



aktiv.

Barlivegen 13, 2223 GALTERUD

**Velholdt og mye oppgradert
enebolig på koselig boligfelt *
Dobbel garasje * 2 bad**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Amelia Åsengen

Mobil 455 13 220

E-post amas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 80 100,-
Total ink omk.: Kr 3 230 100,-
Selger: Tonje Gjerdjernet Holen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 162/211 kvm
Tomtstr.: 1115.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1202250183

Velholdt og mye oppgradert enebolig på koselig boligfelt * Dobbel garasje * 2 bad

Velkommen til Barlivegen 13!

Fin og innholdsrik familiebolig over 3 plan. På hovedplan er det entré, stue/spisestue, kjøkken og WC rom. I 2. etasje finner man boligens tre soverom og et bad. Oppgradert kjeller med nyere bad + vaskerom, kjellerstue, treningsrom og kontor. Innvendig er huset mye pusset opp de siste årene, og boligen har en lys og innbydende atmosfære. Utvendig er huset godt vedlikeholdt, og i 2021 ble det lagt ny drenering. Utenfor stuen er en stor og solrik terrasse. På tomten er en dobbel garasje med elbil lader og en lekestue.

Eiendommen ligger på et mindre boligfelt på Galterud. Barnehage kun 600 m fra boligen, og kun 3 min å gå til nærmeste bussholdeplass. Nærhet til skog og mark, og kort kjøreavstand til både Kongsvinger og Skarnes!

Det er fritak for å betale bompenger på bomstasjon (Fv. 175 Åsum) for beboere på Galterud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 53 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Gang, kontor, kjellerstue, treningsrom, bad, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 39 m² Gang, 3 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m² Delvis takoverbygget inngangsparti på 5 m², en delvis takoverbygget terrasse v/ stue på 42 m²

2. etasje

6 m² Balkong v/hovedsoverom

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje og bod

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1115.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet og beplantet. Gruset innvei og biloppstillingsplasser. Tujahekk på 3 sider av eiendommen. Gode solforhold.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Barlivegen 13 på Stomperud på Galterud i Sør-Odal kommune. Et mindre, etablert boligfelt. Idylliske og naturskjønne omgivelser rett i nærheten. Perfekt for deg som ønsker nærhet til skog og mark med helårs turterreng. Barnehage kun 600 m fra boligen, og kun 3 min å gå til nærmeste bussholdeplass. Eiendommen ligger mellom Kongsvinger og Skarnes så du har rikelig med servicetilbud, forretninger og fasiliteter innenfor 15 minutters kjørevei. Det er fritak for å betale bompenger på bomstasjon (Fv. 175 Åsum) for beboere på Galterud.

Det er ca. 14 km til Skarnes som er kommunesentret, ca. 8 km Kongsvinger, ca. 50 km. til Jessheim og ca. 89 km til Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Et mindre boligfelt bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barna i dette området sokner til Glommasvingen skole (1-10 kl.) på Skarnes. Avstand dit er ca. 17 km.

Videregående skoler med flere studieretninger ligger i Kongsvinger sentrum.

Det er kun ca 600 m til nærmeste barnehage, Galterud heltidsbarnehage (1-5 år).

I nærheten finnes også Sandermoen Idrettsforening med anlegg og kunstgressbane.

Her er det aktiviteter for barn og unge i alle aldre. Området har også flotte turmuligheter både sommer og vinter samt skiløyper om vinteren. Perfekt for den friluftssinteresserte.

Offentlig kommunikasjon

Det er god offentlig kommunikasjon med buss mellom Galterud, Kongsvinger sentrum og Skarnes. Nærmeste holdeplass ligger i Bjørkli, kun 3. minutters gange fra boligen. I Skarnes og Kongsvinger sentrum ligger togstasjonen som har timesavganger til Asker via Oslo. Skal du ut å reise er det cirka 1 time med bil til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig 1986:

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er noe mose på taket. Nye vindskider i 2022. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti. Nye isbord i 2022. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel. Panel i gavl spiss mot øst er ny i 2022. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Fuktmerker i undertak v/pipe og spesielt v/luftepipe. Undertaket var tørt på befaringsdagen. Vinduer med 3-lag isolerglass og gjennomgående horisontal sprosse. Ventil i karm. Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør med 3-lags isolerglass og horisontale gjennomgående sprosser. Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 42 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Begynnende råte i noen rekkvekspiler. Delvis takoverbygget inngangsparti (2022) på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Takoverbygget balkong v/master soverom i 2 etg. på 6 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Stående rekkverk m/håndlist. Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra 2021. Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er pusset. Når det ble drenert på nytt ble grunnmur utvendig etterisolert.

Garasje 1998:

Dobbel garasje m/bod i bakkant, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Skillevegg mellom garasje og bod. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. To leddporter. Tre vinduer. Elbillader. Betongplate er slitt og har noe sprekker/riss. Det kan se ut til at det har vært

setning i bygget på langside mot syd. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Lekestue:

Isolert dokkestue, fundamentert på lecastein, direkte på terreng. Bjelkelag, bindingsverk og tak i isolerte trekonstruksjoner. Stående utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Inngangsdør. To vinduer. Innvendig er det vinylbelegg på gulv og panel på vegger og tak. Takoverbygget inngangsparti m/spaltegulv og tett rekkverk. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vaskerom og bad i kjeller ble renoverert av Odal VVS i 2020. Det ligger rør-i-rør klar i veggene til å kunne fortsette opp til kjøkken og bad i 2. etasje. Mener det ble lagt rør-i-rør opp til wc-rom i 1. etasje. Wc-rom fikk samtidig ny vask. Varmtvannsbereder er ny og fra samme oppussing i 2020. Arbeid utført av Odal VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Som en del av renoveringen av bad og vaskerom i kjelleren.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt ny drenering rundt hele huset i 2021 i sammenheng med renoveringen av vaskerom og bad. Ved pigging av det gamle gulvet ble det oppdaget at dreneringen fra byggeår var tett.

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

Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til noen problemer, men det er riss i pussene på pipa.

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

Ja

Beskrivelse: Har tatt noen mus i garasjen. Har vært maur ute under trappa ved inngangspartiet.

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: lagt opp elektrisk anlegg i rommene i kjelleren - skiftet innmat i sikringsskap - montert nytt utvendig måleskap.
Arbeid utført av Hagen & Linstad, Pers Elektriske

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

Ja

Beskrivelse: Hadde kontroll av el-anlegg for noen år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil i garasjen. Satt opp av Hagen og Linstad i 2023.

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)?

Ja

Beskrivelse: Bekjent murer har murt opp lyskassene bak huset

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er byttet panel på øverste halvdel av veggen mot dukkestuen. Har også satt opp nye vindskier og isbord. Terrassen har delvis nytt gulv etter at det ble lagt ny drenering.

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

Ja

Beskrivelse: En del av boden i kjelleren har blitt bygget om til vaskerom.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Har ikke søkt om endringen i kjelleren hvor bod har blitt til vaskerom.

Innhold

Kjeller: Gang, kontor, kjellerstue, gym, bad, vaskerom

1. etasje: Entré, gang, WCrom, kjøkken, stue

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad

Standard

Velholdt enebolig med god boligstandard. Innvendig er huset mye pusset opp de siste årene, og har en lys og innbydende atmosfære. De fleste overflater er fornyet i senere år, og det bla. bygget nytt flott bad + vaskerom i kjeller i 2020. Boligen fikk ny drenering i 2021.

OVERFLATER:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Overflater i 1 etg. er mye oppgradert i 2012, 2. etg. i 2020 og kjeller i 2023.

Gulv: Eikeparkett (noe slitt). Malt vinylbelegg. Laminatgulv (m/varme i gang og kjellerstue i kjeller).

Vegger: Malt tapet. Malt brystningspanel. Malt mdf. veggplater.

Tak: Malt panel. Tak-ess.

Malte lister.

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue. Pusset pipe over tak er slitt med synelig riss i puss. Riss i puss på pipe i kjellerstue. Feierluke i kjellerstue.

Rett trapp med tette opptrinn og repos. Malte vanger, liggende rekkverk og håndlist.

Trinn med laminatbelegg. Det er kun 1 håndlist.

Formpressede dører. Malte fyllingsdører. Dør m/sprosseglass mellom entre og gang.

KJØKKEN:

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2012 med melaminbelagte skrog og malte (2020) fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/glass. Et høyskap. Laminat benkeplate med underlimt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Malte (2020) fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilatorhette over komfyr.

BAD I 2. ETG:

Bad fra byggeår som er overflatebehandlet i 2020. Malt vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess i tak. Badet inneholder benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask, speil m/overlys, høyskap, frittstående klosett og badekar m/dusjgarnityr. Takventil (ventilator på loft defekt).

BAD I KJELLER:

Bad i kjeller bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlight. Inneholder benk med to vasker, speil m/overlys, innebygget klosett og badekar m/dusjgarnityr og svingbar dusjvegg i glass. Mekanisk avtrekk på vegg.

VASKEROM:

Vaskerom i kjeller bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlights. Inneholder benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin og overskap. Veggventil.

TOALETTRUM:

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i tak.

Inneholder benk m/heldekkende porselensvask (2020), speil og frittstående klosett.

Takventil (koblet til defekt ventilator på loft).

Garderobeskap i soverom.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget

Avløpsrør av plast

Defekt felles avtrekksvifte, plassert på loftet. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad i kjeller. Naturlig avtrekk på bad 2 etg. samt toalettrom og vaskerom i kjeller.

200 l varmtvannsbereder fra 2020 , plassert under trapp i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2023.

Ny strømmåler. Skjult anlegg.

Fiber bredbånd.

El.kontroll i 2023.

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Bad 2.etasje > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter

dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

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

Utvendig > 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.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Utvendig > Vinduer

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Utvendig > Dører
Dører fra byggeår

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er noe begynnende råte i rekkverk på terrasse v/stue.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Utvendig pipe har slitte overflater. Riss i puss på pipeløp i kjellerstue.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er gjennom hulltaking påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberrør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på bad 2. etg., toalettrom og vaskerom

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

Tomteforhold > 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

Spesialrom > 1 - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik)
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.

- Taklamper medfølger.
- Paviljong medfølger. En av dukene har en defekt glidlås.
- Lekestativ og sandkasse medfølger.
- Det kan gjøres avtale om kjøp om plantekasser.
- Hvitevarer på kjøkken medfølger ikke. Det kan gjøres avtale om kjøp.
- Det er kjøpt inn gulv til 1.etasje (samme som i kjeller og 2.etasje). Det kan gjøres avtale om kjøp av dette.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

- 2012 - Nytt kjøkken.
- 2012 - Oppgradert 1 etg.
- 2019 - Ny luft til luft varmepumpe.
- 2020 - Malt alle fronter/dører på kjøkkeninnredning.
- 2020 - Nytt benkeskap m/heldekkende servant på toalettrom.
- 2020 - Laminatgulv og maling på vegger i gang og soverom i 2 etg.
- 2020 - Nye formpresset dører i 2 etg. og kjeller.
- 2020 - Malt vegger og tak i bad i 2 etg.
- 2020 - Nye panelovner i 2 etg.
- 2020 - Ny 200 l varmtvannsbereder.
- 2020 - Nytt bad og vaskerom i kjeller.
- 2021 - Drenert huset og utvendig isolert grunnmur.
- 2022 - Nye vindskider og isbord på tak og ny panel på gavl mot øst.
- 2022 - Nytt utvendig inngangsparti.
- 2023 - Nye vinduer i kjeller.

2023 - Nye laminatgulv og malte vegger i gang, kontor, kjellerstue og gym i kjeller.

2023 - El.kontroll.

2023 - Automatsikringer i sikringsskap.

2024 - Malt trapper.

2025 - Malt vegger i kjøkken

TV/Internett/Bredbånd

Fiber bredbånd.

Parkering

Dobbel garasje

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 08.06.2022 og siste tilsyn var 27.01.2014

Brannvesenet har forsøkt å utføre til syn av fyringsanlegget i både 2024 og 2025 uten hell.

Ventilasjonsopplegg på loft er ikke i bruk/defekt. Det er skjold på gulv i hjørne kjøkken. Dette skyldes kjøleskap hos tidligere eier.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Söderberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2019, elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad og vaskerom og vedfyring. Peisovn m/glassdør i stue.

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.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 14 368

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 4 878,-

Feiling og Tilsyn kr 669,-

Renovasjon kr 4 508,75

Ab.Gebyr vann kr 1 667,50

Ab.Gebyr avløp kr 2 645,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 21,27 og forbruk avløp per m3 kr 37,14

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 540 285

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 161 139

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 61, bruksnummer 102 i Sør-Odal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig - Tatt i bruk 18.11.1986

Garasjeuthus anneks til bolig - Tatt i bruk 30.12.1998

Kommunen opplyser at det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 18.11.1986, men det finnes ikke kopi av denne i kommunens arkiver. Det opplyses dog at det foreligger en kontrollrapport fra 12.11.1986 hvor følgende er anmerket:

1. Puss av utvendig kjellermur.
2. Utvendig trapp.
3. Verandadør holdes stengt til veranda/trapp er montert.
4. Feieluke.
5. Røykvarsler.
6. Diverse pussarbeider i kjeller.

Det ble gitt 3 mnd. frist på utførelse av manglene.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:

Tegning garasje fra 1996. Tegning samstemmer med dagens bruk.

Tegning enebolig fra 1985. Tegninger avviker noe fra dagens bruk. Planløsning er lik i 1. og 2. etasje. Faktisk planløsning i kjeller er ikke i samsvar med siste godkjente tegning. Det er etablert kontor på det som på tegningen viser hobbyrom, trimrom i del av inntegnet bod, stue i inntegnet bod, og vaskerom i del av inntegnet bod. Det er etablert bad i inntegnet vaskerom. Bodrom må bruksendres for å være godkjent som rom for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av arealene fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risikoen for at tiltaket ikke blir godkjent, og for eventuell tilbakeføring.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.11.1986.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Friområde, Nåværende og Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger i et regulert område:

PlanId 504-20 - Stomperud

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.07.1978

Delareal 58 m

Formål Felles gangareal

Delareal 1 040 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 13 m

Formål Turvei

Delareal 5 m

Formål Felles avkjørsel

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 17.10.2025. Men ett område nord for boligen er avstatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Dette betyr at det i fremtidene kan komme nye boliger på det dette

feltet.

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.

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

Tidligste dato for overtakelse er 10. mars 2026.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (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))

80 100 (Omkostninger totalt)

96 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 246 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 248 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 100

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.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg: Kr. 128 200,-
Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markeds pakke samt utlegg.

Ansvarlig megler

Amelia Åsengen
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
amas@aktiv.no
Tlf: 455 13 220

Ansvarlig megler bistås av

Amelia Åsengen
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
amas@aktiv.no
Tlf: 455 13 220

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986 629 874
Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

12.11.2025



1.etasje













2. etasje



2. etasjen ble mye pusset opp i 2020 med nye laminatgulv, dører, samt nye veggplater i alle tre soverom og hele trappenedgangen.

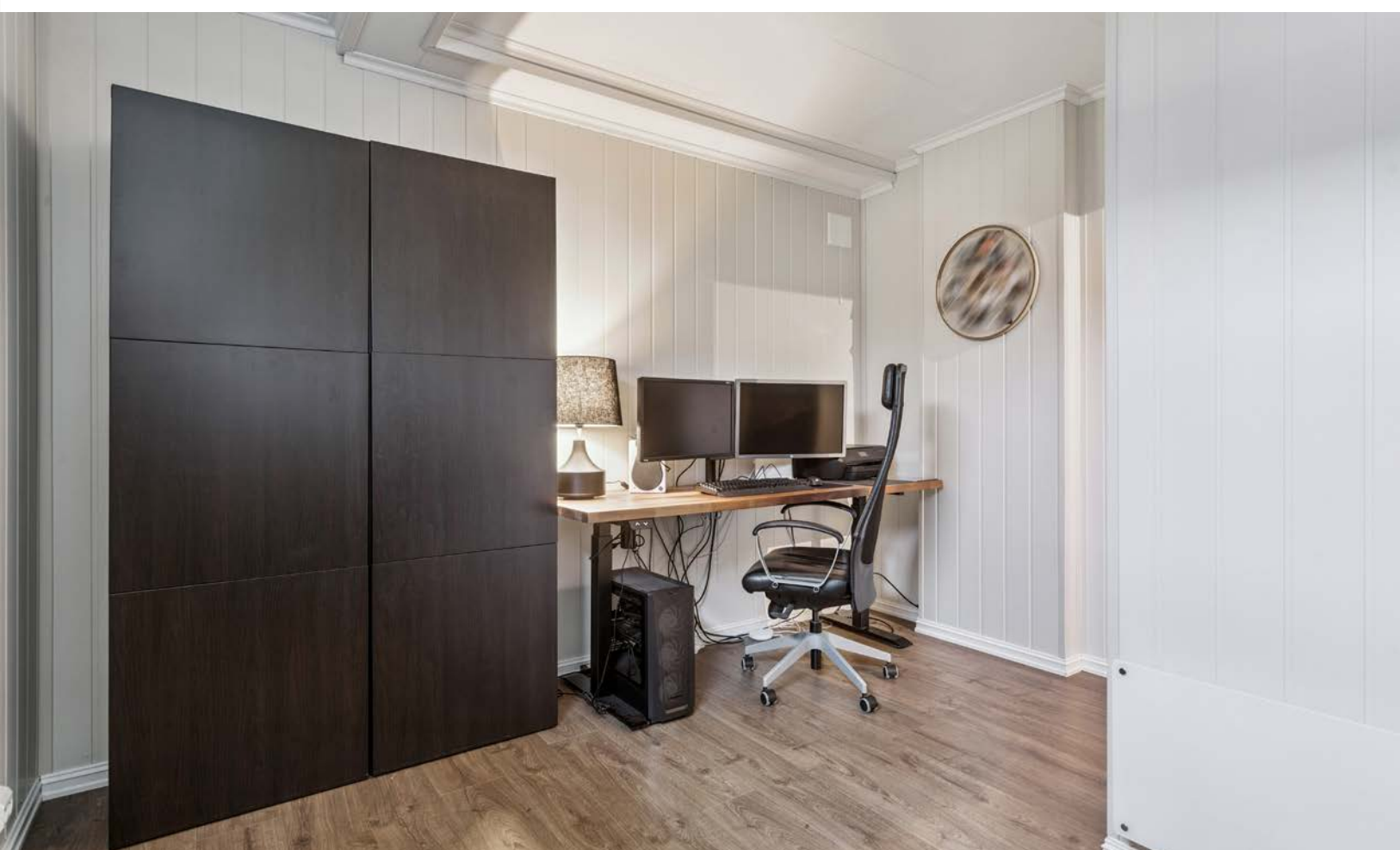








Underretasje

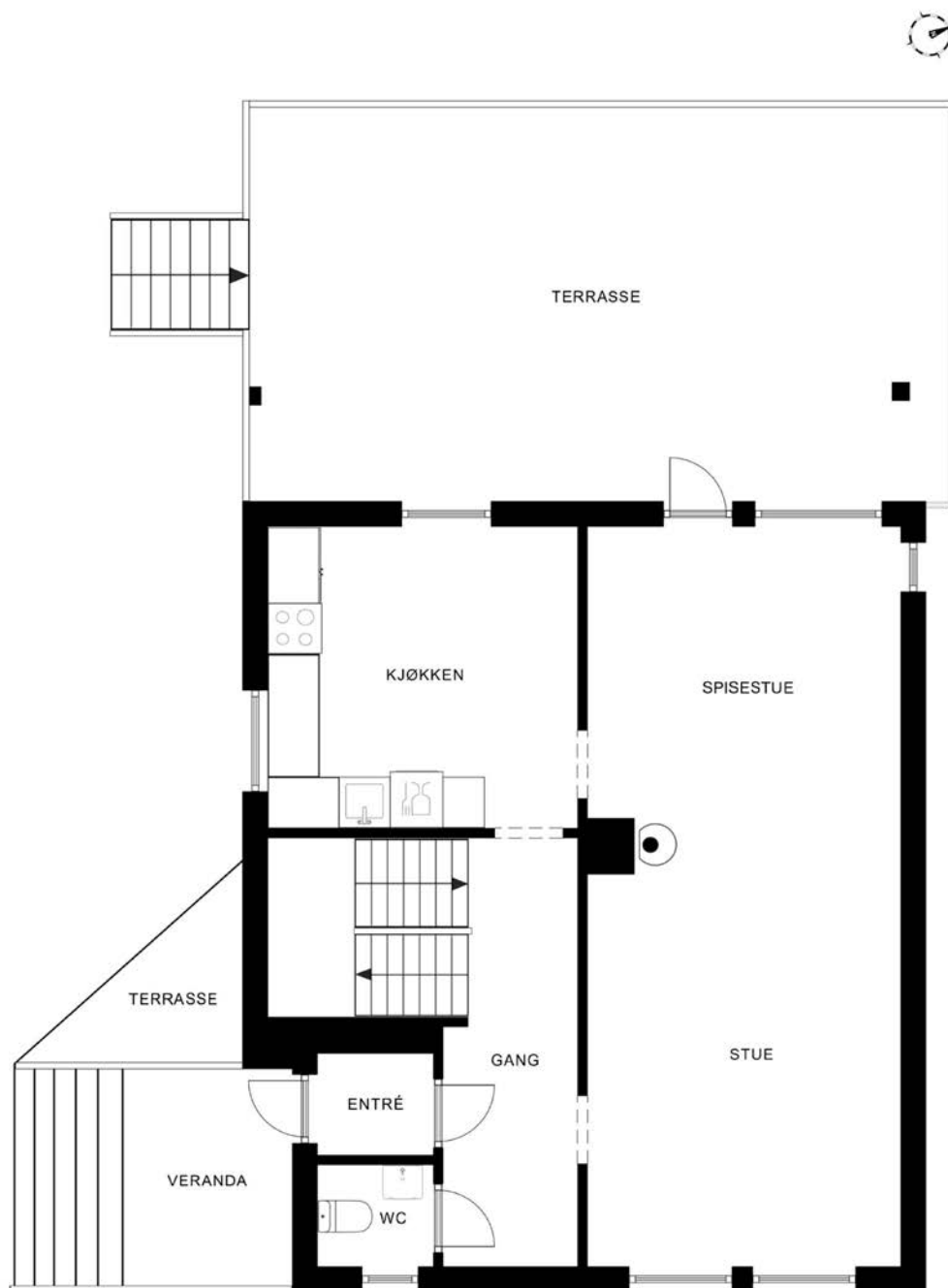








1.etasje

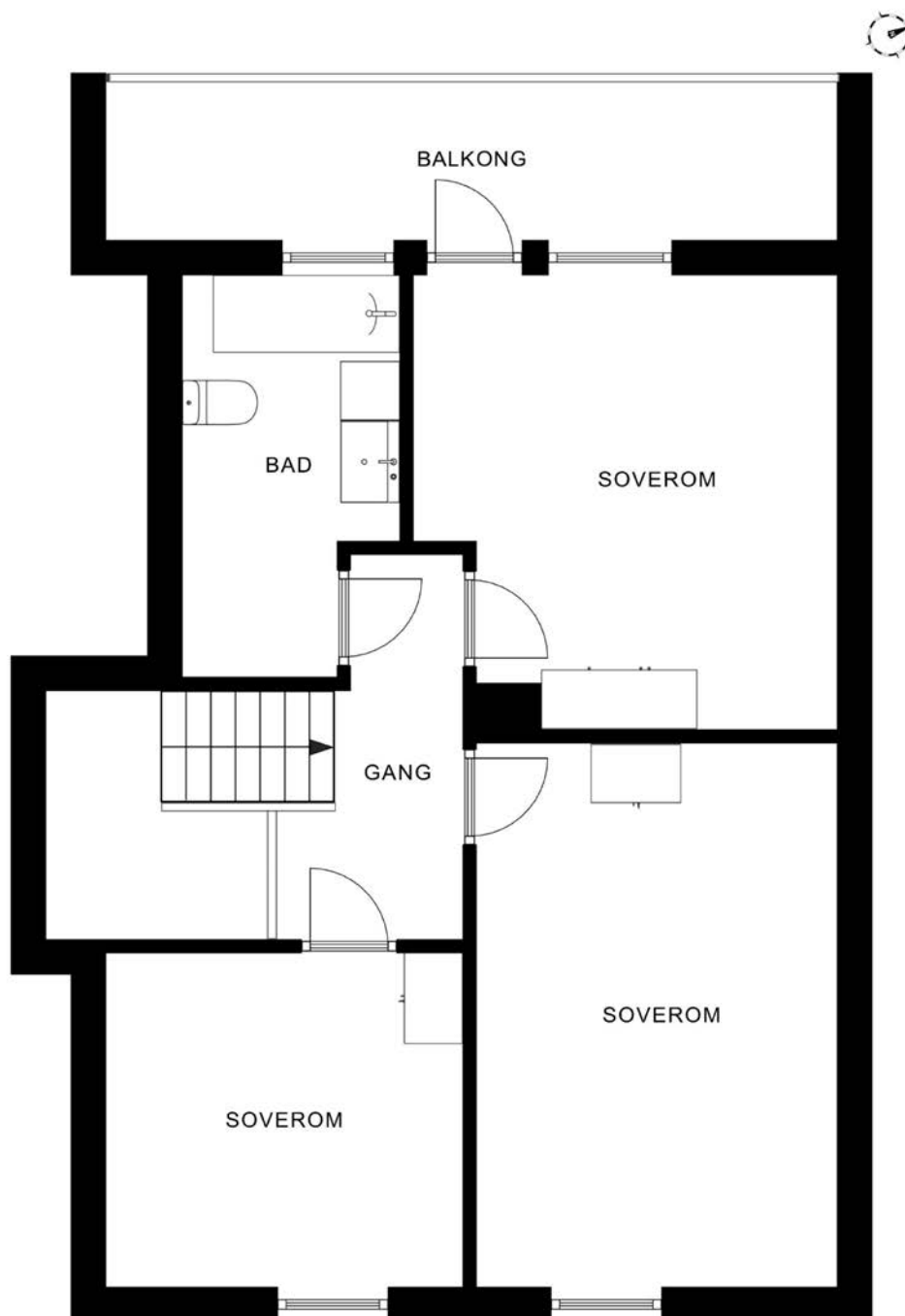


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

2.etasje

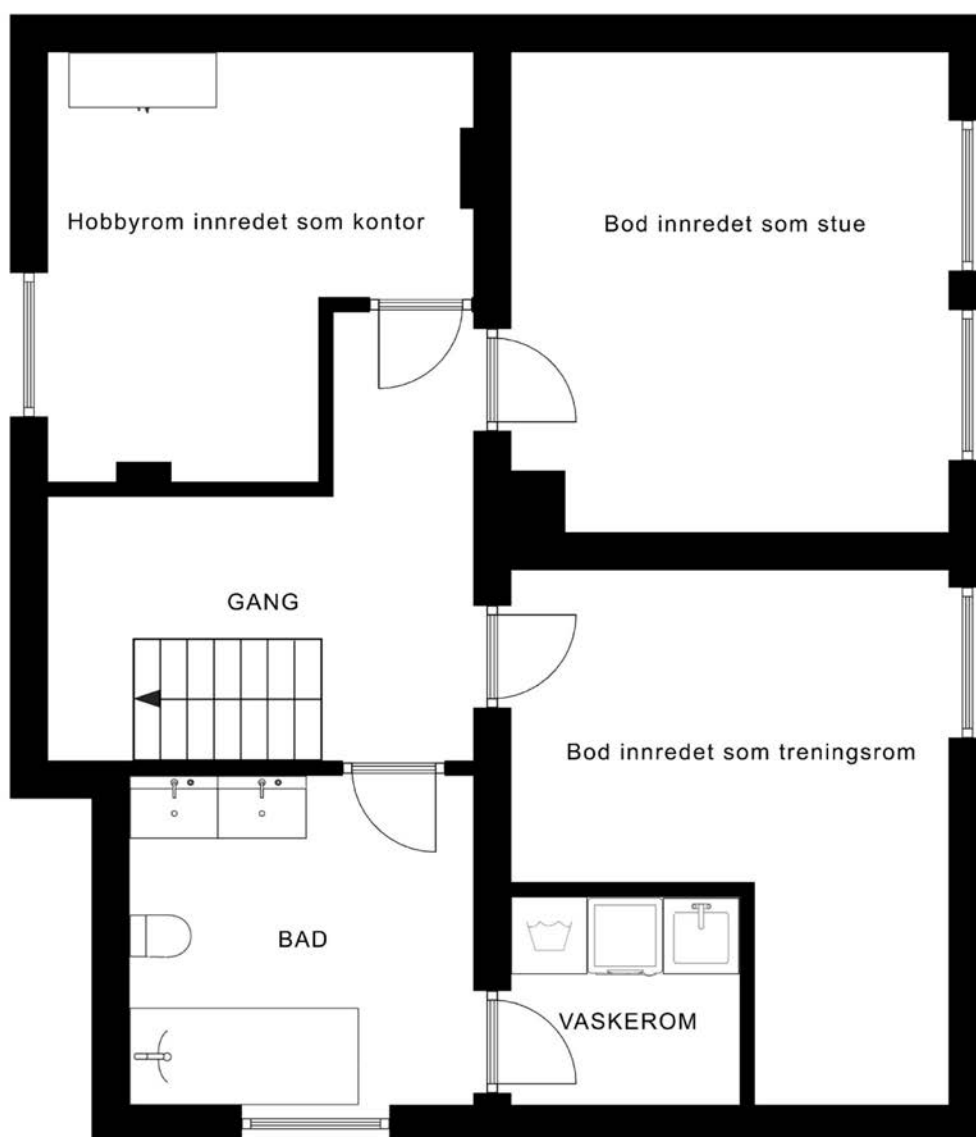


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Kjeller



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

EFXIT

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



Huset fikk ny drenering i 2021, og det ble satt inn nye vinduer i kjeller i 2023.



Boligen ligger i et barnevennlig område med nærhet til skog og mark med helårs turterreng.



Galterud barnehage ligger kun 600 m fra boligen.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Barlivegen 13, 2223 GALTERUD



SØR-ODAL kommune



gnr. 61, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 08.11.2025

Oppdragsnr.: 14382-1984

Referansenummer: YE7042

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrermester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud
Uavhengig Takstingeniør
a.s.takst@gmail.com
477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er noe mose på taket. Nye vindskider i 2022.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti. Nye isbord i 2022.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel. Panel i gavl spiss mot øst er ny i 2022.

Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Fuktmerker i undertak v/pipe og spesielt v/luftpipeline. Undertaket var tørt på befaringsdagen.

Vinduer med 3-lag isolerglass og gjennomgående horisontal sprosse. Ventil i karm.

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør med 3-lags isolerglass og horisontale gjennomgående sprosser.

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 42 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Begynnende råte i noen rekkvekspiler.

Delvis takoverbygget inngangsparti (2022) på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget balkong v/master soverom i 2 etg. på 6 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Stående rekkverk m/håndlist.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Overflater i 1 etg. er mye oppgradert i 2012, 2 etg. i 2020 og kjeller i 2023, Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (noe slitt). Malt vinylbelegg. Laminatgulv (m/varme i gang og kjellerstue i kjeller).
Vegger. Malt tapet. Malt brystningspanel. Malt MDF. veggplater.
Tak. Malt panel. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue. Pusset pipe over tak er slitt med synelig riss i puss. Riss i puss på pipe i kjellerstue. Feierluke i kjellerstue.

Ved måling med fuktindikator på innsiden av de utforede veggene i kjeller påvises det fukt over normalen. Det skal bemerkes til dette at vegger under terreng som er utført innvendig med treverk/isolasjon - er meget utsatt for fukt.

Rett trapp med tette opptrinn og repos. Malte vanger, liggende rekkverk og håndlist. Trinn med laminatbelegg. Det er kun 1 håndlist.

Formpresset dører. Malte fyllingsdører. Dør m/sproseglass mellom entre og gang.

Garderobeskap i soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg. fra byggeår som er overflatebehandlet i 2020. Malt vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badekar m/dusjgarnityr. Takventil (ventilator på loft defekt).

Bad i kjeller bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlight. Benk med to vasker. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Badekar m/dusjgarnityr og svingbar dusjvegg i glass. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom i kjeller bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlights. Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin. Overskap. Vegg ventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2012. Melaminbelagte skrog. Malte (2020) fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/glass. Et høyskap. Laminat benkeplate med underlimt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandeblender. Malte (2020) fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i tak. Benk m/heldekkende porselensvask (2020). Speil. Frittstående klosett. Tak ventil (koblet til defekt ventilator på loft).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget

Avløpsrør av plast

Defekt felles avtrekksvifte, plassert på loftet. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad i kjeller. Naturlig avtrekk på bad 2 etg. samt toalettrom og vaskerom i kjeller.

200 l varmtvannsbereider fra 2020, plassert under trapp i kjeller.

Luft til luft varmepumpe fra 2019. Elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2023. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.

El.kontroll i 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra 2021.

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er pusset. Når det ble drenert på nytt ble grunnmur utvendig etterisolert.

Tilnærmet flatt terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Del av gym er gjort om til vaskerom.

Dokkestue

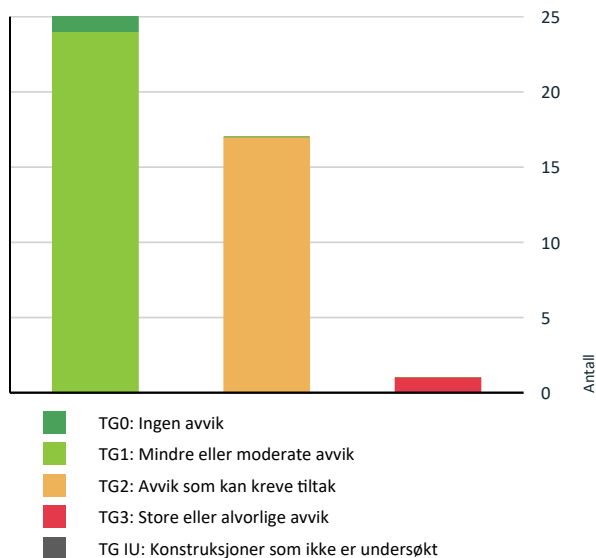
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

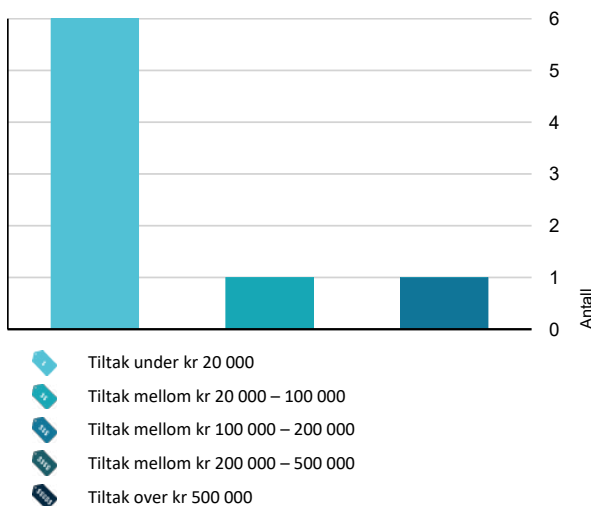
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Spesialrom > 1 - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Nytt kjøkken.
2012	Modernisering	Oppgradert 1 etg.
2019	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe.
2020	Modernisering	Malt alle fronter/dører på kjøkkeninnredning.
2020	Modernisering	Nytt benkeskap m/heldekkende servant på toalettrom.
2020	Modernisering	Laminatgulv og maling på vegger i gang og soverom i 2 etg.
2020	Modernisering	Nye formpresset dører i 2 etg. og kjeller.
2020	Modernisering	Malt vegger og tak i bad i 2 etg.
2020	Modernisering	Nye panelovner i 2 etg.
2020	Modernisering	Ny 200 l varmtvannsbereder.
2020	Ombygging	Nytt bad og vaskerom i kjeller.
2021	Modernisering	Drenert huset og utvendig isolert grunnmur.
2022	Modernisering	Nye vindskider og isbord på tak og ny panel på gavl mot øst.
2022	Modernisering	Nytt utvendig inngangsparti.
2023	Modernisering	Nye vinduer i kjeller.
2023	Modernisering	Nye laminatgulv og malte vegger i gang, kontor, kjellerstue og gym i kjeller.
2023	Modernisering	El.kontroll.
2023	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2024	Modernisering	Malt trapper.
2025	Modernisering	Malt vegger i kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er noe mose på taket. Nye vindskider i 2022. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Vask takstein.



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti. Nye isbord i 2022.

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.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel. Panel i gavl spiss mot øst er ny i 2022. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele vegg kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Fuktmerker i undertak v/pipe og spesielt v/luftepipe. Undertaket var tørt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag eller tak.



TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lag isolerglass og gjennomgående horisontal sprosse. Ventil i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør med 3-lags isolerglass og horisontale gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 42 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Begynnende råte i noen rekkvekspiler.

Delvis takoverbygget inngangsparti (2022) på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget balkong v/master soverom i 2 etg. på 6 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Stående rekkverk m/håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begynnende råte i rekkverk på terrasse v/stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av rekkverk og bytt spiler med beynnende råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVEDIG

Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Overflater i 1 etg. er mye oppgradert i 2012, 2 etg. i 2020 og kjeller i 2023, Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (noe slitt). Malt vinylbelegg. Laminatgulv (m/varme i gang og kjellerstue i kjeller).
Vegger. Malt tapet. Malt brystningspanel. Malt mdf. veggplater.
Tak. Malt panel. Tak-ess.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

! TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue. Pusset pipe over tak er slitt med synelig riss i puss. Riss i puss på pipe i kjellerstue. Feierluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Utvendig pipe har slitte overflater. Riss i puss på pipeløp i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved måling med fuktindikator på innsiden av de utforede veggene i kjeller påvises det fukt over normalen. Det skal bemerkes til dette at vegger under terreng som er utforet innvendig med treverk/isolasjon - er meget utsatt for fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom hulltagning påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Rett trapp med tette opptrinn og repos. Malte vanger, liggende rekkverk og håndlist. Trinn med laminatbelegg. Det er kun 1 håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører. Malte fyllingsdører. Dør m/sprosseglass mellom entre og gang.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom.



Tilstandsrapport



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra byggeår som er overflatebehandlet i 2020. Malt vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badekar m/dusjgarnityr. Takventil (ventilator på loft defekt).

Vurdering av avvik:

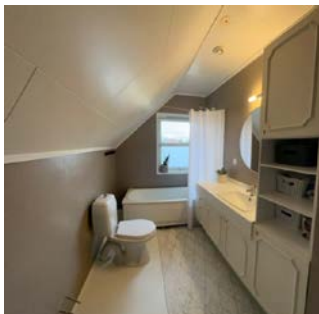
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 - ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot bad. Det påvises ikke fukt over normalen.



KJELLER > BAD

Generell

Bad bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlight. Benk med to vasker. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Badekar m/dusjgarityr og svingbar dusjvegg i glass. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess m/downlight i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

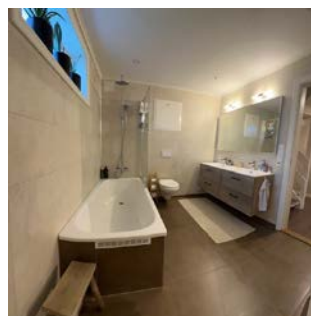


KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med to vasker, speil m/overlys, innebygget klosett, innebygget badekar m/dusjgarnityr og svingbar glassvegg. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

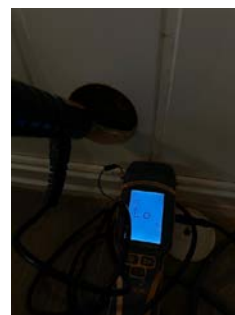


KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot bad. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlights. Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin. Overskap. Vegg ventil.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess m/downlight i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smørerembran på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Overskap. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres elektrisk styrt avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2012. Melaminbelagte skrog. Malte (2020) fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/glass. Et høyskap. Laminat benkeplate med underlimt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebeholder. Malte (2020) fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over komfyr.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over komfyr.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



SPESIALROM

1 - ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i tak. Benk m/heldekkende porselensvask (2020). Speil. Frittstående klosett. Tak ventil (koblet til defekt ventilator på loft). Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Defekt felles avtrekksvifte, plassert på loftet. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad i kjeller. Naturlig avtrekk på bad 2 etg. samt toalettrom og vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på bad 2 etg., toalettrom og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på toalettrom, bad i 2 etg. og vaskerom i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2020, plassert under trapp i kjeller.



! TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2019. Elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Tilstandsrapport



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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 med automatsikringer, oppgradert i 2023. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd. El.kontroll i 2023.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er pusset. Når det ble drenert på nytt ble grunnmur utvendig etterisolert.



TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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.

Bygninger på eiendommen

Dokkestue

**Anvendelse**

Dokkestue.

Byggeår**Kommentar**

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Isolert dokkestue, fundamentert på lecastein, direkte på terreng. Bjelkelag, bindingsverk og tak i isolerte trekonstruksjoner. Stående utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Inngangsdør. To vinduer.

Innvendig er det vinylbelegg på gulv og panel på vegger og tak.

Takoverbygget inngangsparti m/spaltegulv og tett rekkverk.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje m/bod i bakkant, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Skillevegg mellom garasje og bod. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddporter. Tre vinduer. Elbillader.

Betongplate er slitt og har noe sprekker/riss. Det kan se ut til at det har vært setning i bygget på langside mot syd.

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



Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Elbillader

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

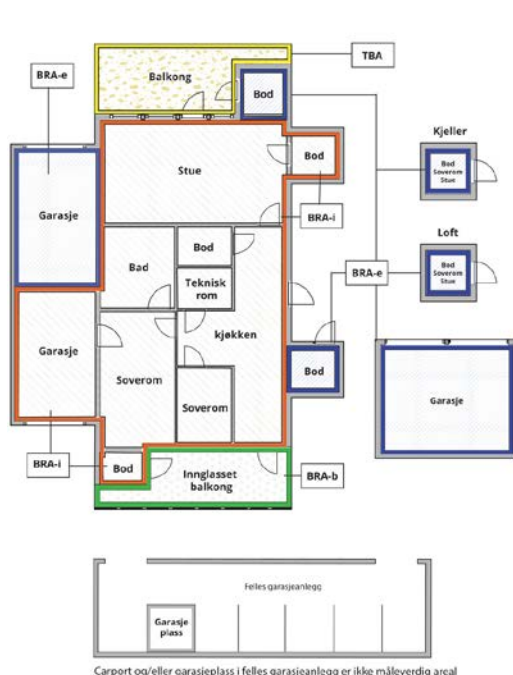
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	39			39	6
1 - Etasje	65			65	47
Kjeller	58			58	
SUM	162				53
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1 - Etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, kontor, kjellerstue, gym, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Del av gym er gjort om til vaskerom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bla. bad og vaskerom i kjeller, samt automatsikringer i sikringsskap og el.billader.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dokkestue

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	2
SUM		5			2
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Enebolig	162	0
Dokkestue	0	5
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig I tillegg et delvis takoverbygget inngangsparti på 5 m2, en delvis takoverbygget terrasse v/stue på 42 m2 og en takoverbygget balkong v/master soverom i 2 etg. på 6 m2.

Dokkestue I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 2 m2.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Tonje Gjedtjernet Holen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	61	102		0	1115.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barlivegen 13

Hjemmelshaver

Holen Tonje Gjedtjernet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Barlivegen 13 på Stomperud på Galterud i Sør-Odal kommune. Et mindre, etablert boligfelt. Det er ca.14 km til Skarnes som er kommunesentret, ca.8 km Kongsvinger, ca. 50 km. til Jessheim og ca. 89 km til Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet og beplantet. Gruset innervei og biloppstillingsplasser. Tujahekk på 3 sider av eiendommen. Gode solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 219 400	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		12 000
Kommentar				
Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse 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 tilstandsanalyse 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 Rapportsammendrag 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 tilstandsanalyse 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 funksjonssprøving 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 under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/personvernerklæring/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/YE7042>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250183	

Selger 1 navn
Tonje Gjerdtnet Holen

Gateadresse	
Barlivegen 13	

Poststed	Postnr
GALTERUD	2223

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250183

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vaskerom og bad i kjeller ble renoveret av Odal VVS i 2020. Det ligger rør-i-rør klar i veggen til å kunne fortsette opp til kjøkken og bad i 2. etasje. Mener det ble lagt rør-i-rør opp til wc-rom i 1. etasje. Wc-rom fikk samtidig ny vask. Varmtvannsbereder er ny og fra samme oppussing i 2020.

Arbeid utført av

Odal VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som en del av renoveringen av bad og vaskerom i kjelleren.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt ny drenering rundt hele huset i 2021 i sammenheng med renoveringen av vaskerom og bad. Ved pigging av det gamle gulvet ble det oppdaget at dreneringen fra byggeår var tett.

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

Beskrivelse

Kjenner ikke til noen problemer, men det er riss i pussen på pipa.

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

Har tatt noen mus i garasjen. Har vært maur ute under trappa ved inngangspartiet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- lagt opp elektrisk anlegg i rommene i kjelleren - skiftet innmat i sikringsskap - montert nytt utvendig måleskap

Arbeid utført av

Hagen & Linstad, Pers Elektriske

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

Beskrivelse

Hadde kontroll av el-anlegg for noen år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil i garasjen. Satt opp av Hagen og Linstad i 2023.

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

Bekjent murer har murt opp lyskassene bak huset.
- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Det er byttet panel på øverste halvdel av veggen mot dukkestuen. Har også satt opp nye vindskier og isbord. Terrassen har delvis nytt gulv etter at det ble lagt ny drenering.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

En del av boden i kjelleren har blitt bygget om til vaskerom.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ 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
 Beskrivelse

Har ikke søkt om endringen i kjelleren hvor bod har blitt til vaskerom.
- 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: 1202250183

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250183

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Holen	ebb41ac7bbb9e85ef8430 949a23096bc66c0ca2e	08.11.2025 13:53:50 UTC	Signer authenticated by One time code

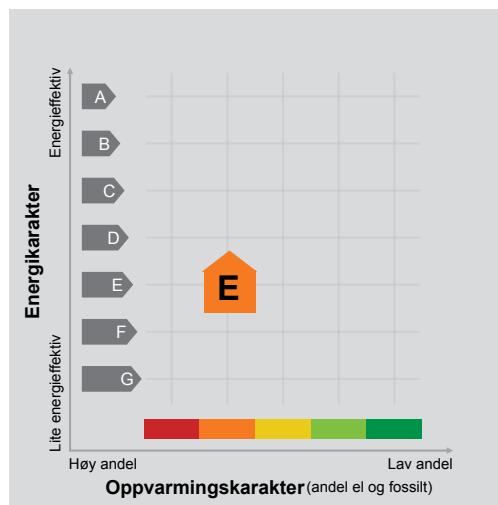
Document reference: 1202250183

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

ENERGIATTEST



Adresse	Barlivegen 13
Postnummer	2223
Sted	GALTERUD
Kommunenavn	Sør-Odal
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7280874
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188563
Dato	10.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

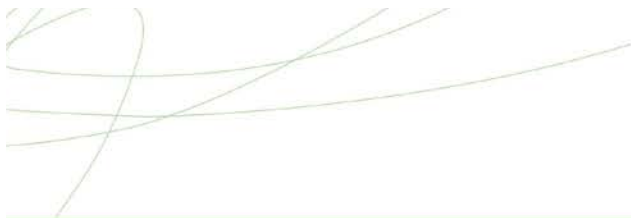
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Slå el.apparater helt av

- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1985
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 162
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Nabolagsprofil

Barlivegen 13

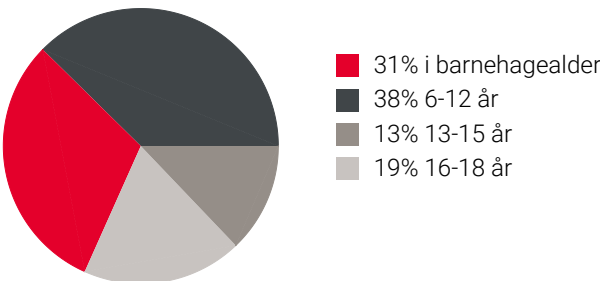
Offentlig transport

🚶 Bjørkli	3 min 🚶
Linje 716, 727	0.3 km
🚆 Kongsvinger stasjon	11 min 🚆
Linje F1, R14, 70	10 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 2 min 🚆

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.)	19 min 🚶
775 elever, 37 klasser	17 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	13 min 🚶
90 elever, 3 klasser	10.5 km
Sentrum videregående skole	13 min 🚶
600 elever, 39 klasser	10.8 km

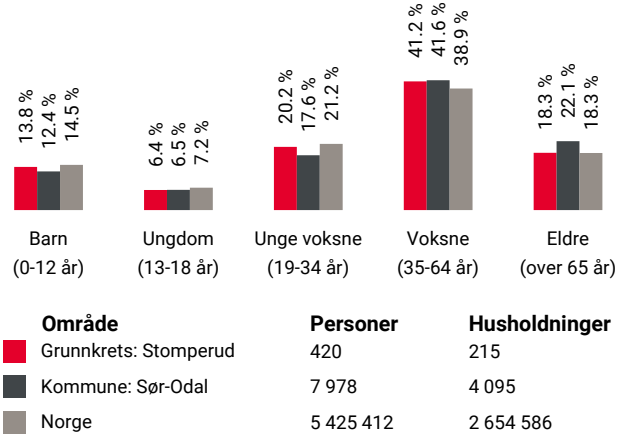
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

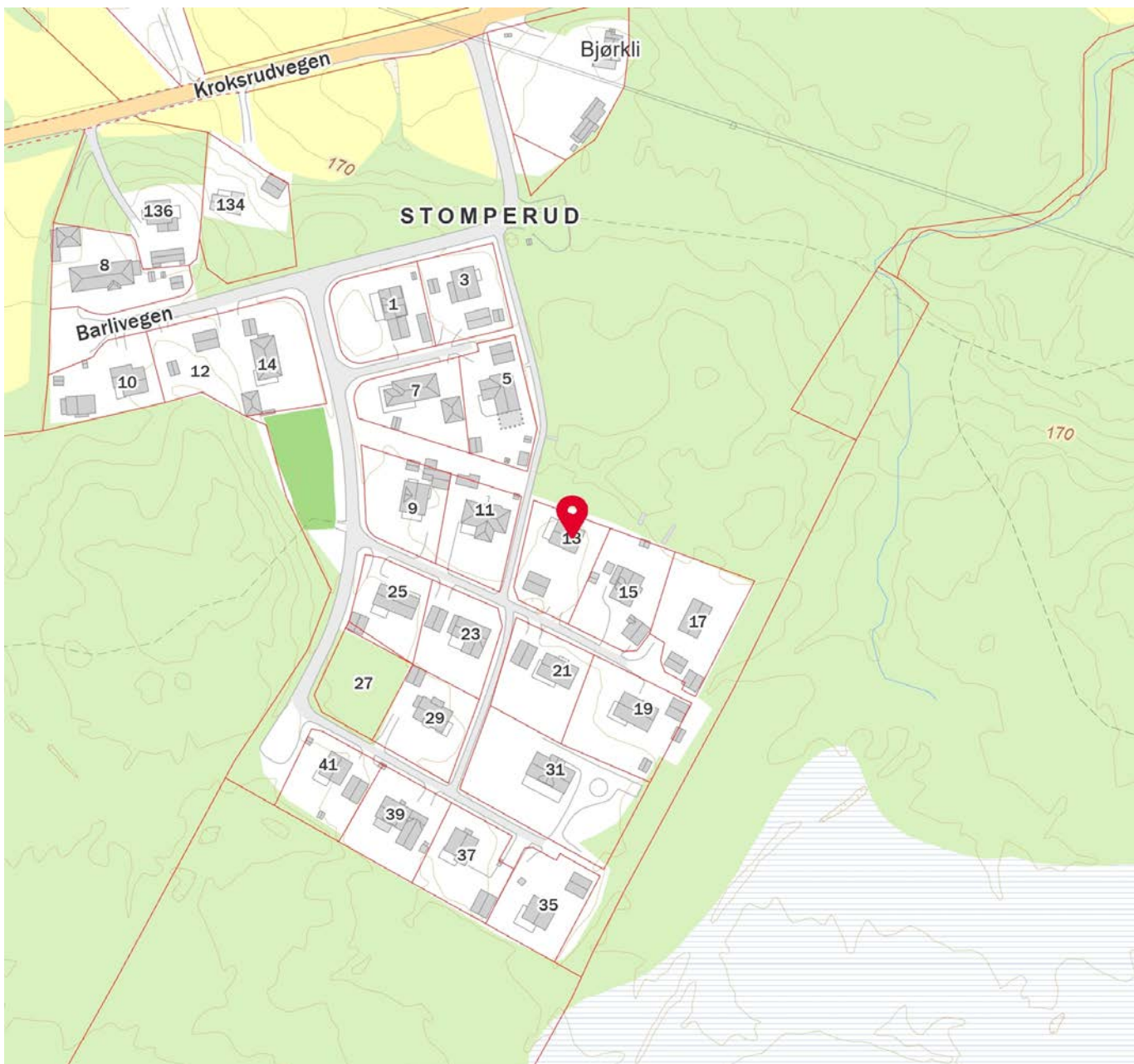
Galterud heltidsbarnehage (1-5 år)	7 min 🚶
31 barn	0.6 km
Sander barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
47 barn, 2 avdelinger	7.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kurudsand	10 min 🚶
Kiwi Kongssenteret	12 min 🚶

Sport

Galterud	4 min 🚶
Ballspill, fotball	2.9 km
Sandermoen idrettspark	6 min 🚶
Fotball, friidrett	6.1 km
SKY Fitness Kongsvinger	12 min 🚶
Puls Kongsvinger	12 min 🚶







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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Barlivegen 13
2223 GALTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Amelia Åsengen

Telefon: 455 13 220
E-post: amas@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 viderefremidlet 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre