾

Mangsthaugen gnr. *46* b.nr. *28.* i *Spr. Odal* herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eierne og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eierne og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8. ²⁾

Skarnes den *26/5 - 1962.*

Paul Rørud.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.²⁾

Skarnes den *26/5 - 1962.*

Paul Rørud.

VEGSJEFEN I HEDMARK
 01216 / 30. 5.62
 ARKIV Nr.

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i Hedmark fylke under henvisning til omstående.

den 19.....

Søkerens navn

Jnr. **1216/62** ark nr. **774 S3**
KH/2.

Herr **Paul Åserud,**

Skarnes.

Etter Deres søknad av **26. mai 1962** gir en herved tillatelse til å legge

kloakkledning

gjennom ~~lange~~ **bygge** veg **en Mangå - Rønningen.**

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og undertegnet stand innlevert til

Lensmannen i Sør-Odal

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i **Hedmark** fylke, den **1/6** **62.** 19.....

For vegsjefen

L. Bjerke

Kjell Hegdalstrand

Sør-Odal

Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedisjon til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Originalen ~~og~~ i gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst. En gjenpart beholdes av Dem og en gjenpart leveres søkeren.

D. u. s.

St. H. S. -

E r k l æ r i n g .

Undertegnede Paul Åserud.

..... som eier av eiendommen Mangsethaugen

gnr. 46 bnr. 28 av skyld mark. 0,50

i Sør Odal, bekrefter herved at A/L Sander Vannverk, Sør Odal har rett til å legge vannledning på ovenfor nevnte eiendom. Retten omfatter rett til å legge alle nødvendige hoved- og stikkledninger over eiendommen etter de mest hensiktsmessige traseer. Vannverkets folk skal videre ha rett til hensiktsmessig adkomst over alt for nødvendig utbygging og senere tilsyn og reparasjon av anleggets ledninger og øvrige innretninger og kunne foreta de gravninger som herunder finnes nødvendige. Trevirke og annet som må fjernes, tilfaller grunneieren. Slike arbeider skal - så vidt mulig- utføres på årstid da de volder minst ulempe.

Erstatning for skader på gjerder, private vegger, trær, avhogg samt erstatning for skader på dyrket mark og avling som anlegget eller dets vedlikehold måtte medføre, ytes etter overenskomst eller voldgift eller ved utbedring av skader.

Forøvrig ytes ikke erstatning for de rettigheter som er nevnt i denne paragraf.

Verdien settes til kr. 40,-

S Ø R - O D A L,, den 26/7 1965

..... Paul Åserud.

Undertegnede attesterer herved at Paul Åserud. egenhendig og i vårt nærvær har underskrevet denne erklæring, og at han er over 21 år.

..... Nils Sjønnerrud. Gunnar Østreng.

Rett avskrift bevitnes.

SØR-ODAL KOMMUNE

Gunnar Østreng

bem.



Adresse

Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES

Dato for energimerking

11.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-329930

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153273146

Gårdsnummer

46

Bruksnummer

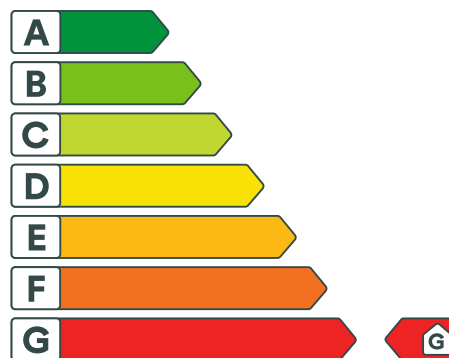
28

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

1905

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

124,0 m²

Oppvarmet bruksareal

124,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

399,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

486,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år

65 808 kWh



Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES



Detaljering

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



Rønningsvegen 456, 2100 SKARNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: 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.

Bygningmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Notater

Visste du at...

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

Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 417 66 127
E-post: Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet