



Velkommen til

Eidsvollsvegen 544,  
2120 Sagstua



Velkommen til

Eidsvollsvegen 544,  
2120 Sagstua

# Småbruk (27,4 mål) med to eneboliger | Hovedhus oppgradert 2026 m/ nytt kjøkken og bad | Garasje og flere uthus

EiendomsMegler 1 v/Jonas Lundby har gleden av å presentere Eidsvollvegen 544 og 546!

En innholdsrik landbrukseiendom med to eneboliger, garasje stor tomt og flere uthus.

Dette er en eiendom med mange muligheter, beliggende landlig og usjenert til i Nord-Odal. Hovedhuset er betydelig oppgradert med blant annet et stilrent kjøkken og et nytt flislagt bad med gulvvarme, begge fra 2026. Den store, opparbeidede tomten gir rikelig med plass for både hage, lek og dyrehold, og de mange uthusene byr på svært gode lagrings- og hobbymuligheter.

Kort fortalt:

- To separate eneboliger
- Stor eiet tomt på over 27 mål
- Nytt privat rensesanlegg for begge boliger (2023)
- Stor garasje og fire romslige uthus
- Varmepumper og vedfyring i begge boliger



# 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!



**Jonas Lundby**  
eiendomsmegler  
Tlf: 913 75 560  
E-post: [jonas.lundby@em1ostlandet.no](mailto:jonas.lundby@em1ostlandet.no)

# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 350 000
<u>Omkostninger</u>	kr	60 840
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	3 410 840

<u>BRA Total/BRA-i</u>	271/119 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Småbruk
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1922
<u>Energikarakter</u>	G



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Eidsvollsvegen 544, 2120 SAGSTUA

### Registerbetegnelse

Gnr. 15, bnr. 7, ideell andel 1/1  
i Nord-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

Eiendommen ligger usjenert og landlig til på Sagstua i Nord-Odal, omkranset av skog og bølgende åser. Her lever du med naturen som nærmeste nabo, i et område preget av stillhet og et rikt dyre- og fugleliv. Fra eiendommen er det kort vei ut i et landskap med skogsbilveier, milevis med merkede stier og tallrike vann, som innbyr til alt fra jakt og fiske til sykkel- og skiturer.

Området byr på varierte naturopplevelser gjennom alle årstider. Sommerstid er Bukkeneset ved Storsjøen en populær badeplass med sandvolleyballbane og brygge. DNT Odal vedlikeholder et stort nettverk av turstier i nærområdet, inkludert den kjente 7-toppsturen som starter i Sand. Vinterstid kjøres det opp langrennsløyper i kommunen, med oppdatert status på skisporet.no.

Selv om beliggenheten er tilbaketrukket, er de daglige nødvendighetene lett tilgjengelige. Til Sand sentrum er det en kort kjøretur på omtrent fem minutter for dagligvarehandel. Her ligger også Sand sentralskole, barnehage og idrettshall. For pendlere er det gode forbindelser med buss fra Damholen, kun få minutters gange unna, og Eidsvoll stasjon nås på under 20 minutter med bil. Oslo lufthavn Gardermoen ligger omtrent 40 minutters kjøring unna.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud 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: 119 m<sup>2</sup>

BRA - e: 152 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 271 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré, tv-stue, stue, to soverom, kjøkken, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup>

### **Enebolig 2**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Entré, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup> Terrasse

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 77 m<sup>2</sup> Bod, garasje

### **Garasje (uthus 2)**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m<sup>2</sup> Garasje og bod

### **Garasje til enebolig 2 (uthus 1)**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m<sup>2</sup> Garasje og bod

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler. Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt

2,29 m, 2,18 m, 2,15 m og 2,11 m. Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

#### Enebolig 2

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler. Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,29 m og 2,24 m. Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

#### Garasje

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Bygningsakskyndig har ikke tatt med mål for uthus 3.

#### Antall soverom

2

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.

#### Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.05.2026.

#### Enebolig:

##### Bygning:

Enebolig bygget i 1922. Bygningen er betydelig påkostet etter byggeår. Yttervegg i trekonstruksjon og i murte blokker med liggende utvendig trekledning, malt utvendig i 2023 og 2026. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Fundamentert på gråsteinsmur som er pusset/slemmet over terrengnivå, med krypkjeller og jordgulv. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår, og takvann føres ned i grunnen. Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

##### Tak:

Saltak i trekonstruksjon med kaldtloft og luftespalter i raft. Taket er tekket med metallplater og har undertakbord. Takrenner/nedløp og beslag er i metall, med vindskier og toppbord i treverk.

##### Pipe/Ildsted:

Murt pipe. Ildsted i tv-stue og på kjøkken. Ny vedovn installert i 2026.

##### Vinduer:

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1984 og 2021. Nye vinduer ble satt inn i 2023 og 2026.

##### Dører:

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass, med alder på isolerglass i hovedsak fra 1989 og 2022. Ny terrassedør ble satt inn i 2023 og 2026. Innvendige dører er formpressede, med glassfelt i en

enkelt dør.

Trapper/adkomst:

Utvendig trapp i trekonstruksjon og metalltrapp ved inngangsparti. Innvendig trapp i trekonstruksjon.

Balkong/terrasse:

Platting på 26,5 m<sup>2</sup> fundamentert med blokker direkte på grunn, med konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Det er takoverbygg over deler av konstruksjonen. Inngangsparti mot øst på 6,8 m<sup>2</sup> med konstruksjon direkte på grunn, med overflater i treverk, belysning og takoverbygg.

VVS-installasjoner:

Synlige innvendige vannrør i plast og metall. Synlige innvendige avløpsrør i plast.

Varmtvannstanken er på ca. 167 liter, plassert i krypkjeller. Hovedstoppekran er i krypkjeller. I 2026 ble badet renovert med ny VVS-bereder i krypkjeller, og alt av rør ble utført av rørlegger.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har avtrekksvifte, ventil på vegg og tilluftspalte i dør. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av panelovner, varmepumpe og ildsteder. Det er varme i gulv på bad. Varmepumpe på stue fra 2025. Brannslukker fra 2026.

Enebolig 2:

Bygning:

Enebolig bygget i 1887. Yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning, malt utvendig i 2026. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Fundamentert på murt ringmur i betong, med krypkjeller og jordgulv. Krypkjeller har begrenset lufting. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder. Takvann føres ned i grunnen og ut på terreng.

Tak:

Saltak i trekonstruksjon med kaldtloft og luftespalte/ventil i gavl. Taket er tekket med metallplater og har undertakbord. Takrenner/nedløp og beslag er i metall, med vindskier og toppbord i treverk.

Pipe/ildsted:

Murt pipe. Ildsted på kjøkken.

Vinduer:

Trevinduer med 1+1 lags glass og trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2002.

Dører:

Ytterdør i tre. Innvendige tredører.

Trapper/adkomst:

Utvendig trapp i trekonstruksjon og metalltrapp ved terrasse. Innvendig trapp i trekonstruksjon.

Balkong/terrasse:

Terrasse mot sør/vest på 24,6 m<sup>2</sup> fundamentert på betong, med konstruksjon direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk, med takoverbygg.

#### VVS-installasjoner:

Synlige innvendige vannrør i metall. Synlige innvendige avløpsrør i plast. Hovedstoppekran og stakeluke i krypkjeller. Boligen har to varmtvannsberedere; en gammel på bad på ca. 40 liter, og en ny fra 2024 i krypkjeller for kjøkkenet.

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har avtrekksvifte og ventil på vegg. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Tekniske detaljer:

Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av panelovner, varmepumpe og ildsted. Varmepumpe i stue fra 2024. Brannslukker fra 2024.

#### Felles for eiendommen:

##### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen har privat grunnboret brønn. Avløp går til privat renseanlegg og privat septiktank. I 2023 ble det levert et komplett renseanlegg med slamavskiller som er beregnet for begge boligene på eiendommen. Begge boligene ble tilknyttet renseanlegget.

##### Terrengforhold:

Eiet tomt på 27 466 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

##### Garasje:

Byggeår 1988. Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon og lettklinkerblokker, med stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Trevinduer med 2-lags isolerglass og 1+1 lags glass. Ytterdør i tre og metall, samt skyveport i tre. Gruset/jordgulv og gulv grovstøpt på grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innlagt strøm. Generelt behov for vedlikehold. Enkel standard.

##### Uthus 1/bod:

Byggeår 2008. Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Trevindu med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre. Gulv grovstøpt på grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innlagt strøm.

##### Uthus 2/bod:

Byggeår 1953. Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Trevindu med 2-lags isolerglass. Skyvedør i tre. Gulv grovstøpt på grunn. Enkel standard. Generelt behov for vedlikehold

##### Uthus 3:

Byggeår 2008. Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Skyveport i tre. Gruset/jordgulv. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innlagt strøm. Enkel standard.

##### Elektrisk anlegg:

Enebolig: Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringskap på kjøkken.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
- 2026
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Ikke fremvist samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
- Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
- Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
- Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
- Nei

Enebolig 2: Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskap på bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
- 2025 Kun deler av anlegg byttet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Ikke fremvist samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller

eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Enebolig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik målt 4,6cm gjennom hele rommet på lite soverom og 2,6 cm på lengde 2m. 3cm gjennom hele rommet på stue. Skjevheter i etasjeskiller, dette ansees som normalt tatt byggeåret i betraktning. Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Enebolig - Takteking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noen bulker i metallplater. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Enebolig - Takkonstruksjon/Loft | Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Enebolig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Sprekt glass på plating vegg. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Enebolig - Overflater | Noe svikt i laminat gulv. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Enebolig - Kryp Kjeller | Det er manglende fuktspærre på bakken. Det anbefales jevnlig kontroll

av krypkjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i krypkjellere kan variere med årstidene. Kjelleredderkopper som vanligvis trives i fuktig klima observert. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Det bør legges fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Konsekvensen av manglende fuktsperre er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen, samt forringelse av innklimaet. Jevnlig kontroll av krypkjelleren anbefales for å overvåke tilstanden, da klimaet kan variere med årstidene.

- Enebolig - Innvendige trapper | Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Enebolig - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Enebolig - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Enebolig - Drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Sviktende eller manglende drenering kan medføre fukttopptak i grunnmur og økt fuktbelastning i krypkjeller, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene. Fuktsikring/drenering bør følges opp og fornyes ved påviste fuktproblemer eller i forbindelse med arbeider på grunnmur, terreng eller tiltak knyttet til takvann og nedløp. Se også "krypkjeller" i rapporten.

- Enebolig - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Enebolig 2 - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Enebolig 2 - Veggkonstruksjon | Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Enebolig 2 - Takkonstruksjon/Loft | Hull i undertak flere steder. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Enebolig 2 - Vinduer | Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

- Enebolig 2 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Ødelagte bord på rekkverk. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Enebolig 2 - Krypkjeller | Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i krypkjellere kan variere med årstidene.

Kjelleredderkopper som vanligvis trives i fuktig klima observert. Kryp kjeller har begrenset lufting, dette bør utbedres. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Enebolig 2 - Innvendige trapper | Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Enebolig 2 - Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør må justeres for å lukke avviket.

- Enebolig 2 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Enebolig 2 - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Enebolig 2 - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Enebolig 2 - Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Enebolig 2 - Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Enebolig 2 - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Enebolig - Andre installasjoner | Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

- Enebolig 2 - Andre installasjoner | Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Helse, miljø og sikkerhet

- Enebolig | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Det er ikke krav om utbedring av

rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket. Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

- Enebolig 2 | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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 el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget 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**

Det er en garasje på eiendommen. I tillegg er det god plass for å parkere flere biler på tomten.

### **Standard**

Damholen er en landbrukseiendom med to selvstendige boliger, begge fra 1887 og SEFRAK-registrerte, på en eiet tomt på over 27 000 m<sup>2</sup>. Begge boligene ligger på ett plan og er omgitt av skog, åpent landskap og en gruset gårds plass med plen og beplantning. Eiendommen har i tillegg garasje og tre uthus som gir god lagringskapasitet.

Enebolig 1 (Eidsvollsvegen 544) er den større av de to og har gjennomgått en betydelig oppgradering de siste årene. I 2026 ble nytt kjøkken installert, badet utvidet og oppgradert, hele det elektriske anlegget skiftet ut, nye vinduer og terrassedør satt inn, og stue, soverom og gang oppgradert. Varmepumpe ble montert i 2025. I 2026 ble det også gjennomført hussopp-sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom, med heving av grunnmuren. Det er registrert skjevheter i gulvene som overstiger dagens målekrav, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Enebolig 2 (Eidsvollsvegen 546) er en mindre selvstendig bolig med stue, kjøkken, bad/vaskerom, entré og bod. Kjøkkenet ble delvis oppgradert i 2025, og varmepumpe ble montert i 2024. Badet og utvendige bygningsdeler har et oppgraderingsbehov.

#### ENEBOLIG 1 (EIDSVOLLSVEGEN 544)

##### Inngangsparti:

Foran inngangsdøren ligger et overbygget inngangsparti mot øst med trekonstruksjon og takoverbygg. Her er det plass til å ta av seg yttertøy og fottøy i ly for vær.

##### Entré:

Entréen er en smal gang med panelvegger og kroker for yttertøy. En glassdør med sprosser skiller entréen fra resten av boligen og slipper inn lys fra de tilstøtende rommene. Herfra er det adkomst til kjøkken, bad og de øvrige rommene.

##### Kjøkken:

Stort, herlig kjøkkenet som er nytt 2026 med innredning i laminerte skrog og glatte fronter i delikat farge. Benkeplate i laminat, med laminat også over benkeplate. Belysning er montert over benkeplate. Innredningen har plass til integrert steketopp, komfyr og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøleskap/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter håndterer avtrekket. Det er montert en vedovn på kjøkkenet, som varmer godt på kalde dager.

##### Bad/vaskerom:

Fra kjøkkenet er det adkomst til badet, som ble utvidet og oppgradert i 2026. Det er fliser på gulv med elektriske varmekabler, veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen har formpresset panel. Innredningen består av servant med underskap og speil med tilhørende belysning, dusjkabinett, samt gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte med elektrisk styring, ventil på vegg og tilluftspalte i dør. Ny varmtvannstank ble montert i krypkjelleren i forbindelse med oppgraderingen.

##### Stue:

Stuen ble oppgradert i 2026 og har ny vedovn tilknyttet den murede pipa. Varmepumpen fra 2025 sitter på vegg og supplerer vedfyringen. Rommet har plass til full sofagruppe. Nordveggen og gulvet ble bygget opp på nytt i 2026 etter hussopp-sanering, og grunnmuren ble hevet i forbindelse med dette arbeidet. Det er registrert skjevheter i gulvet som overstiger dagens målekrav.

##### Stue 2:

Stue 2 har adkomst fra både entré og kjøkkenet og har utgang til hagen. Panelvegger gir rommet en varm karakter, og rommet er adskilt fra stuen med en naturlig inndeling mellom en mer aktiv og en roligere sone.

##### Soverom:

Boligen har to soverom, begge oppgradert i 2023. Det ene soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Det andre er et mindre rom med plass til enkeltseng. Det er registrert skjevheter i gulvet på det minste soverommet tilsvarende det som er beskrevet for stuen.

##### Platting:

Utenfor boligen er det en platting med takoverbygg over deler av konstruksjonen. Plattingen er i treverk og gir plass til sofagruppe og spisebord under tak. Det er registrert et sprekt glass på platting vegg.

Overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Panelplater, panel, tømmer, malte plater og våtromsplater.

Tak: Formpresset panel og himlingsplater.

#### ENEBOLIG 2 (EIDSVOLLSVEGEN 546)

Entré og bod:

Enebolig 2 har en liten entré med adkomst fra en terrasse. Bod er plassert i direkte tilknytning til entréen og gir praktisk lagringsplass inne i boligen.

Bad/vaskerom:

Rett innenfor ytterdøren er det praktisk adkomst til badet. Eldre bad med enkel standard. Det er gulvbelegg i vinyl, våtromsplater på vegg og himlingsplater. Innredningen består av servant med underskap og speilskap, dusjhjørne med dusj rett på gulv, samt gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte med elektrisk styring og ventil på vegg. Panelovn som varmekilde. Badet har behov for totalrenovering.

Stue:

Stor stue med vegger av panel og tømmer. Varmepumpen fra 2024 er montert i stuen. Rommet har plass til sofagruppe.

Kjøkken:

Eldre kjøkken med hvit innredning med laminerte skrog og laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt er installert. Integrert steketopp og komfyr, samt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap/frysenskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet ble oppgradert i 2025 med oppvaskmaskin, steketopp og ventilator. Det er ildsted på kjøkkenet tilknyttet den murede pipa.

Det er plass for et spisebord ved kjøkkenvinduet.

Terrasse:

Enebolig 2 har en terrasse mot sør/vest med takoverbygg. Konstruksjonen er fundamentert på betong med overflater i treverk. Det er registrert ødelagte bord på rekkverket. En glasset veranda er tilknyttet boligen og gir ly for vær.

Overflater:

Gulv: Laminat, belegg, tregulv.

Vegger: Panel og våtromsplater

Himling: Himlingsplater.

Lagring:

Enebolig 1 har krypkjeller med gråsteinsmur og jordgulv. Enebolig 2 har bod i 1. etasje i direkte tilknytning til entréen. Eiendommen har i tillegg en garasje fra 1985 med innlagt strøm, fordelt på garasje og bod. Tre uthus gir ytterligere lagringskapasitet: Uthus 1 fra 2008 med innlagt strøm, Uthus 2 fra 1953 og Uthus 3 fra 2008 med innlagt strøm.

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/ødeleggelse/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 egenerklærings skjema.

### **Innhold**

Eiendommen består av to eneboliger over ett plan og 4 frittstående sekundærbygninger.

Enebolig består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, tv-stue, to soverom, og bad/vaskerom  
Platting på 26,5 m<sup>2</sup> og inngangsparti på 6,8 m<sup>2</sup>.

Enebolig 2 består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, og bod  
Terrasse på 24,6 m<sup>2</sup>.

På eiendommen er det i tillegg oppført en garasje på 77 m<sup>2</sup>, uthus på 39 m<sup>2</sup>, uthus på 36 m<sup>2</sup>, samt et ytterligere uthus som ikke er oppmålt.

### **Byggeår**

1922

### **Moderniseringer og påkostninger**

Enebolig 1:

2023 Utført som egeninnsats:

Odin miljø AS har levert komplett renseanlegg med slamavskiller som er beregnet for begge boligene på eiendommen.

2023 Utført av firma:

Grave- og grunnarbeider ifbm nytt renseanlegg. De fjernet tidligere kloakkum. Tilknyttet begge boligene på eiendommen til renseanlegget. Utført av AKA Anlegg og transport AS.

2025 Utført av firma:

Montert varmepumpe.

2026 Utført av firma:

Elektriker har byttet ut alt det elektriske i huset, ink sikringsskap. CRS Elektro AS har kontrollert i etterkant.

2026 Utført av firma:

Nytt kjøkken og vedovn.

2026 Utført av firma:

Totalrenovert stue (2026), spisestue, begge soverom og gang (2023), Nye vinduer og terrasse dør 2023 og 2026.

2026 Utført som egeninnsats:

Malt utvendig 2023 og 2026.

2026 Utført av firma og som egeninnsats:

Utvidet og renovert bad og ny Vvs bereder i kryp kjeller. Alt av rør og montering av inventar er utført av Ringvold Rør og Sanitær.

Støpt gulv, utført av Serviceavtale AS. Alt det elektriske er utført av elektriker og kontrollert av CRS elektro AS.

Enebolig 2:

Tilbygg / modernisering Utført av firma:

Stort sett oppgradert el-anlegg med kombiautomater.

2024 Utført av firma:

Huset har 2 varmvannsberedere en for kjøkken (ny ca. 2024) og en for bad.

2025 Utført av firma;

Montert varmepumpe.

2025 Utført av firma:

Kjøkken oppgradert med oppvaskmaskin, steke topp og ventilator.

2026 Utført som egeninnsats:

Malt hus utvendig.

2026 Utført som egeninnsats:

Malt resten av 4 bygg utvendig: skjul ved hovedhus, stor garasje, garasje ved port og garasje ved utleie hus.

## Tomteforhold

### Tomtetype

Eiet

### Tomteareal

Tomtestørrelse 27446.7 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomten

Stor og idyllisk eiet tomt på 27 446,7 m<sup>2</sup>, beliggende usjenert i landlige omgivelser. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning, samt gruset gårds plass.

Arealet er beregnet og avvik kan forekomme ved eventuell senere oppmåling. Grensene er dels av eldre dato og dels mindre nøyaktige. Den østlige grensen er en hjelpelinje som følger vannkanten, og er ikke en koordinatfestet grense. Kjøper overtar ansvaret for eventuelle fremtidige krav om endring av grenser og areal.

Nord-Odal kommune anbefaler at usikre eiendomsgrenser blir kartlagt og oppmålt før eierskifte blir gjennomført, slik at partenes rettigheter blir ivaretatt og slik at det ikke oppstår tvil eller tvist om eiendomsgrensene eller eiendomsforholdene i ettertid.

## Økonomi

### Pris

Prisantydning Kr 3 350 000,-

Omkostninger Kr 60 840,-

Totalpris inkl. omk. Kr 3 410 840,-

### Kjøpsomkostninger

Kr 3 350 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 83 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)  
Kr 84 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)  
Kr 102 740 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 11 149 pr 2026

Dette inkluderer renovasjon, feiing og slamtømming. 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 4 376,24  
- Feiing: kr 585  
- Slam: kr 5 648,72  
- Eiendomsskatt: kr 4 282

Totalt: kr 14 891,96

Årsprognose for 2026 er kr 15 454,15.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 305 pr 2026

### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 189 754 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 759 015 for år 2024

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

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

For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### **Velforening**

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

## **Eiendommen**

**Eierform**

Eiet

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for eiendommens to eneboliger. Boligene er oppført ca. 1887, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Byggetillatelse for tilbygg til bolig, datert 27.05.1989. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Manglende ferdigattest er vanlig for eldre tiltak og anses ikke som en mangel i seg selv, forutsatt at tiltakene er utført i samsvar med gitt tillatelse. Eiendommens bygningsmasse anses lovlig for beboelse og bruk i følge kommunen.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for avløpsanlegg (nedlegging av avløpsanlegg på eiendom 15/7), datert 08.05.2024. Attesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, ikke en bekreftelse på anleggets tekniske kvalitet.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger eller dokumentasjon på at Enebolig 2 (våningshus), garasjen (byggeår 1985) eller de tre uthusene (byggeår 1953 og 2008) er byggemeldt. Enebolig 2 (våningshus) er for øvrig SEFRAK-registrert, noe som kan innebære at bygget har vernestatus og omfattes av spesielle retningslinjer.

Dagens planløsning for Enebolig samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Tilgjengelige tegninger for bygget og tilbygget fra 1989 viser stue, kjøkken og ett soverom, samt en gang og åpen veranda med tak. Dagens planløsning omfatter imidlertid entré, tv-stue, stue, to soverom, kjøkken og bad/vaskerom, i tillegg til en større plattning og et inngangsparti. Endring av rominndeling innenfor boligens godkjente hoveddel er isolert sett gjerne ikke en søknadspliktig bruksendring, men innvendig etablering av våtrom, endring av bærende konstruksjoner og oppføring av nye yttertilbygg eller plattninger kan være søknadspliktige tiltak. For eiendommens øvrige bygninger foreligger det ikke tegninger i kommunens arkiv til å kontrollere dagens bruk mot.

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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at et uthus er oppført/opparbeidet helt eller delvis utenfor markert eiendomsgrense, på tilgrensende eiendom. Megler har ikke fått fremlagt dokumentasjon som viser at forholdet er rettslig avklart eller formalisert med eier av tilgrensende eiendom. Forholdet er av privatrettslig karakter, og kjøper overtar risikoen for eventuelle krav og konsekvenser knyttet til dette. Dette kan blant annet omfatte krav om fjerning, endring eller inngåelse av avtale med berørt eier, samt eventuelle kostnader eller begrensninger i rådighet.

### **Vei, vann og avløp**

Vei fra hovedvei og til eiendommen er privat, og eiendommen har veirett. Utgifter til måking og vedlikehold av veien deles mellom eiendommen og 2 andre eiendommer lenger inn i veien.

Vannforsyning er fra privat grunnboret brønn, og avløp går til privat renseanlegg med slamavskiller. Privat septiktank.

Odin miljø AS har levert komplett renseanlegg med slamavskiller som er beregnet for begge boligene på eiendommen.  
Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2006-2018 (plan-ID 20050000), vedtatt 30.08.2006. Arealbruken er i planen avsatt til LNF-område.

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 har en bygning (våningshus) som er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

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](http://www.dsa.no). Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

### **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 egenerklærings skjema om konsesjonsfrihet.

### **Odel**

Nei

## **Heftelser**

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

1969/5008-1/13 10.10.1969 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumentet er en utskrift fra jordskifteretten fra 1969 som omhandler oppgang og avmerking av skogsgrenser for gnr. 15, 16 og 17 i Nord-Odal. Saken definerer grensene mellom de berørte eiendommene, inkludert denne eiendommen (gnr. 15 bnr. 7). Grensene er beskrevet i detalj med mål og retninger. Saken ble tinglyst på de berørte eiendommene og trådte i kraft umiddelbart.

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 overbeholdt 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.

## **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 kostnadene ved dette.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Enebolig: Oppvarming består av elektrisitet og vedfyring, i hovedsak via panelovner, varmpumpe og ildsteder. Det er varmekabler i gulv på badet og varmpumpe på stuen. Boligen har ildsted i TV-stue og på kjøkkenet, hvor en ny vedovn ble installert i 2026.

Enebolig 2/våningshus: Oppvarming består av elektrisitet og vedfyring, hovedsakelig via panelovner, varmpumpe og ildsted. Det er varmpumpe i stuen og panelovn på badet. Boligen har ildsted på kjøkkenet.

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

### **Strømforbruk**

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med

at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

### **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 to boenheter som fritt kan leies ut.

## **Takst og tilstand**

### **Type takst**

Tilstandsrapport. Befaringsdato 11.05.2026

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Boligen ble kjøpt i 2011. Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

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: Ringvold Rør og sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør og montering av inventar er utført av Ringvold Rør og Sanitær. Det er montert rør i rør etter dagens standard. Ny varmtvannsbereder er montert i kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Serviceavtale AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er støpt gulv, utført av Serviceavtale AS.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: CRS elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt det elektriske er utført av elektriker og kontrollert av CRS elektro AS.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Badet er utvidet med ca 40 cm. Alt fra tidligere bad er fjernet, og badet er bygd opp på nytt. Alt snekkerarbeid og grunnarbeid er utført av oss. Gulv er dekket med 24 mm våtromssponplater, alle vegger er kledd opp til 20 cm fra gulv med Vetpro våtromsplater. Alt er etterpå satt inn med primer, før det ble montert varmekabler og støpt. Deretter ble det lagt på et nytt lag med primer, og så påført 2 lag med membran. Deretter er det flislagt på hele gulvet og 10 cm opp på veggen. Vegger er rettet opp og isolert med glava, deretter kledd med Berry Alloc baderomspanel. Montert etter anvisning med skinner og sealent fugemasse. Taket er senket med ca 5 cm. og kledd med våtromspanel. Det er montert spotter i taket.

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

Ja.

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

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

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

Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende sopp sporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befaring av Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Inngulv i stue og soverom ble støpt.  
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Serviceavtale AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende sopp sporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befaring av Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Inngulv i stue og soverom ble støpt.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Serviceavtale AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende sopp sporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befaring av Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende

soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Inngulv i stue og soverom ble støpt.

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

Ja.

Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende sopp sporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befaring av Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Inngulv i stue og soverom ble støpt.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Serviceavtale AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende sopp sporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befaring av Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Inngulv i stue og soverom ble støpt.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Odin Miljø AS

Beskrivelse av arbeidet: Odin miljø AS har levert komplett renseanlegg med slamavskiller som er beregnet for begge boligene på eiendommen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: AKA Anlegg og transport AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført alle grave- og grunnarbeider ifbm nytt renseanlegg. De fjernet også tidligere kloakkum. De tilknyttet begge boligene på eiendommen til dette renseanlegget.

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

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?  
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: CRS Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker har byttet ut alt det elektriske i huset, ink sikringskap. CRS Elektro AS har kontrollert i etterkant.

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

Ja.

Tidligere eier har bygget på huset i 1989.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Tiltaket er godkjent

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja.

Boenheten som kan brukes til utleie har tidligere vært en egen eiendom, men disse to eiendommene er slått sammen.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja.

Veien fra hovedvei og til eiendommen er privat, og eiendommen har veirett. Utgifter til måking og vedlikehold av veien deles mellom eiendommen og 2 andre eiendommer lenger inn i veien.

**Eier**

**Eier**

Brita Bergestad

## 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 bygnings sakkyndig 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 eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig 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 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**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

## **Overtakelse**

### **Overtakelse**

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

## **Visning**

### **Visningsinformasjon**

Ta kontakt hvis du ønsker å komme på visning. OBS! Alle våre visninger har påmelding med frist 24 timer før oppsatt visning. På denne måten sikrer vi at megler har god oversikt og tid til å imøtekomme alle interessenter. Meld deg på visning ved å trykke på lenken visningspåmelding. Passer ikke tidspunktet, ta kontakt med megler og avtal tid for privatvisning.

## **Meglere vederlag og utlegg**

### **Meglere vederlag (betales av selger)**

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 2%

Kommunale opplysninger fra kr 4 500

Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1950

Tilretteleggingsgebyr kr 15 900

Markedspakke kr 20 500

Honorar for visning/overtakelse kr 2 500

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelskerklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

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
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf
- Stylist
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

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

### 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

Jonas Lundby

eiendomsmegler

jonas.lundby@em1ostlandet.no

Tlf: 913 75 560

# 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 oppdager eller burde oppdaget mangelen.

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



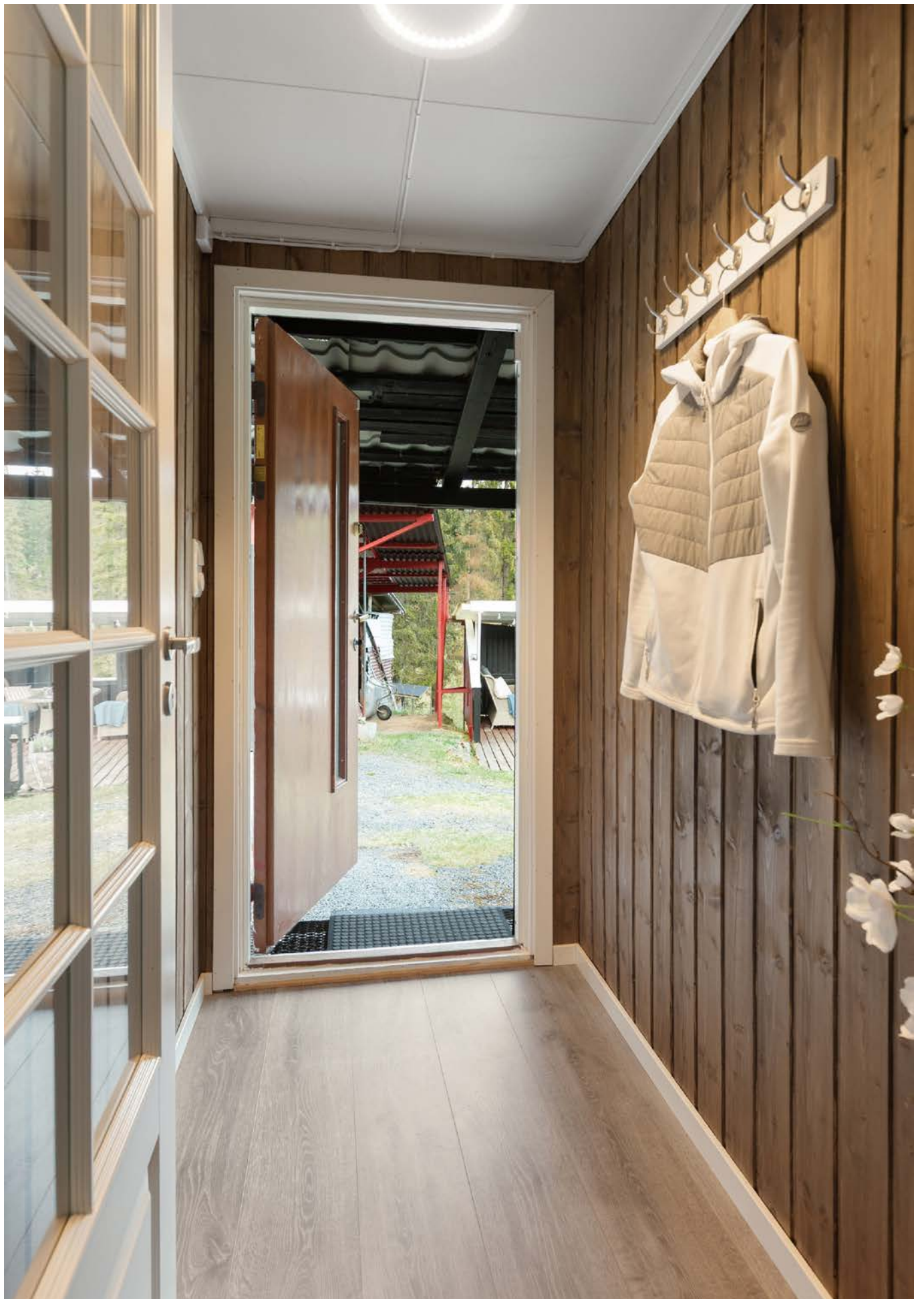




# Eidsvollsvegen 544

## 1. etasje





























# Eidsvollsvegen 546

## 1. Etasje







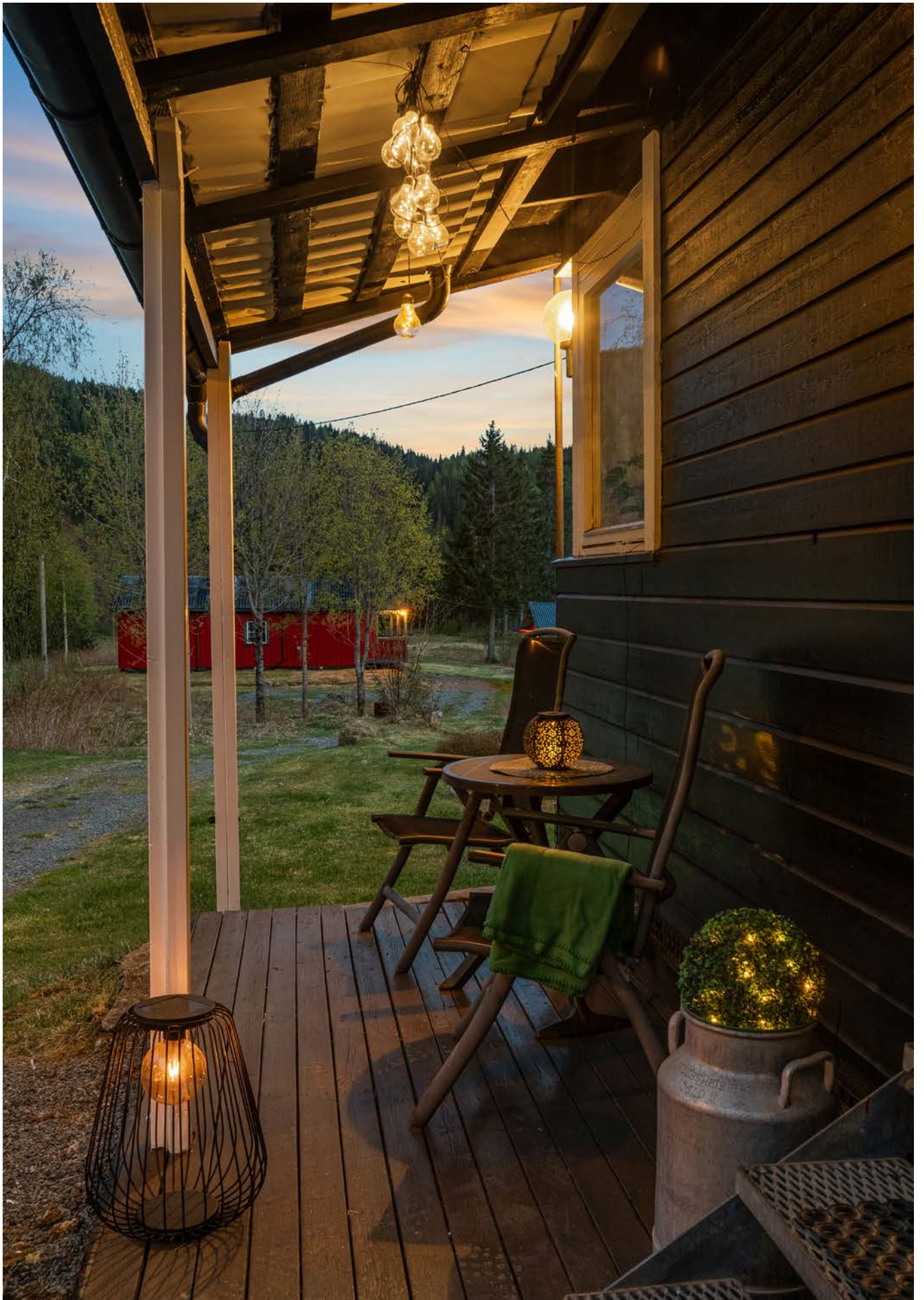






















## Tilbehør og løsøre

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 TEPPER** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- AVTREKKSIFTER** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper 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.
- FASTMONTERT 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

# EIDSVOLLSVEGEN 544

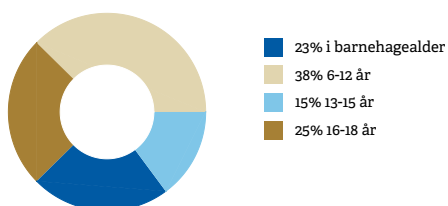
## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Damholen</b> Linje 121, 707	<b>3 min</b>	0.3 km
<b>Eidsvoll stasjon</b> Linje RE10, RE11, R12, R13	<b>18 min</b>	18.4 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>41 min</b>	

## SKOLER

<b>Sand sentralskole (1-7 kl.)</b> 166 elever, 11 klasser	<b>5 min</b>	5.7 km
<b>Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)</b> 257 elever, 17 klasser	<b>13 min</b>	15 km
<b>Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger</b> 90 elever, 3 klasser	<b>38 min</b>	46 km
<b>Sentrum videregående skole</b> 600 elever, 39 klasser	<b>38 min</b>	46.3 km

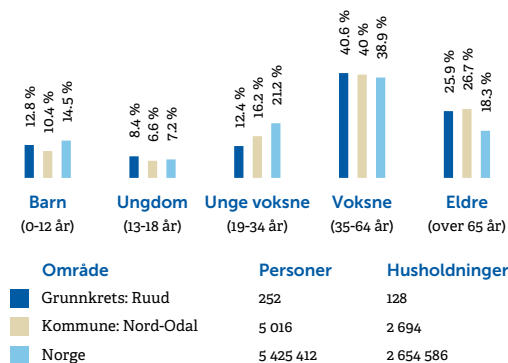
## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>37%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>48%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Sand barnehage (1-5 år)</b> 86 barn	<b>6 min</b>	6.2 km
<b>Mo barnehage (1-5 år)</b> 51 barn	<b>13 min</b>	14.4 km
<b>Knausen Fus barnehage (0-5 år)</b> 81 barn	<b>17 min</b>	17.4 km

## DAGLIGVARE

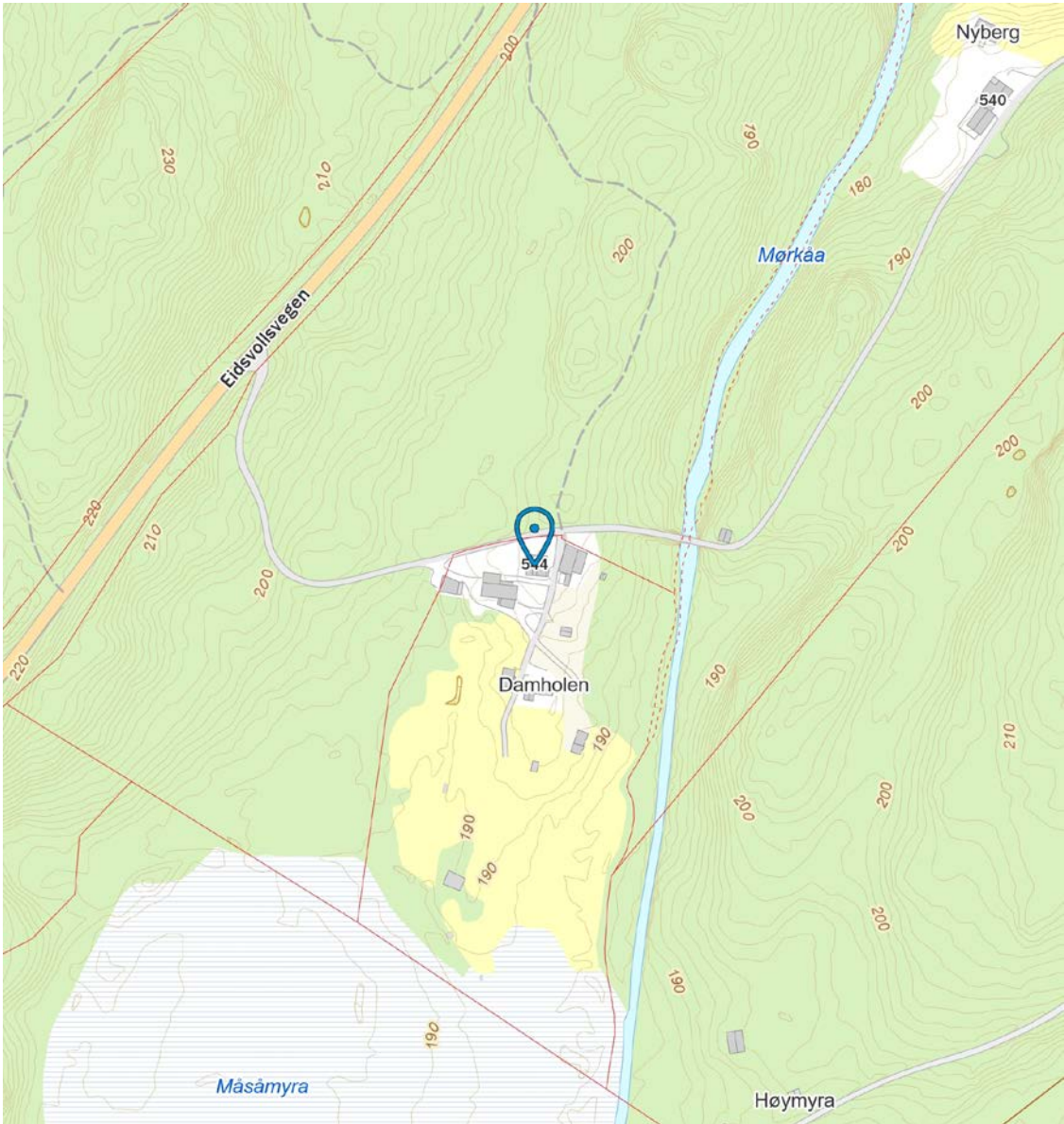
<b>Kiwi Sand</b>	<b>5 min</b>	
<b>Coop Extra Sand</b> Post i butikk, PostNord	<b>6 min</b>	6.1 km

## SPORT

<b>Ruud ballbane</b> Ballspill	<b>3 min</b>	2.9 km
<b>Sand sentralskole</b> Aktivitetshall, ballspill	<b>5 min</b>	5.7 km
<b>NEXT Sand</b>	<b>7 min</b>	
<b>Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter</b>	<b>17 min</b>	



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



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



## 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


# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Eidsvollsvegen 544, 2120 SAGSTUA

 NORD-ODAL kommune

 gnr. 15, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 14312-2276

Eiendomsverdi ref nr: PB1605

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Tommy Eilertsen Trøgstadberget



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

## KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på [www.KonturTakst.no](http://www.KonturTakst.no)

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!  
Kontakt oss på [post@konturtakst.no](mailto:post@konturtakst.no) eller takstingeniøren direkte.



### Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak  
TT Takst AS – Org.nr 932761009

Tommy Eilertsen Trøgstadberget  
Uavhengig Takstingeniør  
[tommy@konturtakst.no](mailto:tommy@konturtakst.no)  
988 17 907





## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssviikt 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 markedsførhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

### Enebolig - Byggeår: 1887

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET:

Landbrukseiendom med usjenert og idyllisk beliggenhet i landlige omgivelser på Sagstua.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i murte blokker. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

#### Platting:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. 26,5 m<sup>2</sup>.

#### Inngangsparti mot øst:

Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. Metalltrapp. 6,8 m<sup>2</sup>.

Trapp i trekonstruksjon.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av:  
Laminat. Fliser.

Veggflater er i hovedsak bestående av:  
Panelplater. Panel. Tømmer. Malte plater. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:  
Formpresset panel. Himlingsplater.

#### Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Murt pipe.  
Gråsteinsmur med krypkjeller. Jordgulv.  
Trapp i trekonstruksjon.  
Formpressede dører. Glassfelt i enkelt dør.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:  
Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til integrert:  
Steketopp. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:  
Kjøleskap/fryseskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i:  
Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:  
Plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 167 liter.

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovner. Varmepumpe. Ildsteder.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 27 466 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Privat septiktank.

Privat grunnboret brønn.

Privat renseanlegg.

### Enebolig 2 - Byggeår: 1887

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalte/ventil i gavl. Undertaksbord. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Terrasse mot Sør/vest:  
Fundamentert på betong. Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg. Trapp i trekonstruksjon. Metalltrapp. 24,6 m<sup>2</sup>.



## Beskrivelse av eiendommen

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av:  
Laminat. Belegg. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak bestående av:  
Panel. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:  
Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Murt pipe.  
Murt ringmur med krypkjeller. Jordgulv.  
Trapp i trekonstruksjon.  
Tredører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:  
Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Panelovn.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til integrert:  
Steketopp. Komfyr.

Plass til frittstående:  
Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i:  
Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:  
Plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 40 liter.

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovner. Varmepumpe. Ildsted.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 27446 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Privat septiktank.

Privat grunnboret brønn.

Privat renseanlegg.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning stemmer ikke med tegninger.

### Enebolig 2

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

### Uthus 2

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

### Uthus 3

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

### Uthus 1

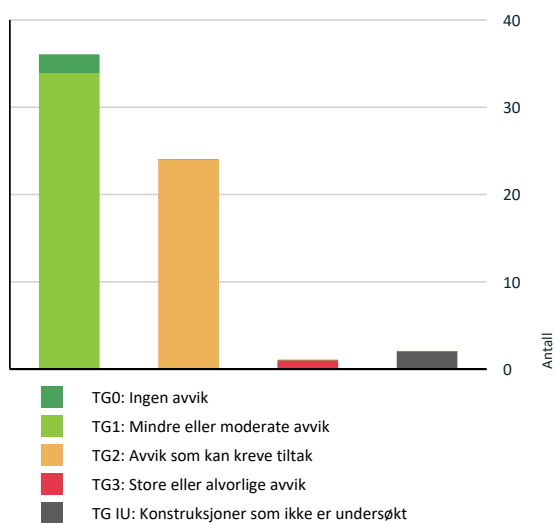
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Enebolig 2

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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



## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1887

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**

Normal standard og planløsning.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent/skjult anlegg.  
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

**Vedlikehold**

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivare tatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak. Bygningen er betydelig påkostet etter byggeår.

**Kommentar**

Eiendomsverdi.no

### Tilbygg / modernisering

2023	Utført som egeninnsats.	Odin miljø AS har levert komplett renseanlegg med slamavskiller som er beregnet for begge boligene på eiendommen.
2023	Utført av firma.	Grave- og grunnarbeider ifbm nytt renseanlegg. De fjernet tidligere kloakkum. Tilknyttet begge boligene på eiendommen til renseanlegget. Utført av AKA Anlegg og transport AS.
2025	Utført av firma.	Montert varmepumpe.
2026	Utført av firma.	Elektriker har byttet ut alt det elektriske i huset, inkl sikringsskap. CRS Elektro AS har kontrollert i etterkant.
2026	Utført av firma.	Nytt kjøkken og vedovn.
2026	Utført av firma.	Totalrenovert stue (2026), spisestue, begge soverom og gang (2023), Nye vinduer og terrasse dør 2023 og 2026.
2026	Utført som egeninnsats.	Malt utvendig 2023 og 2026.
2026	Utført av firma og som egeninnsats.	Utvidet og renoveret bad og ny Vvs bereder i kryp kjeller. Alt av rør og montering av inventar er utført av Ringvold Rør og Sanitær. Støpt gulv, utført av Serviceavtale AS. Alt det elektriske er utført av elektriker og kontrollert av CRS elektro AS.

(Opplysningene over er gitt av selger)

## UTVENDIG

### 1 og 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**

Taket er tekket med metallplater. Takteking er inspisert fra takstige.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

# Tilstandsrapport

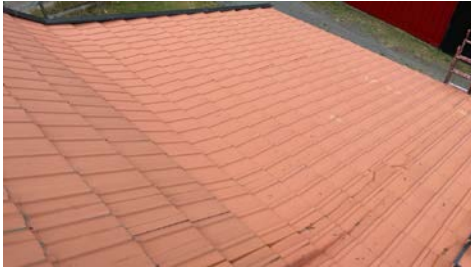
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Noen bulker i metallplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Noen bulker i metallplater.

## TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

## TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i murte blokker. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Liggende utvendig trekledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Undertaksbord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra gangbart gulv ved hjelp av lommelykt.



Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1984. 2021.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1989. 2022.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Platting:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. 26,5 m<sup>2</sup>.

Inngangsparti mot øst:

Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. Metalltrapp. 6,8 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekt glass på platting vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Sprekt glass.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:  
Laminat. Fliser.

Veggflater er i hovedsak bestående av:  
Panelplater. Panel. Tømmer. Malte plater. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:  
Formpresset panel. Himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svikt i laminat gulv.

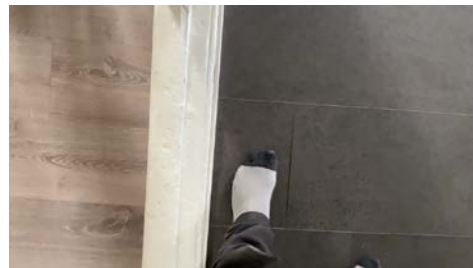
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Noe svikt i laminat gulv.



Noe svikt i laminat gulv.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt 4,6cm gjennom hele rommet på lite soverom og 2,6 cm på lengde 2m. 3cm gjennom hele rommet på stue. Skjevheter i etasjeskiller, dette anses som normalt tatt byggeåret i betraktning. Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årtidene er ikke unormalt.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Murt pipe.



Ildsted i tv stue.



Ildsted på kjøkken.

## 102 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Gråsteinsmur med krypkjeller. Jordgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i krypkjelleren kan variere med årstidene. Kjellerredder som vanligvis trives i fuktig klima observert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Det bør legges fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Konsekvensen av manglende fuktsperre er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet. Jevnlig kontroll av krypkjelleren anbefales for å overvåke tilstanden, da klimaet kan variere med årstidene.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med unormale verdier.



Ved fuktmåling målte jeg tørre verdier.

## 102 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Trappen tilfredsstillende ikke krav til trapp.

## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede dører. Glassfelt i enkelt dør.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 1 Overflater vegger og himling

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

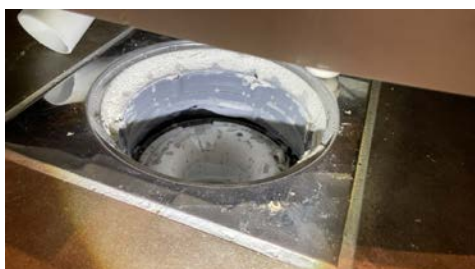
### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

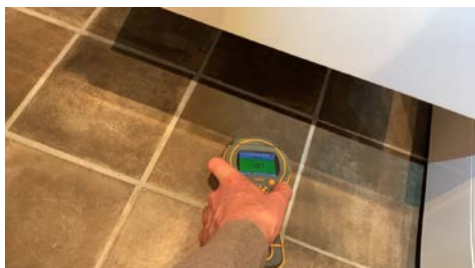
## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år gammelt. Dette på bakgrunn av at ansvarlige firmaer i forbindelse med byggesak skal gi samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeider er utført i henhold til regelverket. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy. Det er åpne rør føringer på alle vegger.

# Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til integrert:

Steketopp. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Plass til frittstående:

Kjøleskap/fryseskap.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg normale verdier.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg normale verdier.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i:

Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekran i krypkjeller.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i:  
Plast.  
Jeg er ikke VVS-fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 167 liter.



Vvs bereder i krypkjeller.

## TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovner. Varmepumpe. Ildsteder.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: bad.

Se også boligens energiattest.



Varmepumpe fra 2025 på stue.

## 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 bygningsakkyndig 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2026**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap på kjøkken.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

### TG 2 Drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuksikringen siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuksikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



# Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Sviktende eller manglende drenering kan medføre fuktopptak i grunnmur og økt fuktbelastning i krypkjeller, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene. Fuktsikring/drenering bør følges opp og fornyes ved påviste fuktproblemer eller i forbindelse med arbeider på grunnmur, terreng eller tiltak knyttet til takvann og nedløp. Se også "krypkjeller" i rapporten.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Murt grunnmur. Jordgulv.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiet tomt på 27 466 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Privat septiktank.

Privat grunnboret brønn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Privat renseanlegg.

## 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 bygningsakkynndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant. Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Sikkerhetsmessige forhold rundt innvendig trapp.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt utvendig trapp.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

## Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.



Brannslukker fra 2026.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG 2



**Byggeår**  
1887

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**

Normal standard og planløsning.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent/skjult anlegg.  
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

**Vedlikehold**

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Boligen er 139 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader sammenliknet med en ny bolig. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen, det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

**Tilbygg / modernisering**

	Utført av firma.	Stort sett oppgradert el-anlegg med kombiautomater.
2024	Utført av firma.	Huset har 2 varmvannsberedere en for kjøkken (ny ca. 2024) og en for bad.
2025	Utført av firma.	Montert varmepumpe.
2025	Utført av firma.	Kjøkken oppgradert med oppvaskmaskin, steke topp og ventilator.
2026	Utført som egeninnsats.	Malt hus utvendig.
2026	Utført som egeninnsats.	Malt resten av 4 bygg utvendig: skjul ved hovedhus, stor garasje, garasje ved port og garasje ved utleie hus.

(Opplysninger over er gitt av eier)

## UTVENDIG

### 1 og 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**

Taket er tekkt med metallplater. Taktekkning er inspisert fra takstige.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

## TO 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

## TO 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Løst bord.



Værslitt kledning flere steder.

## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalte/ventil i gavl. Undertaksbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hull i undertak flere steder. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

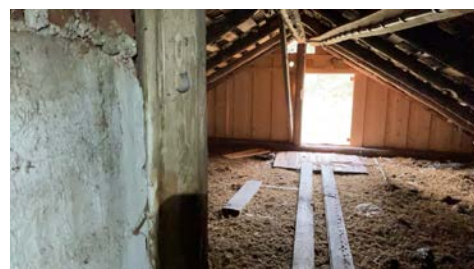
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Hull i undertak flere steder.



Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra gangbart gulv ved hjelp av lommelykt.

# Tilstandsrapport

## 102 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Alder på isolerglass er i hovedsak: 2002.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.



Værslitte karmen.



Værslitte karmen.



Værslitte karmen.

## 101 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre.

## 102 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot Sør/vest:  
Fundamentert på betong. Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg. Trapp i trekonstruksjon.  
Metalltrapp. 24,6 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ødelagte bord på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

# Tilstandsrapport



Ødelagte bord på rekkverk.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:  
Laminat. Belegg. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak bestående av:  
Panel. Våtromsplater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:  
Himlingsplater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Måling av avvik er innenfor kravene beskrevet i NS3600.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Murt pipe.



Ildsted på kjøkken.

### TG 2 Kryp kjeller

#### Beskrivelse

Murt ringmur med krypkjeller. Jordgulv.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i krypkjellere kan variere med årstidene. Kjelleredderkopper som vanligvis trives i fuktig klima observert. Krypkjeller har begrenset lufting, dette bør utbedres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med unormale verdier.

## 1G 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Trappen tilfredsstillende ikke krav til trapp.

## 1G 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

Dør må justeres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Dør til bad tar på terskel.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Panelovn.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tg 1 Overflater vegger og himling

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tg 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tg 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



Sluk.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 To 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 To 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 To 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpne rør føringer på alle vegger. Ved befaring ble det isteden utført fukt søk med egnet verktøy.



Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til integrert:  
Steketopp. Komfyr.

Plass til frittstående:  
Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg normale verdier.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg normale verdier.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i:  
Metall.  
Jeg er ikke VVS-fagperson.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i krypkjeller.

## IG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i:  
Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stake luke i krypkjeller.

## IG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## IG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 40 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



# Tilstandsrapport



Gammel Vvs bereder på bad.



Vvs bereder fra 2024 i kryp kjeller.

## **TGU** Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming består av:  
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:  
Panelovner. Varmepumpe. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.



Varmepumpe i stue fra 2024.

## 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 bygningsakkyndig 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2025 Kun deler av anlegg byttet.**

# Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Ikke fremvist samsvarserklæring.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap på bod.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Takvann ført ut på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betong. Jordgulv.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiet tomt på 27446 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Privat septiktank.

Privat grunnboret brønn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Privat renseanlegg.

## 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 bygningsakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-forhold er vurdert. Avvik er beskrevet der dette er relevant. Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

# Tilstandsrapport

- Sikkerhetsmessige forhold rundt innvendig trapp.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.



Brannslukker fra 2024.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje/bod

**Byggeår**

1988

**Kommentar**

Opplyst av eier.

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Generelt behov for vedlikehold. Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

**Beskrivelse**

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i lettklinkerblokker. Stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Skyveport i tre. Gruset/jordgulv. Gulv grovstøpt på grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innlagt strøm. Ytterdør i metall.

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

### Uthus 2

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

1953

**Kommentar**

1881 Historiske kart

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Generelt behov for vedlikehold. Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

**Beskrivelse**

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Trevindu med 2-lags isolerglass. Skyvedør i tre. Gulv grovstøpt på grunn.

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



### Uthus 3

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

2008

**Kommentar**

1881 Historiske kart

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Generelt behov for vedlikehold. Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

**Beskrivelse**

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Skyveport i tre. Gruset/jordgulv. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innlagt strøm.

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

### Uthus 1

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

2008

**Kommentar**

1881 Historiske kart

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold**

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

**Beskrivelse**

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Trevindu med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre. Gulv grovstøpt på grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Innlagt strøm.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

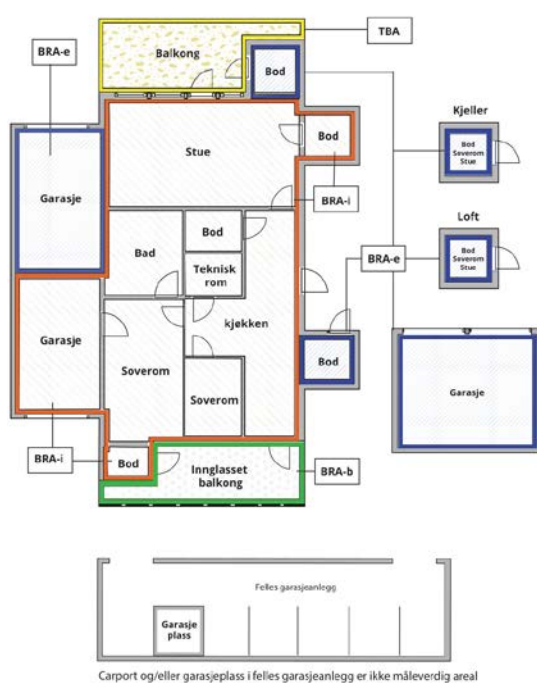
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	76			76	7
<b>SUM</b>	<b>76</b>				<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, tv-stue, stue, soverom, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom		

### Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,29 m, 2,18 m, 2,15 m og 2,11 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Planløsning stemmer ikke med tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

### Enebolig 2

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	43			43	25
<b>SUM</b>	<b>43</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken		



## Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,29 m og 2,24 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		77		77	
<b>SUM</b>		<b>77</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

## Uthus 2

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		39		39	
<b>SUM</b>		<b>39</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				



### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

## Uthus 3

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

## Uthus 1

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		36		36	
<b>SUM</b>		<b>36</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

### Romfordeling

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



#### Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv. Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Tommy Eilertsen Trøgstadberget	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	15	7	0	0	27446.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Eidsvollsvegen 544

#### Hjemmelshaver

Bergestad Brita 1/1.

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

#### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

#### SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	18.05.2026		Gjennomgått		Ja
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg	07.04.2026	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branttekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.



## Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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


Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fukttutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

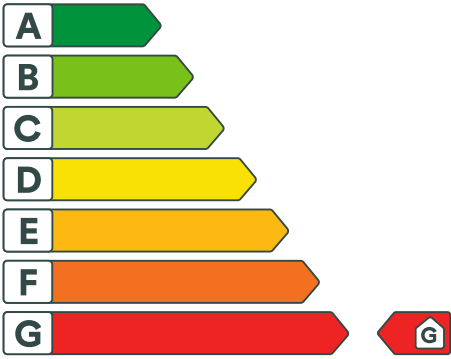
Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.


Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

### PERSONVERN




Adresse <b>Eidsvollsvegen 544, 2120 SAGSTUA</b>	
Dato for energimerking <b>18.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-296756</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>153178674</b>
Gårdsnummer <b>15</b>	Bruksnummer <b>7</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






### 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 <b>1887</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>76,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>76,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**500,84 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>608,68 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>50 538 kWh</b>
---	---



## Eidsvollsvegen 544, 2120 SAGSTUA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Eidsvollsvegen 544, 2120 SAGSTUA



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av**

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

#### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### **Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving**

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

#### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### 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

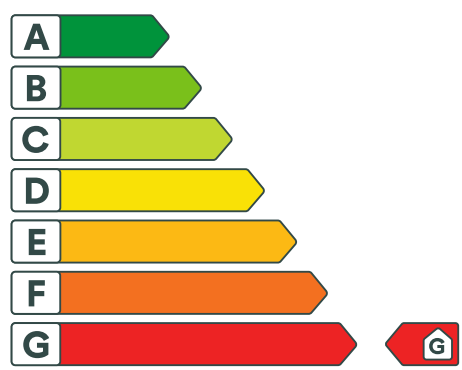
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.


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

<https://www.enova.no>



Adresse <b>Eidsvollsvegen 546, 2120 SAGSTUA</b>	
Dato for energimerking <b>18.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-296759</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>140144363</b>
Gårdsnummer <b>15</b>	Bruksnummer <b>7</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>




 **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 <b>1887</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>43,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>43,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

 **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 <b>560,07 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>682,71 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>29 357 kWh</b>
---	---



## Eidsvollsvegen 546, 2120 SAGSTUA



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Eidsvollsvegen 546, 2120 SAGSTUA



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 varmtvansberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **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 vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **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 utendørs**

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### 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>



# 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 meglere som står for salget.

---

## Selgere

Brita Bergestad

---

## Boligen

Eidsvollsvegen 544

2120 Sagstua

3414-15/7/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglere oppdragsnummer: 6035260282 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:** Ringvold Rør og sanitær

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av rør og montering av inventar er utført av Ringvold Rør og Sanitær. Det er montert rør i rør etter dagens standard. Ny varmtvannsbereider er montert i kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Serviceavtale AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er støpt gulv, utført av Serviceavtale AS.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** CRS elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt det elektriske er utført av elektriker og kontrollert av CRS elektro AS.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet er utvidet med ca 40 cm. Alt fra tidligere bad er fjernet, og badet er bygd opp på nytt. Alt snekkerarbeid og grunnarbeid er utført av oss. Gulv er dekket med 24 mm våtromssponplater, alle vegger er kledd opp til 20 cm fra gulv med Vetpro våtromsplater. Alt er etterpå satt inn med primer, før det ble montert varmekabler og støpt. Deretter ble det lagt på et nytt lag med primer, og så påført 2 lag med membran. Deretter er det flislagt på hele gulvet og 10 cm opp på veggen. Vegger er rettet opp og isolert med glava, deretter kledd med Berry Alloc baderomspanel. Montert etter anvisning med skinner og sealent fugemasse. Taket er senket med ca 5 cm. og kledd med våtromspanel. Det er montert spotter i taket.

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

♦ Ja

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

Se over

---

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?

♦ Ja



Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende soppsporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befarig av Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Innergulv i stue og soverom ble støpt.

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Serviceavtale AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende soppsporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befarig av Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Innergulv i stue og soverom ble støpt.

---

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:** Serviceavtale AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende soppsporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befarig av Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Innergulv i stue og soverom ble støpt.

---

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?

3



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende soppsporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befarings Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Inngulv i stue og soverom ble støpt.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Serviceavtale AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble oppdaget det Lifa Håndverk da beskrev som råteskader i tømmervegg på nordsiden av huset i 2021. Jobben med utbedring av dette ble satt bort til Lifa håndverk AS. Dette ble utført høsten 2022 ved at de fjernet og erstattet skadet tømmer. I august 2025 dukker det opp sopp utvendig på samme sted som tømmeret var byttet. Etter kort tid blir det også synlig sopp inne i huset. Det viser seg at Lifa ikke har sanert godt nok da de fjernet skadet treverk, og at det hadde blitt værende soppsporer i treverket, som nå utviklet seg. Vi hadde befarings Mycoteam som konstanterte at det her var snakk om Norsk Hussopp. Vi satte bort jobben med sanering og gjenoppbygging av nordvegg og gulv i stue og tilstøtende soverom til Serviceavtale AS. Vi hadde Mycoteam på kontroll etter at alt var fjernet for å bekrefte at all hussopp var borte. Det ble fjernet treverk med gode sikkerhetsmarginer alle veier, og gjenstående vegger og grunnmur ble satt inn med soppdrepende midler. Grunnmur ble hevet med ca 30 cm opp fra terrenget. Inngulv i stue og soverom ble støpt.

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Odin Miljø AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Odin miljø AS har levert komplett renseanlegg med slamavskiller som er beregnet for begge boligene på eiendommen.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** AKA Anlegg og transport AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført alle grave- og grunnarbeider ifbm nytt renseanlegg. De fjernet også tidligere kloakkum. De tilknyttet begge boligene på eiendommen til dette renseanlegget.

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **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, badromsvifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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: CRS Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker har byttet ut alt det elektriske i huset, inkl sikringsskap. CRS Elektro AS har kontrollert i etterkant.

---

## 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?

♦ Ja

Tidligere eier har bygget på huset på 90 tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tiltaket er godkjent

---

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?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Boenheten som kan brukes til utleie har tidligere vært en egen eiendom, men disse to eiendommene er slått sammen.

---



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?

♦ **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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Ja**

Vei fra hovedvei og til eiendommen er privat, og eiendommen har veirett. Utgifter til måking og vedlikehold av veien deles mellom eiendommen og 2 andre eiendommer lenger inn i veien.

---



## 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.



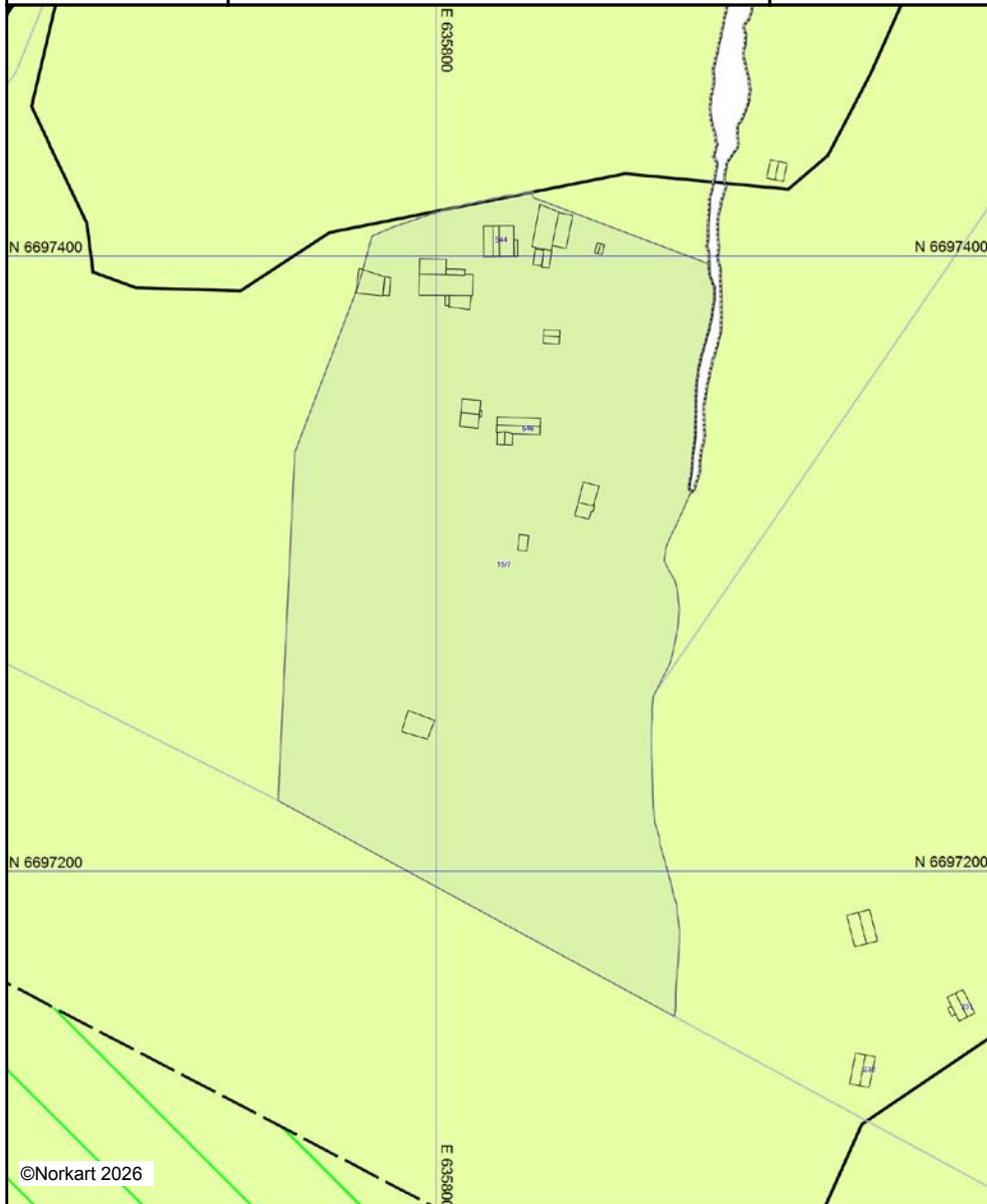
Nord-Odal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 15/7  
Adresse: Eidsvollsvegen 544  
Utskriftsdato: 28.04.2026  
Målestokk: 1:2000






UTM-32







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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

-  LNF-område
-  Grense for retningslinjeområde
-  LNF-område hvor naturvern er dominerende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende



## Nord-Odal kommune

**Adresse:** Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

**Telefon:** 62978100

Utskriftsdato: 28.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3414	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	7	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Eidsvollsvegen 544, 2120 SAGSTUA								

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20050000
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2006-2018
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.08.2006
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3414/dokumenter/15/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20kommuneplanens%20arealdel.pdf">https://www.arealplaner.no/3414/dokumenter/15/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20kommuneplanens%20arealdel.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 27 447 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNF-område,Nåværende



Nord-Odal kommune

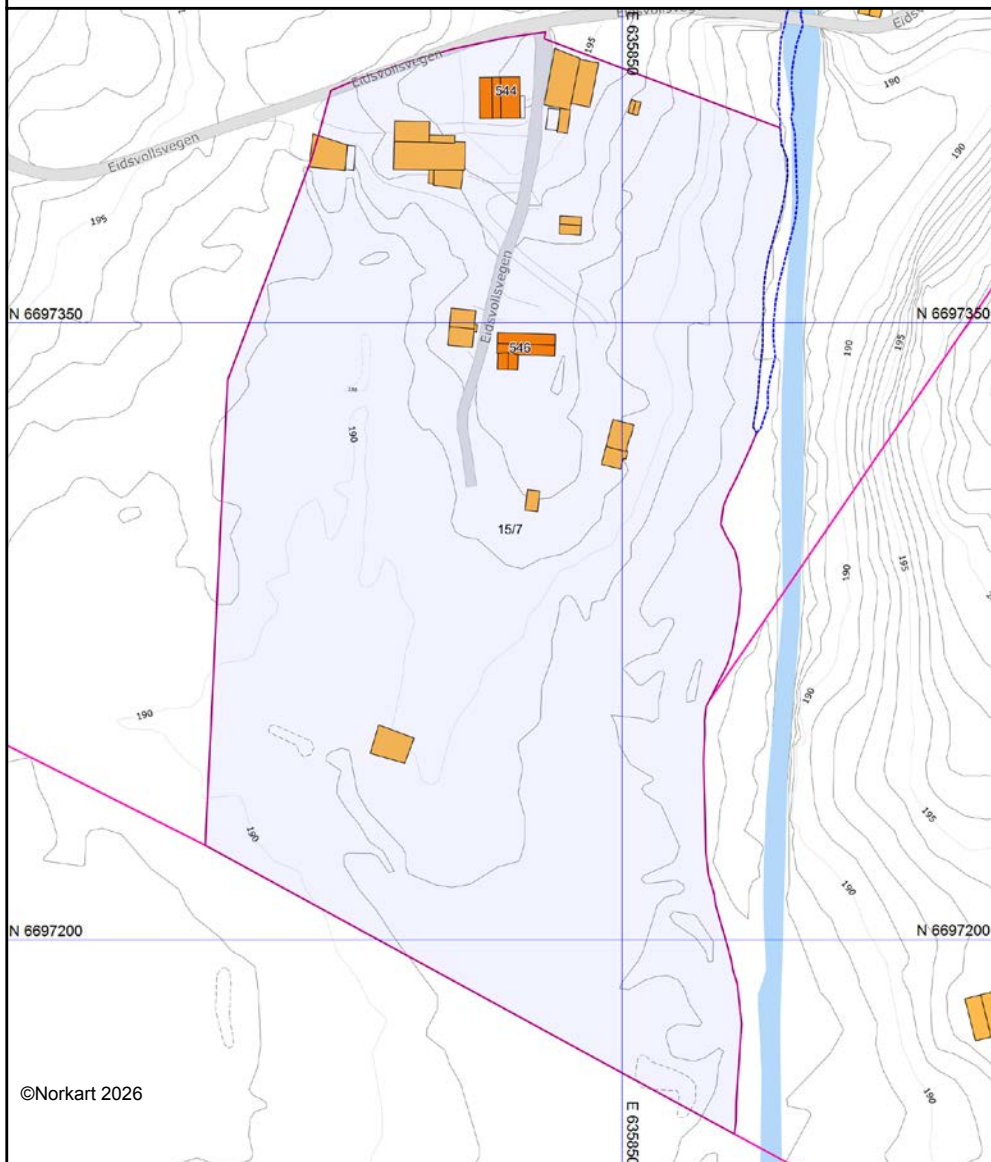
## Grunnkart

Eiendom: 15/7  
Adresse: Eidsvollsvegen 544  
Dato: 28.04.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32

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

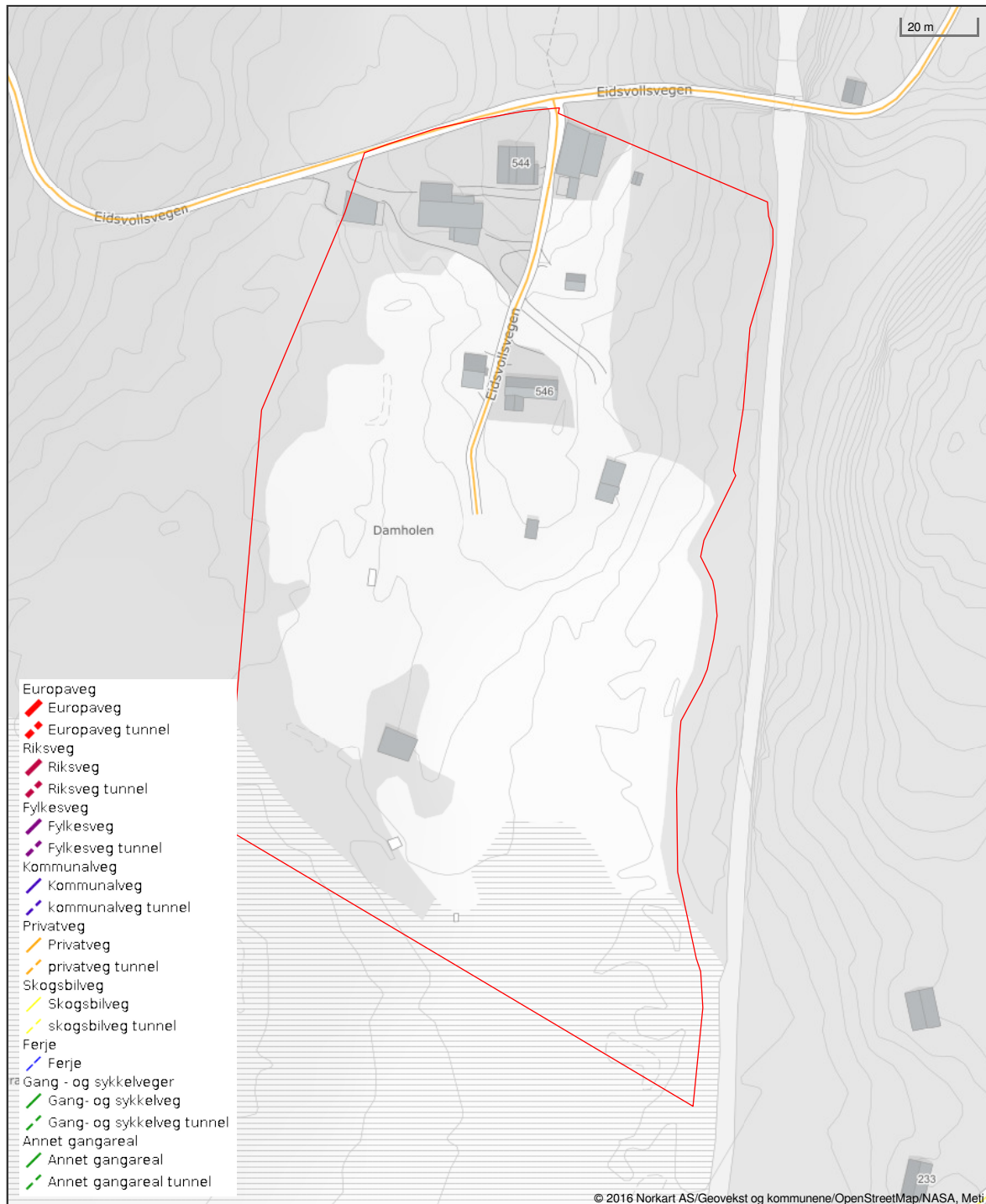


©Norkart 2026

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



# Vegstatuskart for eiendom 3414 - 15/7//



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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	DAMHOLEN	Beregnet areal	27446.7
Etablert dato	05.12.1887	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    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	15/7
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	02.04.2014	14/471	Tinglyst	0418-15/15 (-1218,1), 15/7 (1218,1)
Sammenslåing	28.03.2014		02.04.2014	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	04.10.1968	09/1084		
Feilretting	07.01.2010			15/7, 16/1, 17/1, 17/2
Skylddeling	02.08.1922			0418-15/15, 15/7
Skylddeling				
Skylddeling	05.12.1887			15/3, 15/7
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6697286.68	635819.38		Ja	27446.7	Hjelpelinje vannkant (VA)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGESTAD BRITA F180676*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Elgveien 78 1534 MOSS	Bosatt (B)

### Adresser

#### Vegadresse: Eidsvollsvegen 544

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2120 SAGSTUA	Kirkesogn	03120501 Sand
Grunnkrets	104 Ruud	Tettsted	
Valgkrets	2 SAGSTUA		

#### Vegadresse: Eidsvollsvegen 546

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2120 SAGSTUA	Kirkesogn	03120501 Sand
Grunnkrets	104 Ruud	Tettsted	

Valgkrets	2 SAGSTUA		
-----------	-----------	--	--

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153178674		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	140144363		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
3	153178682		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
4	153178690		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
5	153178704		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
6	153178712		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
7	153178720		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 153178674: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	55
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
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	Eidsvollsvegen 544	H0101	15/7	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	55	0	55	0	0	0

### 2: Bygning 140144363: Våningshus (113), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	44
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	SEFRAK	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	Eidsvollsvegen 546	H0101	15/7	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	44	0	44	0	0	0

### 3: Bygning 153178682: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	74
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/7	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	74	74	0	0	0

### 4: Bygning 153178690: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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		-	15/7	-	-	-	-	-

#### 5: Bygning 153178704: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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		-	15/7	-	-	-	-	-

#### 6: Bygning 153178712: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/7	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

### 7: Bygning 153178720: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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		-	15/7	-	-	-	-	-



## Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62978100

Utskriftsdato: 28.04.2026

### Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3414	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	7	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Eidsvollsvegen 544, 2120 SAGSTUA								

### 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	4 282,00 kr
Feiing	585,00 kr
Renovasjon	4 376,24 kr
Slam	5 648,72 kr
<b>Sum</b>	<b>14 891,96 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Slam A	15%	1 stk	5653.40	1/1	0 %	5 653,40 kr	1 413,35 kr
Kontrollgebyr mindre avløpsanlegg	0%	2 stk	166.00	1/1	0 %	332,00 kr	55,60 kr
Feiing/Tilsyn, boliger	0%	1 stk	585.00	1/1	0 %	585,00 kr	146,25 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1076300 promille	4.00	1/1	0 %	4 305,00 kr	1 076,25 kr
Renovasjon normalab	25%	1 pr.stk	4578.75	1/1	0 %	4 578,75 kr	1 144,69 kr
<b>Sum</b>						<b>15 454,15 kr</b>	<b>3 836,14 kr</b>

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 UTOVERING 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.



## Nord-Odal kommune

Eiendom og samfunn

Odin Miljø AS v/Arne Johnny Halvorsrød

**Arkiv:**  
GBR-15/7, FA-M45

**JournalpostID:**  
24/7639

**Saksbehandler:**  
Rune Skolbekken

**Dato:**  
08.05.2024

### Vedtak

#### Eiendommen 15/007 - Ferdigattest avløpsanlegg

**Vedtak:**

Det gis ferdigattest for tiltaket. Ferdigattest gis på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt fra ansvarlig søker 02.05.2024.

**Saksopplysninger:**

Det er anmodet om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for nye bygg og anlegg – nedlegging av avløpsanlegg på eiendom 15/7, jf. utslippstillatelse saksnr. 229/23.

**Saksvurdering:**

Ferdigattest gis på grunnlag av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan fra Odin Miljø AS, datert 02.05.2024.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Avløpsanlegget eller deler av dette må ikke tas i bruk til andre formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

**Konklusjon:**

Det kan gis ferdigattest for tiltaket som omsøkt.

**Klageadgang:**

*Vedtaket kan påklages til kommunen i henhold til forvaltningslovens § 28.*

*Fristen for å klage på et enkeltvedtak er bestemt i forvaltningsloven § 29.*

*Klagen skal være begrunnet og det skal angis hvilken del av vedtaket man klager på, jfr. forvaltningslovens § 32.*

*Regelverket for å se dokumenter i saken finner du i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Forvaltningsloven § 12 sier dere kan bruke en fullmektig.*

*Klagen skal være undertegnet av klager eller hans fullmektig og sendes Nord-Odal kommune, Herredsvegen 2, 2120 Sagstua.*

Med vennlig hilsen

Ellisiv Hovig  
kommunalsjef eiendom og samfunn

Rune Skolbekken  
rådgiver VAM

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*



## Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62 97 81 00

Epost: postmottak@nord-odal.kommune.no

Utskriftsdato:  
28.04.2026

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Eidsvollsvegen 544, 2120 SAGSTUA								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

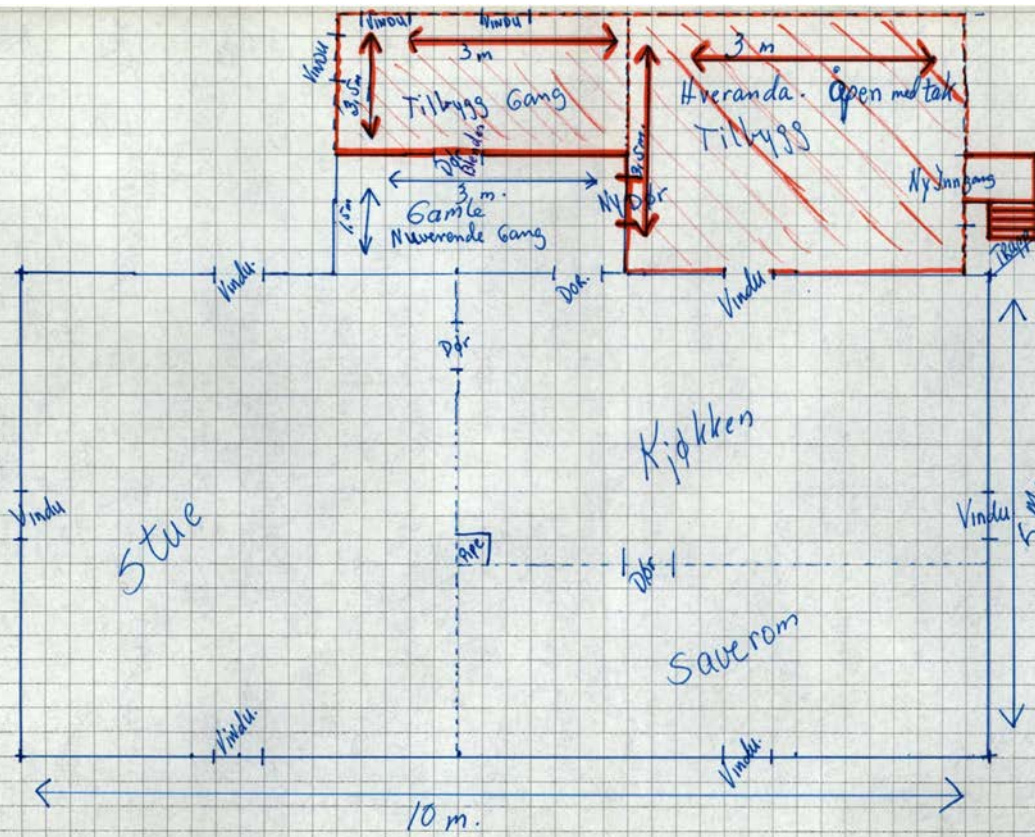


#### Informasjon om manglende ferdigattest:

Eiendommens bygningsmasse mangler ferdigattest, noe som er normalt for bygninger fra denne perioden. Tilbygg til bolig har byggetillatelse fra 1989, men ferdigattest er ikke utstedt. Manglende ferdigattest er vanlig for eldre tiltak og anses ikke som en mangel i seg selv, forutsatt at tiltakene er utført i samsvar med gitt tillatelse. Eiendommens bygningsmasse anses lovlig for beboelse og bruk.

#### FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

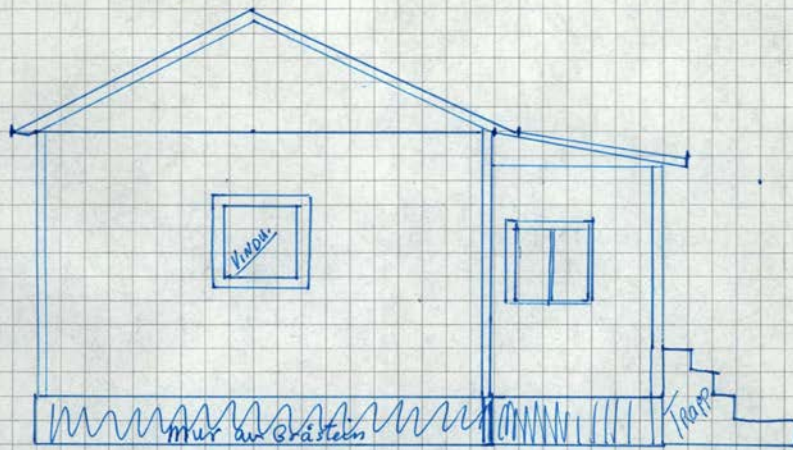
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Det som er merket med rødt, blir tilbygg.

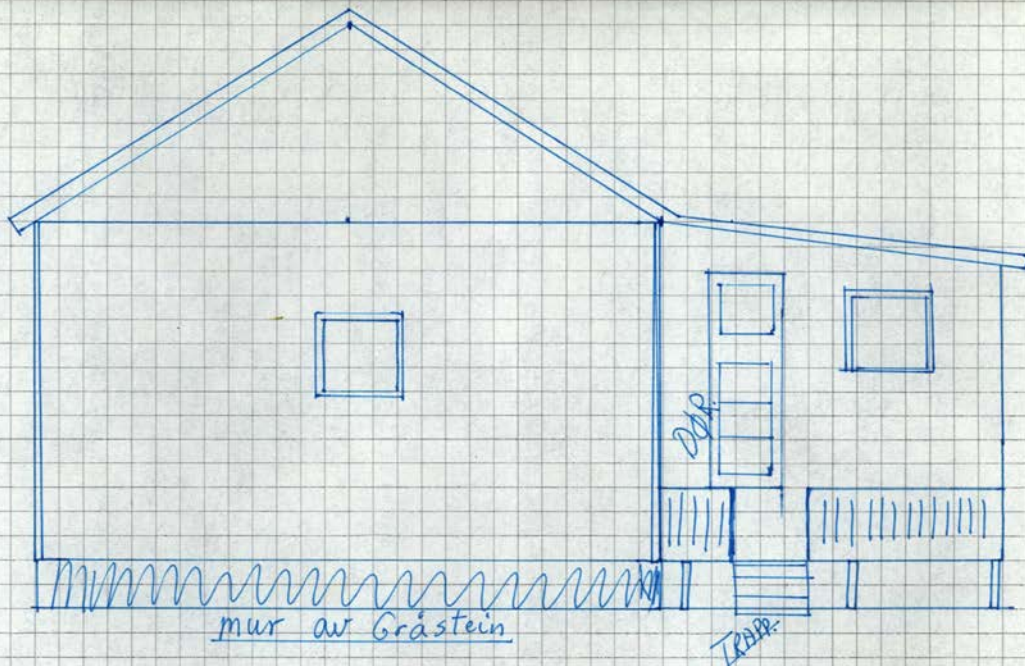
27/5-89/b.

GODKJENT  
BYGNINGSRÅDET 16/6-89



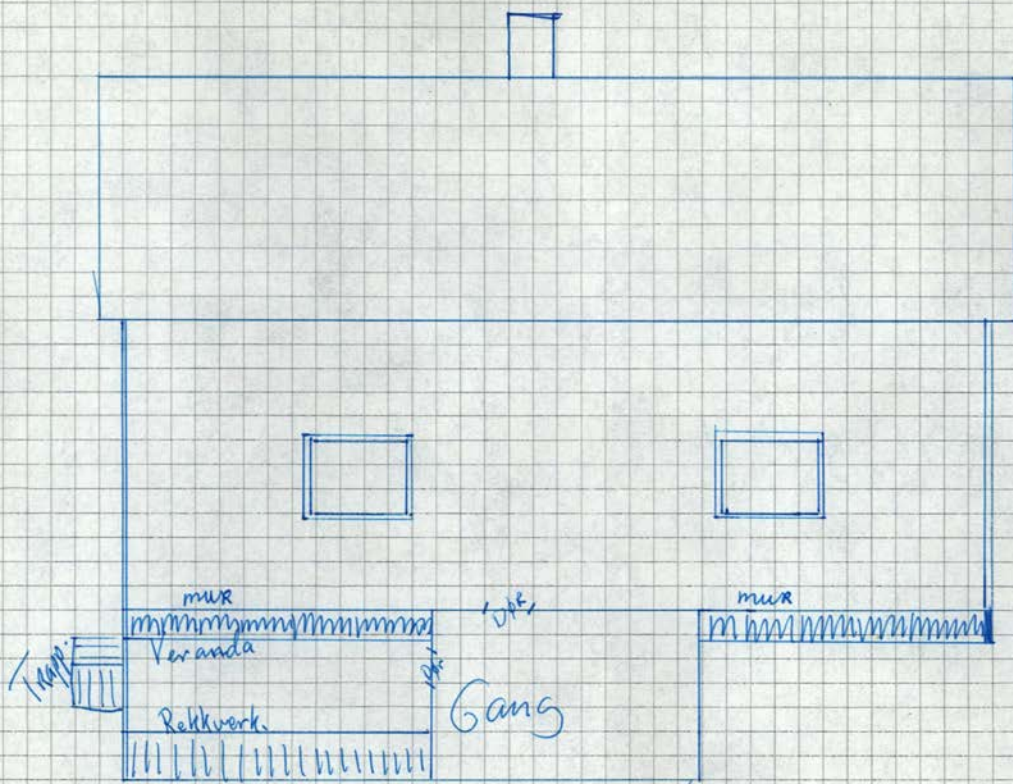
Närorende utseende.  
Sett sydfra.

30/5-89 KB



Utseende etter påbygging  
Sett sydfra.

3/5 89/16.



30/5 89 kb.

Huset sett østfra etter påbygg.



Nord Odal herred.

Grensegang

holdt i henhold til jordskiftelovens § 100.

Saken blir å tinglyse på de nedenfor oppførte gårds- og bruksnummer, jfr. samme lovs §24.

Gnr.	Bnr.	Eier	Tgl. gebyr.kr.
15	2	Tora Linner Lars Auli Knut Auli Martha Tronbøl Sigrid Håve	20,-
15	3	Bjarne Stenberg	20,-
15	7	Fredrik Damholen	20,-
16	1	Håkon Heier	20,-
17	1	Anders G. Løkker	20,-
17	2	Erling og Bergit Løkkeli	20,-
		Sum	120,-

## U t s k r i f t

av

jordskifterettsbok nr. 30, sidene nr. 1 - 6, for Glåmdal jordskiftesokn vedkommende grensegangssak nr. 5/1968 på gnr. 17 m.fl. i Nord-Odal, avsluttet den 4. oktober 1969.

År 1969 den 4. oktober ble voldgiftsmessig jordskifterett satt i huset til Anders G. Løkker i Nord-Odal herred.

Voldgiftsdommer: Kst. jordskiftedommer Einar Furuholt.

Protokollfører: Voldgiftsdommeren.

Sak nr. 5/1968.

Saksøker: Anders G. Løkker, som eier av gnr. 17 bnr. 1.

Saksøkt:

1. Bjarne Stenberg, som eier av gnr. 15 bnr. 3.
2. Fredrik Damholen, som eier av gnr. 15 bnr. 7.
3. Erling og Bergit Løkkelian, som eiere av gnr. 17 bnr. 2.
4. Lars Auli m.fl. som eiere av Galterud skog, gnr. 15 bnr. 2 v/bestyrer Ole O. Bjørnstad.
5. Håkon Heier, eier av gnr. 16 bnr. 1.

Alle eiendommer i Nord-Odal herred.

Saken gjelder: Oppgang og avmerking av skoggrenser under gnr. 15, 16 og 17 i Nord-odal herred i henhold til jordskiftelovens § 100.

Til stede: Saksøkeren personlig. Av saksøkte møtte nr. 1 og nr. 2 personlig. Nr. 3 ved Erling Løkkelian og nr. 4 ved skogbestyrer Ole O. Bjørnstad. Nr. 5 møtte personlig.

Voldgiftsdommeren la fram:

1. Krav om grensegang, dat. 19/4-1968, fra Anders G. Løkker.
2. Gjenpart av likelydende skriv, dat. 19. april 1968, fra Glåmdal jordskiftekontor til Bjarne Stenberg, Fredrik Damholen, Ole Bjørnstad, Erling og Bergit Løkkelian om grensegangskravet og hvor en ber om tilsvar.
3. Notat av 18/5-1968 om at tilsvar ikke er kommet.
4. Målebok med notater fra saksforberedelsen og 2 voldgiftsfullmakter av 8. og 9. september 1969.
5. Gjenpart, dat. 12. sept. 1969, av innkalling til møtet i dag, påklebet postverkets kvittering for 6 rek. brev til sakens parter.
6. Riss i målestokk 1 : 2.000 opptatt i 1969 av voldgiftsdommeren over de oppgatte grenser.

De fremlagte dokumenter 1 - 5 ble lest opp. Dok. nr. 6 ble lagt ut til gjennomsyn.

- 2 -

Det bemerkes at jordskiftelandmåler Furuholt i medhold av jordskiftelovens § 7 den 6. juni 1969 av Landbruksdepartementet er oppnevnt til å administrere saken.

Administrator har i dagene 9/9 - 11/9 foretatt saksforberedelse og har vært i kontakt med sakens parter, unntatt eieren av gnr. 15 bnr. 7, Fredrik Damholen. Man kom til enighet om grensene med de framømte parter som erklærte at de ville la saken avsluttes voldgiftsmessig i henhold til jordskiftelovens § 82, jfr. dok. nr. 4.

Fredrik Damholen og Erling Løkkelien har i dag sluttet seg til denne erklæring.

Grensene beskrives slik:

Grense nr. 1 ved Gråsidvelta, mellom gnr. 17 bnr. 1, eier Anders G. Løkker, på sørsiden og på nordsiden gnr. 15 bnr. 2, eiere Tora Linner, Lars Auli, Knut Auli, Martha Tronbøl og Sigrid Håve.

(Grensa er identisk med den partene ble forlikt om den 9/9-1969, jfr. dok. nr. 4).

Grensa begynner i opplagt røys (1) i nordre kant av en tømmerveg 74 m vest for riksvegen Sand - Eidsvoll og går rettlinjert i retning øst 100 g, først 35,3 m til røys (2), videre 33,3 m til røys (3) som ligger 6 m vest for riksvegen, videre 40,0 m til røys (4) og derfra 53,6 m til røys (5) i vestre kant av en tømmerveg ca. 17 m nord for den nåværende strandlinje til Gråsidan og hvor grensa ender.

Grense nr. 2 mellom gnr. 17 bnr. 1 på nordvestre side og gnr. 16 bnr. 1, eier Håkon Heier, på motsatte side, begynner i Mørkåa og går i sin helhet rettlinjert 43 g, først 18,0 m til røys (6), 52,5 m til røys (7), 19,8 m til røys (8), 48,0 m til røys (9), 43,2 m til røys (10), 47,4 m til røys (11), derfra 113,5 m, over et grustak, til røys (12) og 53,0 m til røys (13) i grensa mot gnr. 17 bnr. 2, eiere Erling og Bergit Løkkelien, hvor den ender.

Grense nr. 3 mellom gnr. 17 bnr. 1 på sørvestre side og gnr. 17 bnr. 2, eiere Erling og Bergit Løkkelien og gnr. 15 bnr. 7, eier Fredrik Damholen, på motsatte side, begynner i sist beskrevne røys (13) i grense nr. 2 og går rettlinjert 335 g, først 69,8 m til røys (14) som ligger 10,4 m sydvest for sørvestre hjørne av en hvilebrakke, videre 90,2 m til furupel (15) nordvest for ei grøft, herfra 58,3 m til furupel (16) og 57,5 m til furupel (17) i grensa mot gnr. 15 bnr. 3, eier Bjarne Stenberg, og hvor grensa ender.

- 3 -

Grense nr. 4 mellom gnr. 17 bnr. 1 på sørvestre side og gnr. 15 bnr. 3 på motsatte side, går fra sist beskrevne røys (17) i grense nr. 3, og går i samme retning som denne, først 38,9 m til furupel (18), videre 36,8 m til røys (19) og 54,5 m til røys (20) i grensa mot gnr. 15 bnr. 2, eiere Tora Linner, Lars Auli m.fl., hvor den ender.

Grense nr. 5 mellom gnr. 15 bnr. 2 på sørvestre side og gnr. 15 bnr. 3 på motsatte side, går fra sist beskrevne røys (20) i grense nr. 4 og i samme retning som denne (335 g), først 30,7 m til røys (21), 20,5 m til røys (22) og 39,3 m til gammel røys (23) på nordvestre side av vegen Eidsvoll - Sand og hvor grensa ender.

Grense nr. 6 mellom gnr. 15 bnr. 3 på vestre side og gnr. 15 bnr. 7 på motsatte side, begynner i merkepunkt (17) i grense nr. 3, og går i retning først 14 g 38,8 m til furupel (24), 40,0 m til furupel (25) og 40,0 m til røys (26). Her vinkler grensa og går i retning 25 g 53,5 m til røys (27) og videre 0,3 m til gjerdehornet mot gnr. 15 bnr. 15, eier Erling Bergestad hvor den ender.

De angitte avstander er horisontale mål og retningen refererer seg til magnetisk nord med sirkeldeling på 400 g.

Det bemerkes at partene ikke har kunnet påvise hvor gnr. 15 bnr. 7 og gnr. 17 bnr. 2 støter mot hverandre i grense nr. 3.

Sakens omkostninger:-----sum kr. 690,30.  
=====

hvilket beløp voldgiftsdommeren fordelte slik:

Omkostningsfordeling.

Gnr.	Bnr.	Navn.	Pålagt å bet.	Godskrevet for håndt- langerhjelp	Skylder	Til gode
17	1	Anders G. Løkker	315,30	150.-	165,30	
15	3	Bjarne Stenberg	72.-	130.-		58.-
15	7	Fredrik Damholen	38.-		38.-	
17	2	Erling og Bergit Løkkeli	52.-		52.-	
15	2	Tora Linner, Lars Auli, Knut Auli, Martha Tronbol og Sigrid Håve	83.-	80.-	3.-	
16	1	Håkon Heier	130.-	150.-		20.-

Omkostningene ble gjort opp på stedet.

- 4 -

Forskjellige bestemmelser.

1. Saken tinglyses på de i omkostningsfordelingen nevnte eierdommer.
2. Den tinglyste utskrift av saken skal oppbevares hos eieren av gnr. 17 bnr. 1.

Ikrafttreden.

Foran beskrevet grensegangssak vedkommende gnr. 15, bnr. 2, 3 og 7, gnr. 16 bnr. 1 og gnr. 17 bnr. 1 og 2 i Nord-Odal trer ikraft straks og da den er voldgiftsmessig utført, er den ikke gjenstand for anke, jfr. jordskiftelovens § 82.

Kunngjøring.

Kunngjøringen fant sted i huset til Anders G. Løkke på Løkke i Nord-Odal den 4. oktober 1969 ved at rettsboka ble opplest i påhør av de motende parter.

På forespørsel fremkom ingen merknad til forhandlingene eller føringen av rettsboka.

Retten hevet, den 4. oktober 1969.

Einar Furuholt.  
sign.

Rett avskrift attesteres:  
Hamar, den 7. oktober 1969.

*Ø. Buvarp.*  
Øystein Buvarp.  
jordskiftetekniker.





# 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](http://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 henvendelse. 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 oppjøret.

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



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](mailto: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](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

### Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://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 AVTALERETTLIGE 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.

## Bindende bud på eiendommen

Eidsvollsvegen 544, 2120 SAGSTUA

Gnr 15, bnr 7, i Nord-Odal kommune.

Oppdragsnr. 6035260282

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 besiktiget 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)

# Visste du at...

---

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



Oppdragsnummer 6035260282  
Sist oppdatert 20.05.2026

EiendomsMegler  1

Jonas Lundby  
eiendomsmegler

Telefon: 913 75 560  
E-post: [jonas.lundby@em1ostlandet.no](mailto:jonas.lundby@em1ostlandet.no)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)