

aktiv.



Kretavegen 66, 2133 GARDVIK

**Romslig enebolig i landlige  
omgivelser \* Solrikt \* Stor og åpen  
tomt \* Garasje/uthus**



Eiendomsmegler

**Nicolai Bratås**

**Mobil** 975 30 716

**E-post** nicolai.bratas@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger**

Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 42 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 692 600,-  
**Selger:** Erik Arne Snekkerlien

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 221/221 kvm  
**Tomtstr.:** 4931.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 43, bnr. 20  
**Oppdragsnr.:** 1202240004

## Romslig enebolig på stor tomt

Romslig enebolig med usjenert og åpen beliggenhet i landlige omgivelser i Kretagrenda i Gardvik med flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Boligen består av kjøkken, fire stuer, bad, vaskerom, to soverom, kjellerstue og flere boder. Boligen har en eldre standard, hvor en del modernisering må påregnes. 2. etasje er noe oppusset i senere tid.

Garasje/uthus med garasje med vippeport, boder, innvendig kledd rom (mulig noe isolert) og utedo.

Stor og åpen tomt med fin utsikt til nærområdet. Solrikt med gode utemuligheter.

Her er det muligheter! Velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	68
Nabolagsprofil .....	74
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	81



Velkommen til Kretavegen 66 i landlige og rolige omgivelser i Kretagrenda



Kjøkkenet har original innredning med godt med skaplass og mulighet for liten spise plass ved vindu.



# Velkommen til bords!

Hyggelig spisestue hvor gode måltider kan inntas i gode venners lag!

I stuen er det vedovn som gir god varme, innebygd hylle/reol og god plass til stort spisebord.





Fra spisestue kommer man videre inn i peisestue, som har utgang til overbygd veranda.

Dette rommet har vært benyttet som soverom i 1. etasje.





Lys og trivelig stue med gode innredningsmuligheter.





I denne stuen er det montert varmepumpe.

Badet har nyere gulvstående toalett, heldekkende servant i innholdsrik skapinnredning, dusjhjørne, samt emaljert badekar som er koblet fra.

Vaskerom med enkelt opplegg med kran og avløpsrør for vaskemaskin.







2. etasje er en del oppusset med bl.a. laminatgulv på soverommene.





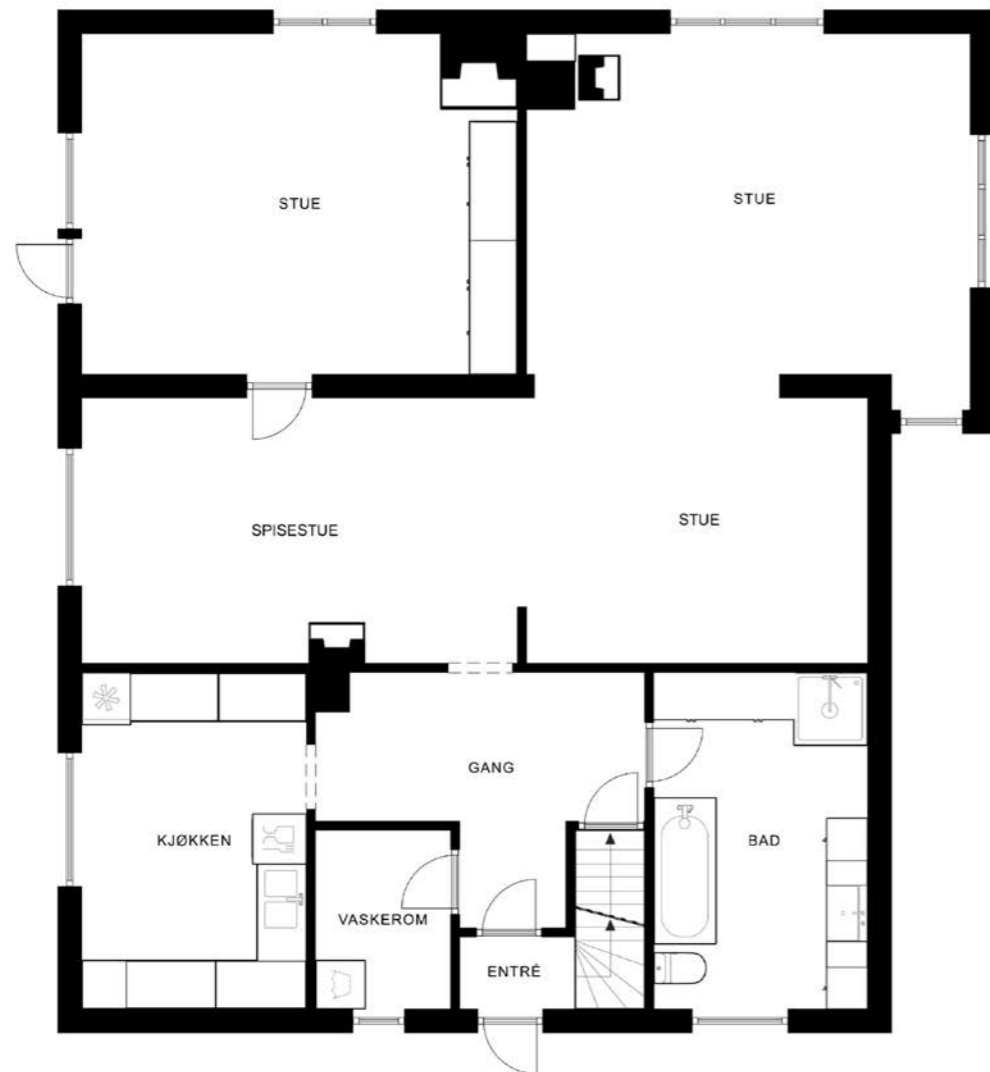
Godt med bodplass i kjeller.

Garasje/uthus med garasje med vippeport, boder, innvendig kledd rom og utedo.



# Plantegning

## 1. etasje

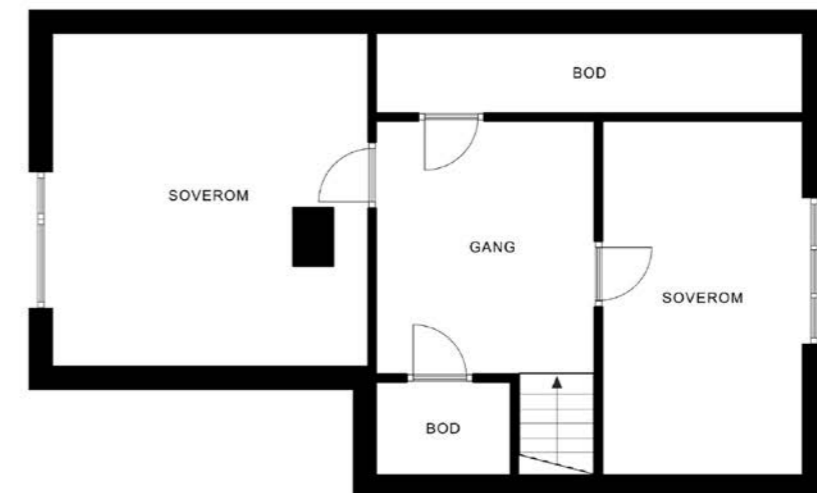


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


## 2. etasje



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 221 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 221 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 117 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 34 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Lav takhøyde i kjelleren på ca 195 cm og ca 1,9 m under tilbygget del er ikke måleverdig.

Areal med lav takhøyde i 2. etasje er ink. boder med tregulv.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4931.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor tomt opparbeidet med plen, prydbusker, bærbusker, hekk og flaggstang.

Areal med løvskog på oversiden.

Oppgruset biloppstillingsplass mellom hus og garasje, og noe hellelagt ved inngang.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Eiendomsgrenser i matrikkelen (eiendomsregisteret) vises med ulike farger.

I kommunens kartløsning vises sikre eiendomsgrenser som grønne heltrukne linjer, mens eiendomsgrenser som ikke er grønne anses som usikre og ikke klarlagt. Nord-Odal kommune anbefaler at usikre eiendomsgrenser blir klarlagt 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. Det er mulig å lese mer om klarlegging og oppmåling av eiendomsgrenser på Nord-Odal kommunes hjemmesider. <https://www.nord-odal.kommune.no/plan-bygg-eiendom/oppmaling/>.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert, åpent og fritt til i landlige omgivelser i Kretagrenda i Gardvik med flotte tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet.

Ca fire km til Mo med barnehage, barne-/ ungdomsskole, treningssenter, idrettshall og dagligvareforretning med post i butikk.

Gode muligheter for et rikt friluftsliv med nærhet til flotte turområder og kort vei til Storsjøen med båthavn og gode bade-/fiskemuligheter. Storsjøen egner seg utmerket for kanopadling, fiske, og er et attraktivt badevann, ansett som Odalens perle. Vinterstid har kommunen milevis med preparerte skiløyper som innbyr til friske turer. Tettstedene Gardvik og Knapper har et aktivt grendemiljø med mange typer idretts-/fritidsaktiviteter. Nord-Odal

kommune har et rikt lag-/foreningsliv med aktiviteter innenfor sang og dans, trim og idrett, jakt og fiske, båtforeninger, amatørteater og mye mer.

Ca ni km til Sand som er kommunesentrum. Ca 27 km til Skarnes, ca 41 km til Kongsvinger, ca 65 km til Gardermoen, ca 100 km til Oslo og ca 33 km til Eidsvoll.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, skog og landbruksbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Mo barnehage er en 3 avdelingers barnehage med kort vei til naturfine turområder, 3,5 km.

Sand barnehage er en 6 avdelingers barnehage som ligger i Sand sentrum med rikelig tilgang på gode turområder, ca 9 km. Barnehagen ligger i Sand sentrum med umiddelbar nærhet til bibliotek, idrettsanlegg og skogsområde med egen gapahuk.

Nord-Odal ungdomsskole og Garvik skole er fra 1.august 2024 slått sammen til Mo barne- og ungdomsskole, 1-10 trinn. Skolen ligger idyllisk til ved Storsjøen. Rundt skolen er det et friområde i skogen med gapahuker. Sjøen, skogen og øvrige uteområde brukes aktivt i undervisningen på alle trinn. Også god tilgang på svømmebasseng og idrettshall.

### Offentlig kommunikasjon

Timesavganger med buss mellom Sand og Eidsvoll som videre korresponderer med tog til Gardermoen og Oslo.

### Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig i 1 1/2 etasje + kjeller fra 1965.

Byggegrunn av løsmasser.

Fundamentert på eldre grunnmur i betong med innvendig tresonittplater.

Antatt Lecamurer og del med betongmur på kjellerløs del.

Yttervegger delvis i siporexmur med meximur på to vegger og tilbygg i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning.

Liggende panel i en gavl i 2. etasje og tilbygg.

Stedsbygget sperretak med rupanel tekket med undertak.

Loft isolert med flis på opprinnelig del, tilbygget del antatt isolert med mineralull.

Taket er tekket med profilerte metallplater av steinetterlikning.

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp.

Takstige.

Pipebeslag.

Snøfanger på entrésiden.

Varmetråd i gradrenne og nedløp på gradrenne mellom tilbygg.

Trevinduer med isolerglass i forskjellig størrelse/ alder, en del med koblet glass, samt terrassedør med enkelt glass.

Nokså nytt 3-lags isolerglassvindu på et soverom i 2. etasje.

Malt entrédør med glassfelt.

Overbygget betong balkong på 7 m<sup>2</sup> med lakkert 80 cm metall rekkverk og strekkmetall trapp.

Betong entrétrapp med lakkert metall rekkverk.

Garasje/uthus på 72 m<sup>2</sup> fra 1979.

Bygget på grovstøpt plate på mark med murt oppkant.

Enkle uisolerte bindingsverksvegger kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Innvendig kledning i ett rom.

Stedsbygget sperretak på knevegger tekket med lekter og profilerte metallplater, uten undertak.

Plast takrenner og nedløp.

En bit av renne mangler/skadet på bakside.

Vippeport og gangdører.

Enkel innvendig oppdeling til garasje, boder,

innvendig kledd rom (mulig noe isolert) og utedo.

Innlagt strøm.

Påvist noe råte i nedkanter vegg/panel og vann på gulv i innvendig rom (snøsmelting og ligger noe lavt i terrenget).

#### Verditakst

Kr 1 650 000

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Noen gesimsbord, vindskier og isbord må byttes ut

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

Beskrivelse: Bytte av inntakssikringsboks

Arbeid utført av: Myhre Elektro

#### Innhold

1. etasje: Vindfang, gang/trapperom, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue, peisestue, bad og vaskerom.

2. etasje: Gang/trapperom, to soverom og to kneloft.

Kjeller: Bod/gang, kjellerstue, bod/vaskekjeller, fire boder og panelt bod med lav takhøyde.

#### Standard

Enebolig fra midten av 1960-tallet, som ble tilbygget del i en etasje ca 1972. Boligen fremstår med en eldre boligstandard, hvor en del modernisering og vedlikehold må påregnes. 2. etasje er noe oppusset i senere tid.

Innvendige overflater

Gulvflater med tregulv, parkett, belegg og tepper, samt nyere laminatgulv i vindfang og på soverom i 2. etasje. Badet har flislagt gulv med sokkelflis samt betonggulv i dusjhjørne.

Veggflater med panel og plater. Respatex

baderomspaneler på bad.

Himlinger med panel og plater.

Kjeller hovedsakelig med åpne murkonstruksjoner.

Et-løps teglpipe med lufterør i opprinnelig del.

Elementpipe i tilbygget del.

Bratt malt tretrapp med beisede trinn opp til

2. etasje.

Bratt betong repos trapp med håndløper på ene siden til kjeller.

Nyere formpressede speildører til soverom.

Lakkert glassdør mot vindfang.

Malte finérdører til bad, vaskerom og kjeller.

Kjøkken

Gammel/original plassbygget kjøkkeninnredning som senere er malt, rustfri plate med doble kummer samt to ulike laminatplater, et-greps blandebatteri, malt flisfelt over benk og ventilator med kullfilter.

Frittstående komfyr og kjøleskap.

Bad:

Gammelt bad med gulvstående toalett (nyere modell), heldekkende servant i romslig innredning, speil med overlys, dusjhjørne med plastdører og emaljert badekar som er frakoblet.

Vaskerom

Vaskerom med malte vegger med noe fliser over plass for vaskemaskin yttervegg. Enkelt opplegg med kran og et avløpsrør for vaskemaskin.

Vaskekjeller

Eldre skyllekummer og benk med rustfrie kummer og kraner i et kjellerrom. Rommet har sluk, ellers ikke oppbygget som våtrom.

Tekniske installasjoner:

Ca 200 l varmtvannstank plassert i kjellerrom med sluk.

Innvendige vannledninger av kobber.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

Sikrinsskap med skrusikringer og jordfeilbryter for kurs utvendig.

Dels skjult og dels åpent elektrisk anlegg frem til belysning, teknisk utstyr og panelovner.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Synlige råteskader på takavslutning på tilbygget del hvor tak går imot hverandre samt i gesimsbord på hjørne ved på opprinnelig del.

Uventilerte loft/raft og synlig kondens/ising hvor det er isolert imot undertak ved raft.

Skjolder ved pipe med litt forhøyning mot resterende taktro ved fuktsøk.

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dobbeltvinduer er utidsmessige og slitt.

Isolerglassvinduer har også en del slitasje i karmen samt har en alder hvor det er risiko for punkteringer kan forekomme.

Terrassedøren mangler innerdør.

Utvendig er beslag påvist en del flasset samt råte på skodder.

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.

Pipe og ildsted  
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.  
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.  
Pipevanger er ikke synlige.

Rom Under Terreng  
Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjellertrapp  
Det er ikke montert rekkverk.

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

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.  
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > Overflater og innredning  
Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Elektrisk anlegg  
Underdimensjonert en-faset mindre anlegg på 2x25A.  
Anlegget mangler dokumentasjon og har heller ikke noen dokumentert nyere el-kontroll. Det anbefales derfor el-kontroll.

Branntekniske forhold  
Mangler røykvarsler, kun feste gjenværende.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK  
Taktekking  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Påvist lakkavflassing.

Nedløp og beslag  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon  
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dører  
Det er avvik:  
Tar litt i terskel. Eldre/original uten tetteliste i bunn.  
Mangler gerikt på overside innvendig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Plastrennen på terrasse har punktvis lekkasjer og drageren for taket er noe vridd.  
Betongtrapp har sprekke og litt skjevhet i rekkverk.

Overflater  
Det er påvist skader på overflater.  
Det er i tilbygget stue større riss/oppsprekk i overgang mot «murt del» samt gulvet svanker i overgang som tyder på at det er blitt en setning i tilbygget.  
Noe naturlige bruksslitasjer på flater i 1. etasje, mens 2. etasje fremstår mer oppusset i senere tid, men det mangler lister på et vindu (planlagt skulle skiftes).

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

Innvendige trapper  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører  
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.  
Plastfolie i veggen

Vaskerom > Overflater vegger og himling  
Det er avvik:  
Det er litt malingsflass under rørinstallasjoner (gjennomføring for kjøkken- men ikke unormal fukt ved fuktsøk) og riss i et hjørne.

Vaskerom > Ventilasjon  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler til-luftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Avtrekk  
Det er kun kullfilter ventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er irr på rør.  
Svært irret rør i kjeller under dusj

Avløpsrør  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Rør fra toalett går over til 75 mm i kjeller, dette skal minimum ha 90 mm.  
Rørbend før dette går ut til tett tank er tapet uten kjent grunn.

Varmtvannstank  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Andre installasjoner  
Det er avvik:  
Kaldtvannskranen er løs. Må ikke vurderes som et våtrom da det ikke har tettesjikt, avtrekk etc.

Drenering  
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ikke funnet fuktspærre og det er påvist fuktvandring i kjellermur (se pkt. "rom under terreng")

#### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

På hjørne fra terrasse.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Nokså flatt på entreside av hus (noe fall mot garasjen og vann på gulvet i denne befaringsdagen da det var snøsmelting).

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

#### Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Opplyst at det sannsynlig vil komme pålegg om utskifting eller tilkopling av offentlig avløpsanlegg fra Givas i fremtiden (arbeides med offentlig avløp i nærheten).

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Krypkjeller

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

##### Oljetank

Ukjent om dette finnes for eier. Snødekket tomt (bør undersøkes nærmere).

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Parkering

Garasje og gårdsplass.

#### Radonmåling

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

#### Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste tilsyn utført 26.01.2017.

Siste feiing utført 27.08.2024.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i

(arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe luft-luft i stue.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gulv på bad.

Peisovn og åpen peis i stue og vedovn i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

### Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

### Kommunale avgifter

Kr 34 080

### Kommunale avgifter år 2025

#### Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 4 917,-

Feiing/tilsyn kr 585,-

Renovasjon normalab. kr 4 376,25

Utvidet abonnement kr 2 107,50

Slam BC kr 5 688,75

Kontrollgebyr avløpsanl. kr 187,50

Ab.gebyr vann areal kr 2 937,50

Forbruksgebyr vann areal (193 m2) kr 13 280,81

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Formuesverdi primær

Kr 439 218

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 756 871

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.



### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 20 i Nord-Odal kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3414/43/20:

24.07.1937 - Dokumentnr: 1394 - Utskifting

Gnr. 43 bnr. 4 s beiterett i d.m.fl.ed.er avløst med areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1938 - Dokumentnr: 834 - Utskifting

Overutskifting vedk. dbr. 1394/1937.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2002 - Dokumentnr: 7053 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3414 Gnr:43 Bnr:187

Med flere bestemmelser

07.02.1911 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3414 Gnr:43 Bnr:4

29.04.1958 - Dokumentnr: 779 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0418 Gnr:43 Bnr:113

21.11.2002 - Dokumentnr: 7052 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3414 Gnr:43 Bnr:187

24.10.2017 - Dokumentnr: 1175681 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0418 Gnr:43 Bnr:113

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1817031 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0418 Gnr:43 Bnr:20

### Ferdigattest/brukstillatelse

Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg enebolig datert 25.03.1971.

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg garasje datert 08.10.1992.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk (TB) hos kommunen:

Enebolig, tatt i bruk

Garasje/uthus, tatt i bruk

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

Det er kun rombenevninger på plantegning tilbygg.

Peisestue er i dag benyttet til soverom.

Garasje/uthus: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Mindre avvik i planløsning (gang/utedo).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Vei, vann og avløp

Privat gruset veg.

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Privat kloakk/septik. Det er i følge eier privat kloakkledning med tett tank for kloakk og infiltrasjon for gråvann.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNF-område med spredt boligbygging - Framtidig.

Id: 20050000

Navn: Kommuneplanens arealdel 2006-2018

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.08.2006

Delareal: 4 932 m2

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen per 11.02.2025.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli

gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
41 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

42 600 (Omkostninger totalt)  
58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 708 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 711 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 42 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 37 500,-. Utleggene omfatter grunnpakke eiet, markedspakke, foto og oppgjørsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Nicolai Bratås  
Eiendomsmegler

nicolai.bratas@aktiv.no  
Tlf: 975 30 716

#### Ansvarlig megler





Nicolai Bratås  
Eiendomsmegler  
nicolai.bratas@aktiv.no  
Tlf: 975 30 716

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,  
Storgata 40  
2212 Kongsvinger  
Tlf: 628 88 420

#### Salgsoppgavedato

26.02.2025

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Kretavegen 66, 2133 GARDVIK  
 NORD-ODAL kommune  
 # gnr. 43, bnr. 20

## Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m<sup>2</sup> BRA-i: 221 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 13377-1533

Referansenummer: JG9899

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

*Oskar Melbye*

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Kretavegen 66, 2133 GARDVIK  
Gnr 43 - Bnr 20  
3414 NORD-ODAL

Melbye Bygg og Takst  
Bjørnstadmovegen 49B  
2230 SKOTTERUD



## 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. 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.

## 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, annek, 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
- løse sliker 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13377-1533

Befaringsdato: 24.02.2025

Side: 3 av 31

## 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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig - Byggeår: 1965

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Stedsbygget sperretak m/rupanel teknet med undertak. Loft er isolert med flis på opprinnelig del, tilbygget del er antatt isolert med mineralull, men det er ingen tilkomst til dette loftet. Taket er teknet med profilerte metallplater av steinetterlikning. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Takstige. Pipebeslag. Snøfanger på entresiden. Varmetråd i gradrenne og nedløp på gradrenne mellom tilbygg.

Yttervegger delvis i Siporexmur med meximur på to vegger og tilbygg i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning. Liggende panel en gavl andre etasje og tilbygg.

Trevinduer med isolerglass i forskjellig størrelse/alder, og en del med koblet glass samt terrassedør m/enkeltglass. Nokså nytt 3-lags isolerglassvindu i et soverom 2.etg. Entredør i malt utførelse med glassfelt.

#### TERRASSER ETC:

Overbygget betongbalkong 7m2 med lakkert 80cm metallrekkeverk og strekkmetalltrapp. Betong entretrapp m/lakkert metall rekkverk.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER: Tregulv, parkett, belegg og tepper samt nyere laminatgulv i vindfang og soverom 2.etg. Panellerte og platekledde vegger. Panellerte og platekledde himlinger. Kjeller i hovedsak med åpne murkonstruksjoner.

ILDSTEDER: Etløps teglpipe med lufterør i opprinnelig del. Det er tilknyttet peisovn i 1.etg. og vedovn i kjeller. Elementpipe i tilbygget del, tilknyttet vedovn i kjeller og i 1. etasje samt en åpen peis i soverommet.

TRAPPER: Bratt malt tretrapp m/beisede trinn opp til andre etasje.

Bratt betong repotrapp m/håndløper på ene siden til kjeller.

DØRER: Nyere formpressede speildører til soverom. Lakkert glassdør mot vindfang. Malte fineerdører til bad å, vaskerom og kjeller.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Gammelt bad. Flislagt gulv m/sokkelflis samt betonggulv i dusjhjørnet. Respatex baderomspaneler på vegger. Malt trepanel himling, Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under-, over- og høyskap. Emaljert badekar (men dette er koblet ifra). Dusjhjørne m/plastdører. Gulvstående toalett (nyere modell).

#### Vaskerom

Vaskerom av ukjent alder. Gulv m/vinylbelegg og plastsluk. Malte vegger m/noe fliser over plass for vaskemaskin yttervegg. Malte himlingsplater. Enkelt opplegg m/kran og et avløpsrør for vaskemaskin.

#### Vaskekjeller

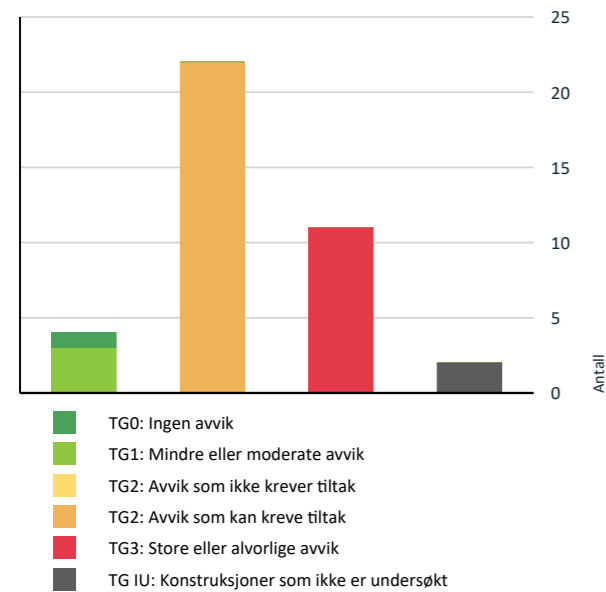
Eldre skyllekummer og benk m/rustfrie kummer og kraner i et kjellerrom. Rommet har sluk, ellers ikke oppbygget som våtrom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

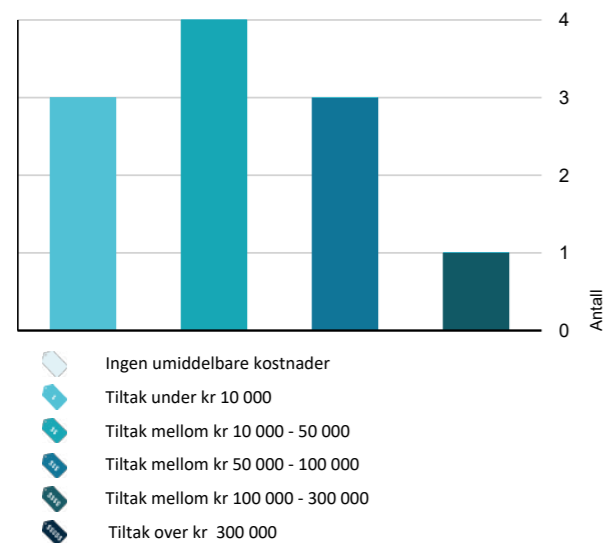
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

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

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

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

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**

Opprinnelig bolighus i 1 1/2 etasje med kjeller fra ca. 1965 med tilbygget del i én etasje, delvis med kjeller, fra ca. 1972.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
I hovedsak eldre boligstandard.

**Vedlikehold**  
Står foran en del modernisering og vedlikehold, men 2. etg. er noe oppusset i senere tid.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte metallplater av steinetterlikning. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

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

Påvist lakkavflassing.

**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.



#### Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Takstige. Pipebeslag. Snøfanger på entresiden. Varmetråd i gradrenne og nedløp på gradrenne mellom tilbygg.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Litt bulker/frostspreg i nedløp. Bortledningsrørende for nedløp ser ut til stor del å kun være på mark (ikke nedgravd).

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Vedlikehold og reparasjoner på renner/nedløp er påregnelig.



Bulker



Uheldig løsning- varmekabel lagt- råte i takutstikket

## Tilstandsrapport

#### Veggkonstruksjon

Yttervegger delvis i Siporexmur med meximur på to vegger og tilbygg i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning. Liggende panel en gavl andre etasje og tilbygg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
  - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Påvist sprekker både på gavl m/puss og fasade med mexistein (overgangen ved balkong). Panel er montert uten lufterekt og er delvis uten dryppkant på panelender (skråkant). Tid for behandling da det er værslitt og noe partiell råte (bl.a. spiler utenfor terrasse). Det er en setning i stuetilbygg mot opprinnelig murhus hvor tapet er sprukket innefra og glippe mellom trevegg og mur er fylt med byggsaum utenifra. Vindskier har r flass.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er tid for utvendig behandling. Overgang opprinnelig del/tilbygg må undersøkes nærmere.



Sprekk pusset fasade



Sprekk mexistein



Sprekk m/byggsaum mellom murvegg og trevegg stue

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Stedsbygget sperretak m/rupanel tekket med undertak. Loft er isolert med flis på opprinnelig del, tilbygget del er sannsynlig isolert med mineralull, men det er ingen tilkomst til dette loftet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Synlige råteskader på takavslutning på tilbygget del hvor tak går imot hverandre samt i gessimsbord på hjørne ved på opprinnelig del. Uventilerte loft/raft og synlig kondens/ising hvor det er isolert imot undertak ved raft. Skjolder ved pipe med litt forhøyning mot resterende taktro ved fuktsøk.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

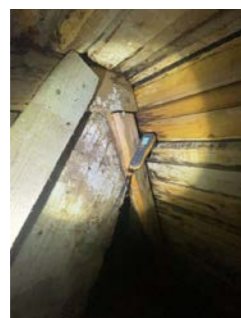
Løsningen med saltakene mot hverandre på tilbygg er uheldig og det må utbedres skader i området da det er påvist råte utenifra sett, imidlertid er omfanget/estimat usikkert da det ikke er tilkomst til loftet. Det bør derfor etableres tilkomst til loftet for nærmere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at det er tid for å skifte ut tak og undertak (se eget pkt.).

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Ising og fuktig ved uventilert raft

## Tilstandsrapport



Skjolder, men ikke unormal fukt ved pipe



Råte gessims opprinnelig del



Råte tilbygg hvor tak går imot hverandre

### TG 3 Vinduer

Trevinduer med isolerglass i forskjellig størrelse/alder, og en del med koblet glass samt terrassedør m/enkeltglass. Nokså nytt 3-lags isolerglassvindu i et soverom 2.etg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Dobbeltvinduer er utidsmessige og slitt. Isolerglassvinduer har også en del slitasje i karmen samt har en alder hvor det er risiko for punkteringer kan forekomme. Terrassedøren mangler innerdør. Utv er beslag påvist en del flasket samt råte på skodder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det er satt et estimat for delvis/nødvendige utskiftninger og vedlikehold, men idag er det påregnelig med en generell modernisering av vinduer med unntak av soveromsvinduet som er nokså nytt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råte i gammelt vindu 2.etg.



Baderomsvindu



### TG 2 Dører

Tredør, malt utførelse med glassfelt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

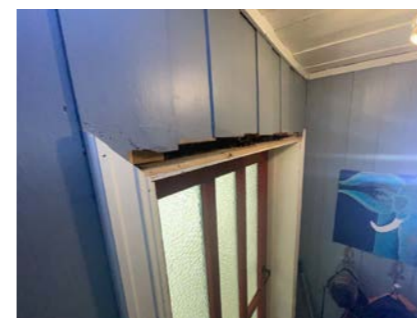
Tar litt i terskel. Eldre/orginal uten tettelst i bunn. Mangler gerrikt på overside inv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Idag er det vil det være mest rasjonelt å skifte ut døren (da det også vil oppgradere isolasjons-standard).

## Tilstandsrapport



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget betongbalkong 7m2 med lakkert 80cm metallrekkverk og strekkmetalltrapp. Betong entretrapp m/lakkert metall rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Plastrennen på terrasse har punktvis lekkasjer og drageren for taket er noe vridd.

Betongtrapp har sprekke og litt skjevhet i rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utbedring av renne påregnelig



Plastrenne m/utett skjøt terrasse

### INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Tregulv, parkett, belegg og teppe samt nyere laminatgulv i vindfang og soverom 2.etg. Panellerte og platekledder vegger. Panellerte og platekledder himlinger. Kjeller i hovedsak med åpne murkonstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er i tilbygget stue større riss/oppsprekk i overgang mot «murt del» samt gulvet svanker i overgang som tyder på at det er blitt en setning i tilbygget. Noe naturlige bruksslitinger på flater i 1.etg., mens 2.etg. fremstår mere oppusset i senere tid, men det mangler lister på et vindu (planlagt skulle skiftes).

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Iflg. eier sprekke som er påvist ifbm. tilbygg vært stabile i hans eie (siden 2021). Likevel påregnelig å utbedre sprekke/skjevhet. Oppussingsarbeider av overflater er påregnelig (untatt 2.etg.).



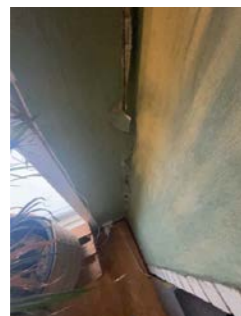
Slitasje gulv



Limslipp/pløsing uthakk stuevegg (råte i takutstikk utv., men ikke målt unormal fukt inv. befaringsdagen).



## Tilstandsrapport



Større oppsprekk stuevegg mot opprinnelig del.



Oppsprekk gulv (i overgang tilbygg)

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag og støpt hvelv mot kjeller (trolig m/tilfarergulv da det er tregulv under teppe i stue). Trebjelkelag mellom hovedplan. Ukjent etasjeskiller på tilbygg (kryperom uten tilkomst, men pusshimling på tilgjengelig del). Betonggulv i kjeller.

#### 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.

Større svanke i overgang for tilbygget stue på 3cm over kort avstand. Kontrollmålt kjøkken med 27mm avvik fra inngang i rommet til ytterhjørne.

I 2.etg kontrollmålt gang med ca 10mm høydeavvik og stort soverom med ca 15mm høydeavvik hvor det er høyest rundt pipe (TG2). Større svanke mot yttervegger i innredet rom kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er skjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevheten med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonen på etasjeskiller/bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:  
- dimensjonering og forsterking av ny vekt på eksisterende etasjeskiller  
- bytte av overflater  
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



7cm ved inngang til stue



10cm ved TV seksjon stue

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Etløps teglpipe med lufferør i opprinnelig del. Det er tilknyttet peisovn i 1.etg. og vedovn i kjeller. Elementpipe i tilbygget del, tilknyttet vedovn i kjeller og i 1. etasje samt en åpen peis i soverommet.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipesider på teglpipe er ikke synlig i kjeller da krypkjeller under stuen ikke har tilkomst. Det er i kjeller ufagmessig røykrørsinnføring m/mineralull og vedovnen er noe nært trepanel (noe under 30cm). Peisovn 1.etg. har sprekk i inv. ildfast plate. Jøtulovn i kjeller har sprekker i sider samt riss/sprekk i pipe ved røykrørsinnføring. Åpen røykrørsinnføring i gang hovedplan er kun provisorisk tettet m/mineralull samt litt riss i området. Vednisje i stue hovedplan ser ut å ha sunket mtp. skjev/løst limtegl og oppsprekking mot pipen. Limtegl på pipe/brannmur mangler i stor grad fuger. Metallfiser på soverom foran peis er løsnet (den ytre på hjørne).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedovner i kjeller bør fjernes og røykrøyr her sammen med hovedplanet forskriftsmessig blendes. Vednisje/limtegl i stue må utbedres og ferdigstilles.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Røykrøyr kun tettet m/mineralull



Røykrørsinnføring m/mineralull og kort avstand til treverk vedovn kjeller.



Sprekk i jøtulovn



Skjev og løsnet limtegl

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong og har teppebelegg i innerste rom. Veggene har betong/mur og panel i innerste rom. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktjennomtrenging inn i kjellermur.

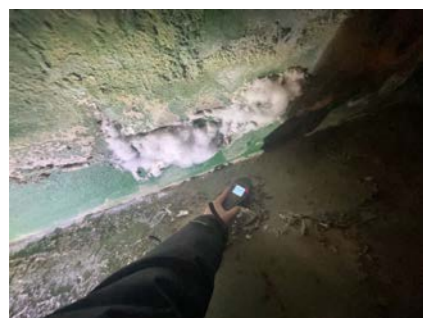
Saltutslag, avflassing og noe forhøyning ved fuktsøk i nedkant vegg-økende/høyt utslag i bod mot sydøst. Ved hulltaking i innerste rom er det påvist høyt fuktnivå i påføringen, fuktig isolering og råte i lekten. Det er også andre steder på panel i rommet påvist skjolde, råtedannelse og høye fuktverdier utenifra (mot vaskerom).

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. I første omgang bør påføringsvegger av treverk/panel innerste rom bør fjernes og god ventilasjon opprettholdes. En slik uinnredet kjeller bør nødvendigvis i etterkant ikke ta skade av fuktvandring i mur, men bør observeres over tid. Det kan ikke utelukkes videre tiltak med redrenering om f.eks. fritt eksponert vann forekommer (usikkert/forsiktig estimat).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Tettet vindu som trolig leder til kryperommet

### TG 2 Innvendige trapper

Bratt malt tretrapp m/beisete trinn opp til andre etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Råte i utlektning ved hulltagning innerste rom



Fuktskjolde/råte nedkant innerste rom

### TG 11 Krypkjeller

Ukjent oppbygging av kjellerløs del under tilbygget stue, men trolig en betongmur.

#### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



### TG 3 Kjellertrapp

Bratt betong repotrapp m/håndløper på ene siden.

#### Vurdering av avvik:

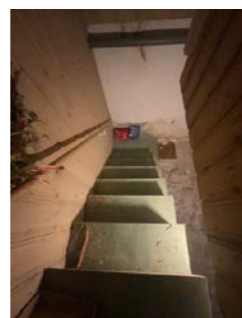
- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Estimat for enkelt rekkverk (ikke en primærtrapp)

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tilstandsrapport

### TG 2 Innvendige dører

Nyere formpressede speildører til soverom. Lakkert glassdør mot vindfang. Malte fineerdører til bad å, vaskerom og kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Baderomsdøren har sprekke og defekt vrider/låsekasse (have henger). Ellers noen mindre merker/bruksslitasje samt en av de nyere soveromsdørene mangler noe belistning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Baderomsdør sprekke

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Gammelt bad. Flislagt gulv m/sokkelflis samt betonggulv i dusjhjørnet pålimt vinylflis. Respatex baderomspaneler på vegger. Malt trepanel himling, Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under-, over- og høyskap. Emaljert badekar (men dette er koblet ifra). Dusjhjørne m/plastdører. Gulvstående toalett (nyere modell). Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

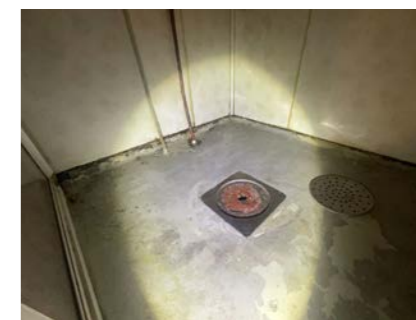
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt kan ikke verifiseres i gulv og betonggulv m/hjemmelaget slukløsning i dusj (avgrenset fra resten av rommet med oppkant) har avflassing. Kan ikke synes tetteløsninger ved rørgjennomføringer og påvist riss i hjørnefuge mot sokkelflis. Våtromsplater på vegg har fuktskader spesielt i nedkant dusjhjørne. Rommet har ikke forsert avtrekk (kun veggventil). Ikke dagens krav til fall (ca 1cm fra terskel til sluk). Innredninger er eldre og naturlig noe slitt som riss rundt bunventil og løs dusjdør i bunn. I kjeller er det påvist dråper på 2 koplinger tilkoplest sluket.

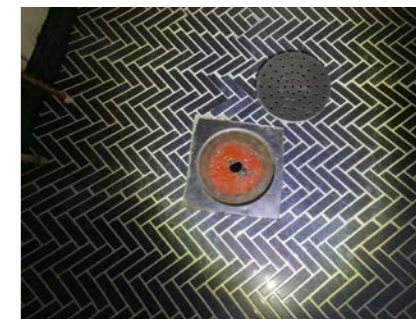
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Dusjhjørne



### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i trapperom mot badekar (ikke mulig mot dusj grunnet siporexkonstruksjon)..

**Vurdering av avvik:**

## Tilstandsrapport

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Plastfolie i veggen

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Man bør være obs på dette da det ikke skal være 2 tette sjikt (plast + innvendig tettesjikt i rommet). Ene side skal være diffusjonsåpen for til en viss grad kunne ventilere ut evt. innestengt fukt. Ved gjenoppbygging bør plast fjernes.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom av ukjent alder. Gulv m/vinylbelegg og plastsluk. Malte vegger m/noe fliser over plass for vaskemaskin yttervegg. Malte himlingsplater. Enkelt opplegg m/kran og et avløpsrør for vaskemaskin,



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og siporex (mot kjøkken og yttervegg). Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt malingsflask under rørrinnstallasjoner (gjennomføring for kjøkken- men ikke unormal fukt ved fuktsøk) og riss i et hjørne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 40mm fra terskel/vegger.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Belegget er nyere, men kun fuget mot slukkant, rørgjennomføringer og vegg. Det er ikke oppbrett på vegg (overgang gulv/vegg er våtsone). Ser ut for at gammelt epoxysjikt ligger under gulvet, men har flasket ved synlig del bak løs slit.

#### Konsekvens/tiltak

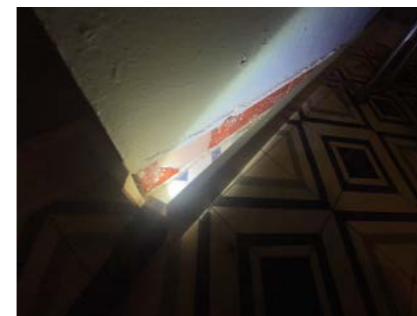
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det er ikke dagens krav til tettesjikt i våtsone selv om dette trolig er fungerende ved lett belastning som vaskerom. For TG1 må nytt tettesjikt i våtsone etableres (hele gulvet m/oppbrett på vegg og fagmessig tettinger mot sluk og rundt rør).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Tilstandsrapport



Ikke oppbrett på belegg (gammel epoxy bak)

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg/kran for vaskemaskin. Ikke vannlås på avløpet, men går mulig til slukets vannlås. Normal stand.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil og åpningsvindu (ikke spalte under dør).

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mot entre. Plastfolie, men uten betydning her da det ikke er tettesjikt på innside vegg (men vær obs om dette skal etableres).



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

En gammel/original plassbygget malt treinnredning som senere er malt. Rustfri plate m/doble kummer samt 2 ulike laminatplater. Etagreps blandebatteri. Malte flisfelt over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri. Kjøkkenkran er defekt m/lekkasje rundt vridbar tut. Generelt en del bruksslitasjer/merker og ikke løsning for oppvaskmaskin. Det er litt pløser i belegget ved inngang til rommet, men ikke målt unormal fukt. Ikke stengekran for oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kun estimat for nødvendig utbedring av kjøkkenkran.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Svært irret rør i kjeller under dusj

#### Konsekvens/tiltak

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



Tapede rørbend

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i kjellerrom m/sluk.

#### 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.

### TG 2 Andre installasjoner

Eldre skyllekummer og benk m/rustfrie kummer og kraner i et kjellerrom. Rommet har sluk, ellers ikke oppbygget som våtrom.

#### Vurdering av avvik:

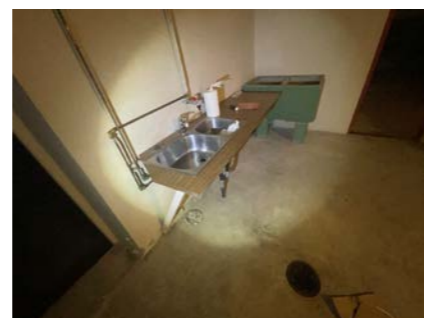
- Det er avvik:

Kaldtvannskranen er løs. Må ikke vurderes som et våtrom da det ikke har tettesjikt, avtrekk etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerende for sitt bruk. Kaldtvannskranen må festes.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

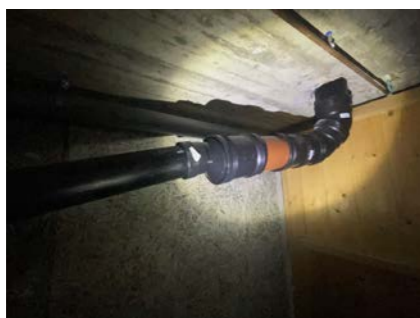
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Rør fra toalett går over til 75mm i kjeller, dette skal minimum ha 90mm.

Rørbend før dette går ut til tett tank er tapet uten kjent grunn.

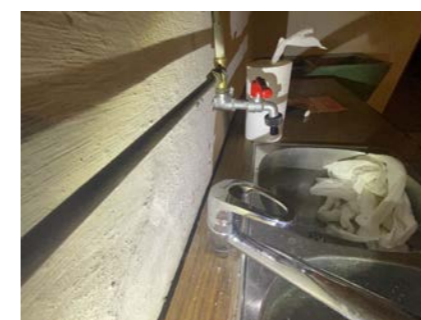
#### Konsekvens/tiltak

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



Toaletterør er strupet ned til 75mm i kjeller.

## Tilstandsrapport



### TG 3 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap m/skrusikringer og jordfeilbryter for kurs utv. Dels skjult og dels åpent elektrisk anlegg frem til belysning, teknisk utstyr og panelovner.

Jordkabel ut til uthus. Mindre anlegg, opplyst enfaset 2x25A inntak Anlegget bør påregnes oppgradert utifra alder.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1965 Nyere åpent anlegg på 2 soverom. Nyere måler.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei I mitt eie utført av elektriker som vennetjeneste (skiftet noe opplegg), men ikke et firma. Ukjent før mitt eie.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Vet Myhre elektro v/Tom Kristian Dammen skiftet inntaksboks for noen år siden.**
4. 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 Ikke i mitt eie.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Underdimensjonert enfaset mindre anlegg på 2x25A.**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ja Inntaksboks skiftet pga. varmegang.**

#### Generelt om anlegget

7. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

#### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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?  
**Ja Anlegget mangler dokumentasjon og har heller ikke noen dokumentert nyere el-kontroll. Det anbefales derfor el-kontroll da dette ikke er bygningsakkyndig sitt kompetanseområde. Det er estimat for el-kontroll, men evt. kostnader for utbedringer av avvik i el-kontrollen er ikke medregnet.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs ledning stue.



## Tilstandsrapport



Koplingsboks garasje uten deksel



Løs feste for kobling til varmeovn vaskerom.

### TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 2stk 6kg pulverslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Ukjent alder.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Kun fester gjenværende**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ikke funnet fuktsperre og det er påvist fuktvandring i kjellermur (se pkt. "rom under terreng")

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre grunnmur i betong med innvendig tresnittplater. Antatt Lecamurer og del med betongmur på kjellerløs del.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
  - Grunnmuren har sprekkdannelser.
- På hjørne fra terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Observeres over tid (kan være stabilt idag).

## Tilstandsrapport



### TG 2 Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Nokså flatt på entreside av hus (noe fall mot garasjen og vann på gulvet i denne befaringsdagen da det var snøsmelting).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast/soil og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er iflg. eier privat kloakkanlegg med tett tank for kloakk og infiltrasjon for gråvann. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- 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 2 Septiktank

Kloakkanlegg med tett tank for kloakk og infiltrasjon for gråvann. Snødekket befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Opplyst at det sannsynlig vil komme pålegg om utskifting eller tilkopling av offentlig avløpsanlegg fra Givas i fremtiden (arbeides med offentlig avløp i nærheten).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.

### TG IU Oljetank

Ukjent om dette finnes for eier. Snødekket tomt (bør undersøkes nærmere).

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1979

#### Kommentar

Iflg. tidligere salgsopplysninger

#### Standard

Standard for sitt bruk

#### Vedlikehold

Alminnelig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Garasje/uthus er bygget på grovstøpt plate på mark med murt oppkant. Enkle uisolerte bindingsverkvegger med utvendig stående tømmermannskledning. Innvendig kledning i ett rom. Vippeport og gangdør til bygget, enkel innvendig oppdeling til garasje, boder, inv. kledd rom (mulig noe isolert) og utedo.

Stedsbygget sperretak på knevegger er tekket med lekter og profilerte metallplater (uten undertak), plasttakrenner og nedløp. En bit av renne mangler/skadet på bakside

Innlagt strøm. Påvist noe råte i nedkanter vegg/panel og vann på gulv i inv. rom befaringsdagen (snøsmelting og ligger noe lavt i terrenget). Bygningen er ellers ikke tilstandsvurdert.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

221 m<sup>2</sup>/221 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Gang, 3 Soverom, 2 Uinnredet loft, Vindfang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, 3 Stuer, 7 Bod, Kjellerstue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 72 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

1 650 000

### Konklusjon markedsverdi

1 650 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kretavegen 67 ,2133 GARDVIK 74 m <sup>2</sup> 1955 0 sov	22-09-2021	1 600 000	1 470 000		1 470 000	19 865
2 Midtsida 202 ,2133 GARDVIK 110 m <sup>2</sup> 1936 3 sov	04-09-2022	1 550 000	1 535 000		1 535 000	13 955
3 Kretavegen 54 ,2133 GARDVIK 82 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	02-07-2020	1 140 000	1 100 000		1 100 000	13 415
4 Vestsida 81 ,2133 GARDVIK 92 m <sup>2</sup> 1948 1 sov	04-06-2023	1 450 000	1 200 000		1 200 000	13 043
5 Nervegen 55 ,2130 KNAPPER 109 m <sup>2</sup> 1947 2 sov		1 200 000				11 009
6 Kretavegen 17 ,2133 GARDVIK 173 m <sup>2</sup> 1900 6 sov	23-05-2019	1 790 000	1 850 000		1 850 000	10 694
7 Vestsida 165 ,2133 GARDVIK 113 m <sup>2</sup> 1947 3 sov	30-05-2022	1 100 000	1 150 000		1 150 000	10 177

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (avsett av takstmann som et ca beløp)	Kr.	20 000
Forsikring (stipulert/inviduelle forskjeller)	Kr.	7 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>27 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 150 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

## 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?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2. Etasje	34			34		19	53
1. Etasje	117			117	7		117
Kjeller	70			70		19	89
<b>SUM</b>	<b>221</b>				<b>7</b>	<b>38</b>	<b>259</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>221</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang/trapperom, Soverom, Soverom 2, Kneloft, Kneloft 2		
1. Etasje	Vindfang, Gang/trapperom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Spisetue, Stue 2, Soverom, Stue 3		
Kjeller	Bod/gang 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod/vaskekjeller 6, Kjellerstue, Panelet bod 7 (lav høyde).		

#### Kommentar

Lav takhøyde i kjelleren på ca. 195 cm og ca. 1,9 m under tilbygget del er ikke måleverdig.

Areal med lav takhøyde 2.etg. er ink. boder m/tregulv.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er kun rombenevninger på plantegning tilbygg. Peisestue er idag benyttet til soverom.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		72		72	
<b>SUM</b>		<b>72</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, Gang, Disponibelt (tidl. benyttet til hønehus), Utedo, Bod		

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mindre avvik i planløsning (gang/utedo)

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	151	70
<b>Garasje</b>	0	72



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2024	Lars Oskar Melbye Erik Arne Snekkerlien	Takstingeniør Kunde
24.2.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	43	20		0	4931.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kretavegen 66

#### Hjemmelshaver

Snekkerlien Erik Arne

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Kretavegen på Gardvik i Nord-Odal. Relativt usjenert og med gode solforhold. Det er ca 3,5 km til forretningssentrum med forretninger, båtbygge, skole og ungdomsskole. Landlig område med omkringliggende landbruksarealer, skog og spredt bebyggelse. Kort avstand til tur-, friluftsområder.

Ca. 9km til kommunesentrumet Sand. Ca. 28km til Skarnes og ca. 42km til Kongsvinger

#### Adkomstvei

Privat gruset vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Privat kloakk/septik.

#### Regulering

Ikke reguleringsplan. LNF-område med spredt boligbygging.

#### Om tomten

Stor forholdsvis flat tomt opparbeidet med plen og diverse beplantning/prydbusker/hekk/bærbusker. Flaggstang. Areale med løvskog på oversiden.

Oppgruset biloppstillingsplass mellom hus og garasje og opplyst noe hellelagt ved inngang.

Tomten var snødekket befaringen og delvis beskrevet etter opplysninger fra eier.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Teknisk etat		Tilsendt 24 filer	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.01.2024	Ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	25.02.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll over overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 opptas 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IG9899>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kongsvinger	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1202240004	
<b>Selger 1 navn</b>	
Erik Arne Snekkerlien	
<b>Gateadresse</b>	
Kretavegen 66	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GARDVIK	2133
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EAS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av   
Filer
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

Initialer selger: EAS

2

Document reference: 1202240004

Document reference: 1202240004

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1202240004

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

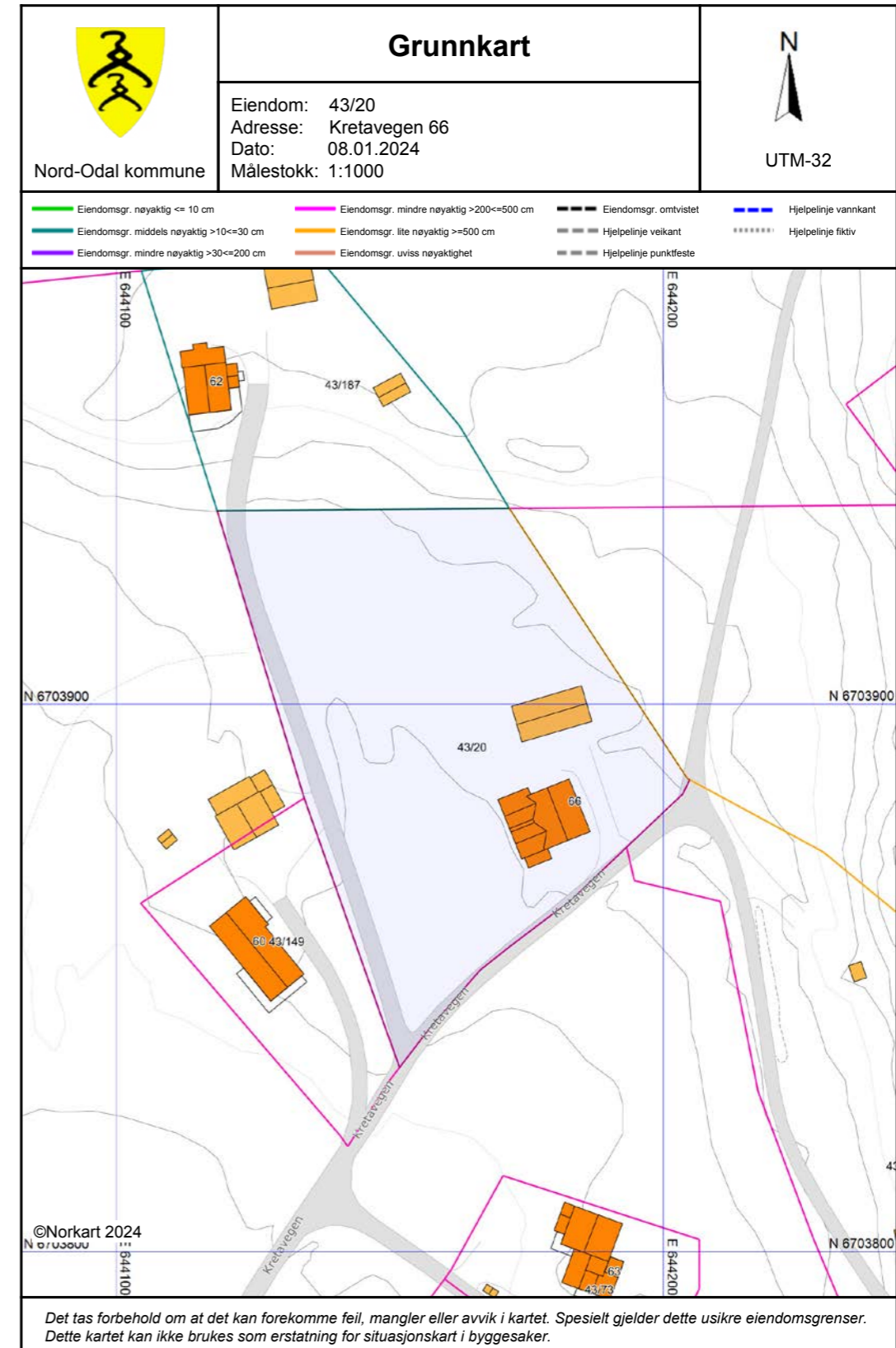
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

Document reference: 1202240004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Snekkerlien	14a5f99ca8584f5a5d8fb94 b57802f3e98bcd505	19.02.2025 09:48:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240004

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



# Kretavegen 66

## Offentlig transport

🚗 Kretavegen Linje 704	9 min 🚶 0.7 km
🚆 Skarnes stasjon Linje R14	26 min 🚶 27.8 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚶

## Skoler

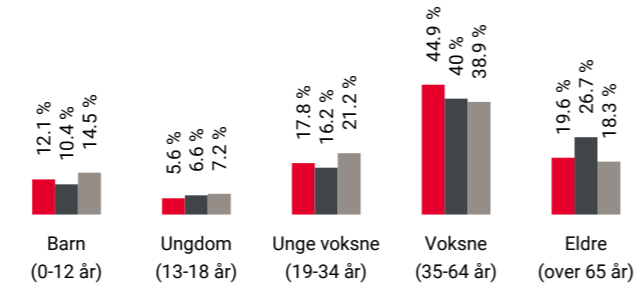
Garvik skole (1-7 kl.) 127 elever, 8 klasser	5 min 🚶 4.1 km
Nord-Odal ungdomsskole (8-10 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 🚶 4.2 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	25 min 🚶 26.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	39 min 🚶 41.5 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■	34% i barnehagealder
■	34% 6-12 år
■	11% 13-15 år
■	21% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Gardvik Vest	215	125
■ Kommune: Nord-Odal	5 016	2 694
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

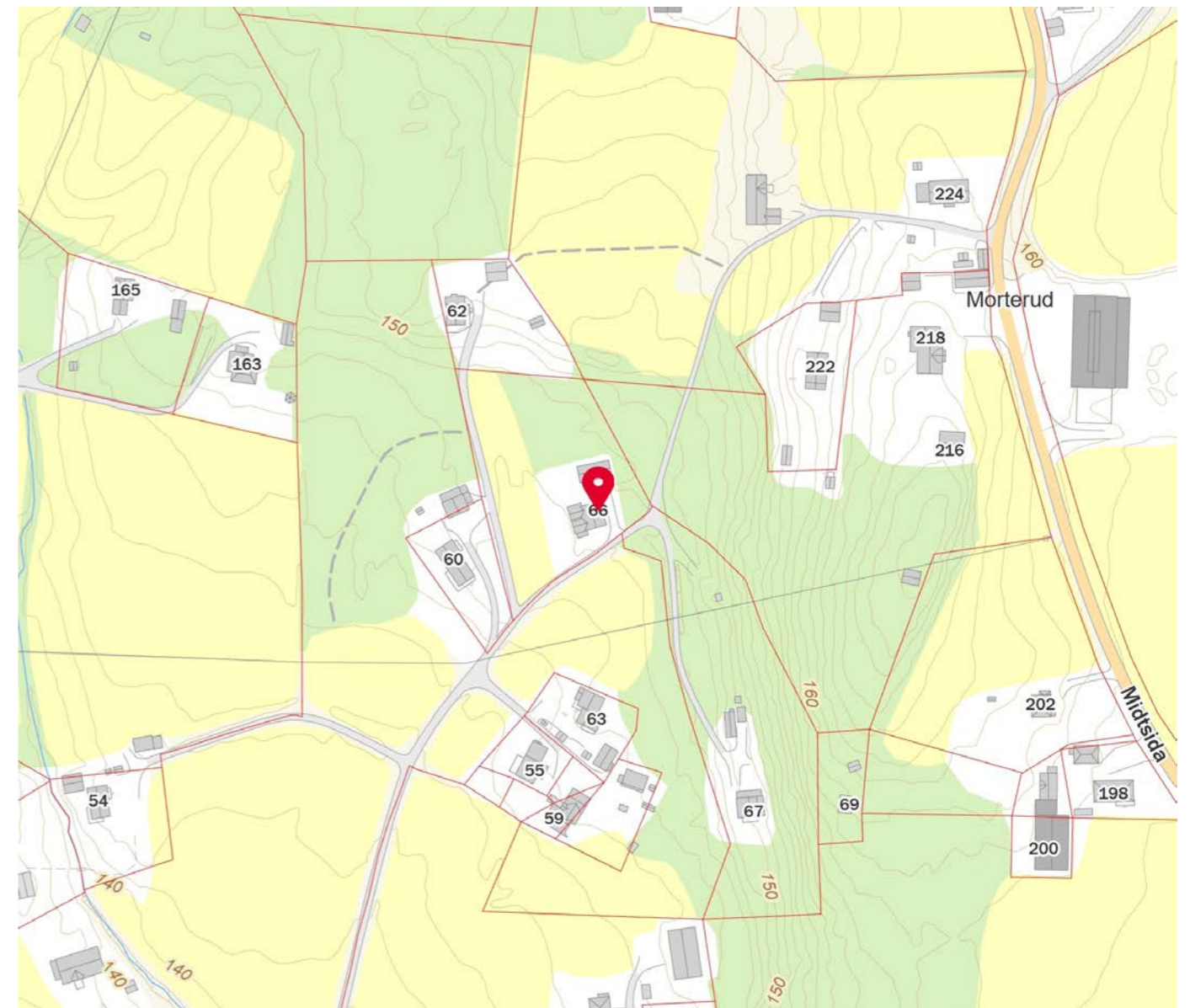
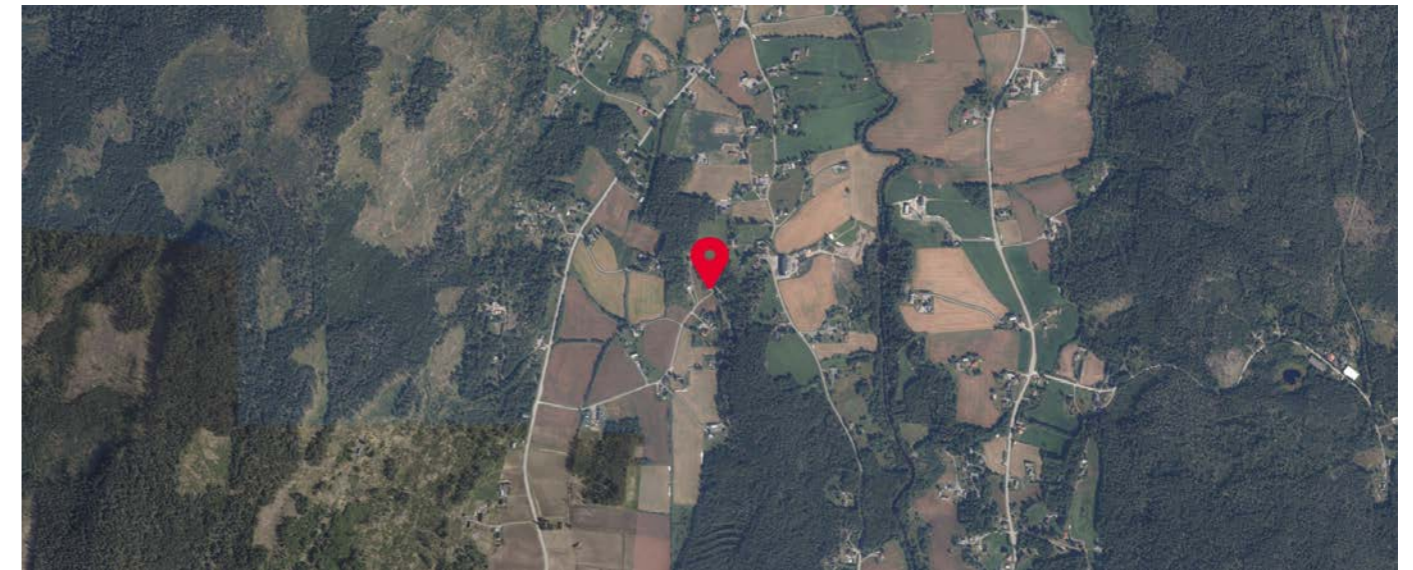
Mo barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 🚶 3.5 km
Sand barnehage (1-5 år) 71 barn	10 min 🚶 8.9 km
Møllerbakken barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 🚶 9.6 km

## Dagligvare

Joker Bakketun Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.8 km
Spar Mosenteret Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 3.7 km

## Sport

🏃 Nord-odal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 4.1 km
🏈 Prestberget stadion Ballspill, fotball, friidrett	10 min 🚶 8.4 km
🏊 NEXT Sand	10 min 🚶
🏊 Sportica Skarnes	25 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Kretavegen 66  
2133 GARDVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger  
**Saksbehandler:** Nicolai Bratås

**Telefon:** 975 30 716  
**E-post:** nicolai.bratas@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre