



aktiv.

Barlivegen 7, 2223 GALTERUD

**Velholdt og tiltalende enebolig
med dobbelgarasje! Flott
vinterhage, og stor terrasse med
gode solforhold.**



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,-
Total ink omk.: Kr 3 150 000,-
Selger: Bjørn Ottar Ramstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 186/249 kvm
Tomtstr.: 1082.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 99
Oppdragsnr.: 1202250048

Velholdt og tiltalende enebolig med dobbelgarasje!

Godt vedlikeholdt enebolig fra 1986, som er mye oppgradert og modernisert i senere år. Boligen har pene overflater, og fremstår lys og tiltalende. Her har man de nødvendige boligrom på en flate; kjøkken, stue, 3 soverom, bad, wc og en flott vinterhage. I kjelleren er en kjellerstue, treningsrom, vaskerom og to boder. I tillegg en dobbel garasje og en lekestue.

Verdt å merke seg:

- o Flott vinterhage m/boblebad
- o Stor, solrik terrasse
- o Nytt tak m/beslag og takrenner i 2020
- o Pent kjøkken fra 2010
- o Bad fra 2009
- o Barnehage og bussholdeplass rett ved
- o Nærhet til flotte turområder

Eiendommen ligger på et lite boligfelt på Galterud. Det er kort avstand til Kongsvinger og Skarnes, som kan by på rikelig med servicetilbud, forretninger og fasiliteter.

Vi ses på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA - e: 46 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 249 m²

TBA: 66 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Trapperom, kjellerstue, gym, gang, matbod, vaskerom, og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 98 m² Entré, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken

BRA-b: 17 m² Innglasset vinterhage

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m² Inngangsparti på 3 m² og en delvis takoverbygget terrasse v/stue på 63 m².

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Dobbel garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1082.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er beliggende i tilnærmet flat terreng. Utearealet er pent opparbeidet og beplantet. Hekk langs veien. Gruset innervei og gjesteparkering m/granitt kantstein. Betong belegningsstein v/inngang. Gode solforhold.

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

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Barlivegen 7 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 500 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 20 minutters kjørevei.

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 500 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:

Enebolig bygget i 1986. Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset. Drenering fra byggeår. Tak tekket med sort hollank takstein fra 2020. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Snøfanger v/ inngangsparti. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Siden utvendig vegger kun er sjekket fra bakkenivå, er 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 isolert med 20 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet. Luftig og tørt. Store takutstikk. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Kjellervinduer m/2 lag isolerglass. Malt inngangsdør med glass i dørblad. Kjellerdør m/glass i dør blad (2010). Terrassedør med 2-lags isolerglass. Dobbel terrassedør fra 2006 m/2 lag isolerglass i vinterhage/spa. Delvis takoverbygget terrasse fra 2007 v/stue på 63 m2, i trekonstruksjoner fundamentert på betongpillarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler. 3 trapper til terreng. Vinterhage/spa på 17 m2. Uisolert gulv i trekonstruksjoner med spaltegulv, isolerte vegger m/malt panel, samt isolert tak i trekonstruksjoner m/malt panel og spotlight. Vegger og tak er ekstra god ventilert. Vinduer og to fløyet terrassedør m/2-lag isolerglass. Plassbygget boblebad. Takoverbygget trapp m/repos (2019) i inngangsparti på 3 m2 i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpillarer. Trappenedgang i pusset lecastein. Betonggulv tekket med fliser. Sluk. Rett trapp i trekonstruksjoner (2019). Rekkverk rundt trappenedgang.

Dobbel garasje:

Dobbel garasje bygget i 1994, fundamentert på betongplate. Isolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Valmet tak i uisolerte trekonstruksjoner, tekket med taksteinformet takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Utelys. Leddport med el. motor fra 2018. Inngangsdør. 2 vinduer. Innvendig er det panel på vegger og plassbyggde hyller. Taklys og stikkontakter, samt sikringsskap. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Lekestue:

Lekestue fra 2010, fundamentert på lecablokker, direkte på terreng. Isolert bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon. Stående utvendig malt panel. Saltak i isolerte trekonstruksjoner, tekket med Hollands glasert takstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Takoverbygget inngangsparti med spaltegulv og tett rekkverk m/håndlist. Trapp til terreng. Innvendig er det laminatgulv og malt panel på vegger og tak. Låsbar dør. Vindu m/sprosser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppgradering av bad, og røranlegg.

Arbeid utført av Malermester Tom Ljungquist AS, Spetals verk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Membran på gulv, og gulvbelegg på bad utført av Malermester Tom Ljungquist AS.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rør arbeider på bad og vaskerom utført av Spetals verk AS.

Arbeid utført av Spetals verk AS

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: Elektriske installasjoner ved bygging av garasje, påbygg på bolig, oppgradering av bad, kjøkken, og kjellerstue.

Arbeid utført av Roverud Elektriske as. Snare Elektro AS

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

Ja

Beskrivelse: Snare Elektro AS gjennomførte gjennomgang av elektriske anlegg 2024.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Garasje, terrasser, påbygg, og tak er satt opp eller oppgradert av undertegnede, sammen med hjelp fra faglærte tømrere. Betong arbeider, og fundamenter er gjort av undertegnede med fagbrev på disse arbeidene.

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

deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Kjeller er oppgradert med oppholdsrom men er det er ikke søkt om bruksendring.

Innhold

Kjeller: Trapperom, kjellerstue, gym, gang, matbod, vaskerom, 2 boder

1. etasje: Entré, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken og vinterhage

Standard

Godt vedlikeholdt enebolig fra 1986, som er mye oppgradert og modernisert i senere år. Blant annet ble det i 2007 tilbygget vinterhage og terrasse, lagt nytt tak m/beslag og takrenner i 2020, og ellers oppgradering av innvendige overflater. Pent kjøkken fra 2010 og bad fra 2009.

Overflater:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er fra perioden 2010 - 2016.

Gulv: Fliser (m/varme i kjeller). Laminatgulv. Vinylbelegg. Malt betong (bod).

Vegger: Malt MDF. veggplater. Malt panel. Malt tapet. Slette malte vegger. Panel.

Tak: Tak-ess. Malt panel. Slett malt tak m/spotlight. Panel (m/falske dragere i kjellerstue)

Trehvite lister.

Rett trapp med åpne opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister.

Malte profilfreste dører. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Dør m/sprosseglass mellom entre og gang. Slette finerte dører.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i kjellerstue og i gym. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Kjøkken:

Hesteskoformet takhøy kjøkkeninnredning fra 2010 med melaminbelagte skrog og beisede eike fyllingsdører og fronter. Fire overskap dører m/sprosseglass. To vitrineskap. To høyskap. Lakkert heltre bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert platetopp, stekeovn (2020) og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin (2019) og kjøleskap (2020). Ventilatorhette over platetopp.

Bad:

Bad oppgradert i 2009 med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Badet inneholder benk med heldekkende vask, speil m/overlys, overskap, høyskap, frittstående klosett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår med malt betonggulv, malt slette vegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. Plassbygget benk. 200 l varmtvannsbereder. Dusjkabinett/grov dusj. Veggventil.

Toalettrom:

Rommet har vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og tak-ess i tak. Inneholder porselensvask og frittstående klosett (2009). Panelovn. Mekanisk avtrekk i tak.

Diverse:

Garderobeskap i 2 soverom.
Boder med plassbygde hyller.
Plassbygget pub i kjellerstue.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i rør i rør system samt kobberør på hoveddelen av anlegget.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom via felles avtrekksvifte, plassert på loftet.
Ventilator over platetopp på kjøkken. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i vinduskarm, veggventiler og vinduer som kan åpnes.
200 l varmtvannsbereder fra 2009, plassert i vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2024. Ny strømmåler.
T-We bredbånd.
El.kontroll på el.anlegget i 2024.
Brannslukker og røykvarslere i huset.

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:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Takkonstruksjon/Loft - Det er registrert noen hull i undertak. Konsekvens/tiltak: Undertak bør tettes.

Vinduer - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utskifting av vinduene, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Dører - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør og terrassedør. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes en oppgradering av inngangsdør og terrassedør.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Avløpsrør -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.

Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom. Konsekvens/tiltak: Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Vaskerom > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

Fuktsikring og drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og 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.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Bad > Sanitærutstyr og innredning - Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vaskerom > Overflater vegger og himling - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på overflater. Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand.

Vaskerom > Overflater Gulv -Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på

gulvoverflater. Konsekvens/tiltak: Fungerer med dagens tilstand.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Vaskerommet fungerer med dette avviket.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik). Ingen forhold har fått TG3 (Store eller alvorlige 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.

Hvitevarer på kjøkken samt fryseskap i kjeller medfølger.

Jacuzzi medfølger.

Taklamper medfølger med unntak av lysekrone over spisestue.

Garderobeskap medfølger.

Pynteskap/hyller ved spisestue medfølger ikke.

Tappekran, innbygget kjøleskap og veggvitrineskap i bar medfølger. Det gjøres oppmerksom på at kjøleskapet ikke fungerer, og at det bør gjøres service på tappekran.

Inventar i lekestuen medfølger.

Hyller/skap/benk i garasje medfølger.

Robotgressklipper medfølger.

Alarm-/brannvarslings system medfølger. Kjøper må evt. selv inngå avtale med alarmleverandør.

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 i senere år:

1996 - Fliser på gulv i trapperom og kjellerstue.

1997 - Oppgradert gym rommet.

2007 - Tilbygget terrasse.

2007 - Tilbygg vinterhage/spa.

2009 - Nytt bad

2009 - Ny 200 l varmtvannsbereder.

2009 - Oppgradert toalettrom.

2010 - Ny kjellerdør.

2010 - Oppgradert stue, spisestue og gang.
2010 - Nytt kjøkken.
2010 - Brudd skifer fliser på brannmur bak vedovn i stue
2015 - Oppgradert soverommene.
2016 - Oppgradert entre
2018 - Varmepumpe.
2019 - Ny trapp m/repos i inngangsparti
2019 - Ny felles avtrekksvifte.
2019 - Ny trapp til kjeller inngang.
2020 - Hollandsk glasert takstein
2020 - Ny pipehatt, samt takrenner og beslag.
2023 - Frostsikre ute vannkraner.
2024 - Automatsikringer i sikringsskap.
2024 - El. kontroll.
2025 - Malt vegger i trapperom.

Parkering

Dobbel garasje

Forsikringsselskap

IF

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 11.07.2024 og siste tilsyn 22.03.2024.
Selger opplyser at utvendig persienner er av ulik forfatning og delvis defekt.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft til luft varmepumpe fra 2018, elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i de fleste gulv i kjeller. I tillegg vedovn i stue og kjellerstue.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Det er kun gjort forenklet energimerking. Energimerkingen er derfor ikke hensyntatt nyere tiltak for energieffektivitet som evnt etterisolering og nyere vinduer m.m. Boligen i de tilfellene slike tiltak er gjort, således kunne få bedre score.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 15 875

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordeling:

Eiendomsskatt kr 3 920,-

Feiing og tilsyn kr 669,-

Renovasjon, utvidet abo. kr 6 616,25

Ab.Gebyr vann kr 1 812,50

Ab.Gebyr avløp kr 2 857,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 20,18 og forbruk avløp per m3 kr 34,93.

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

Formuesverdi primær

Kr 572 196

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 288 784

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 99 i Sør-Odal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Enebolig (111) Tatt i bruk (TB) 12.11.1986. Det ble gitt igangsettingstillatelse 01.05.1986.

Tilbygg tatt i bruk (TB) 12.12.2006. Det ble gitt igangsettingstillatelse 01.06.2006.

Garasjeuthus anneks til bolig (garasje) (181) Tatt i bruk (TB). Det ble gitt igangsettingstillatelse 09.06.1988.

Garasjeuthus anneks til bolig (lekestue) (181) Tatt i bruk (TB) 01.01.2019

I følge opplysninger fra kommunen er det gitt midlertidig brukstillatelse på eneboligen, men de finner ikke kopi i sitt arkiv. Følgende ble bemerket i sluttkontrollen:

1. Rekkverk i utvendig kjellertrapp.
2. Tetting av rørgjennomføring i våtrom.
3. Lufting av kaldt loft.
4. Diverse pussarbeider i kjeller.

Det foreligger ikke ferdigattest. 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 skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det foreligger følgende godkjente tegninger hos kommunen:

Enebolig, 1986. Tegninger samstemmer med dagens bruk, med unntak av: Veggene er åpnet opp mellom spisestue og kjøkken, og 1 bod er slått sammen med vaskerom i kjeller. Vinterhage og terrasse ble tilbygget i 2007, og det foreligger godkjente tegninger som samstemmer med dagens bruk fra 2006.

Garasje, 1988. Tegning samstemmer med dagens bruk, bortsett fra at to garasjeporter er erstattet med en stor.

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 Boligbebyggelse, Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område.

Reguleringsplan: Id 504-20 Stomperud

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.07.1978

Delareal 1 070 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 12 m

Formål Felles avkjørsel

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 04.04.2025

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke underlagt konsesjon.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 150 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 165 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 168 700 (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.

Betalingsbetingelser

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg: Kr. 134 200,-
Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke samt utlegg.

Oppdragsansvarlig

Amelia Åsengen

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

amas@aktiv.no

Tlf: 455 13 220

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, Storgata 40

2212 Kongsvinger

Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

15.05.2025



Velkommen til Barlivegen 7 på Galterud!



På eiendommen er også en dobbel garasje.



Pent opparbeidet hage. På tomten er også en lekestue.



Velholdt enebolig med flott vinterhage og stor solrik terrasse.



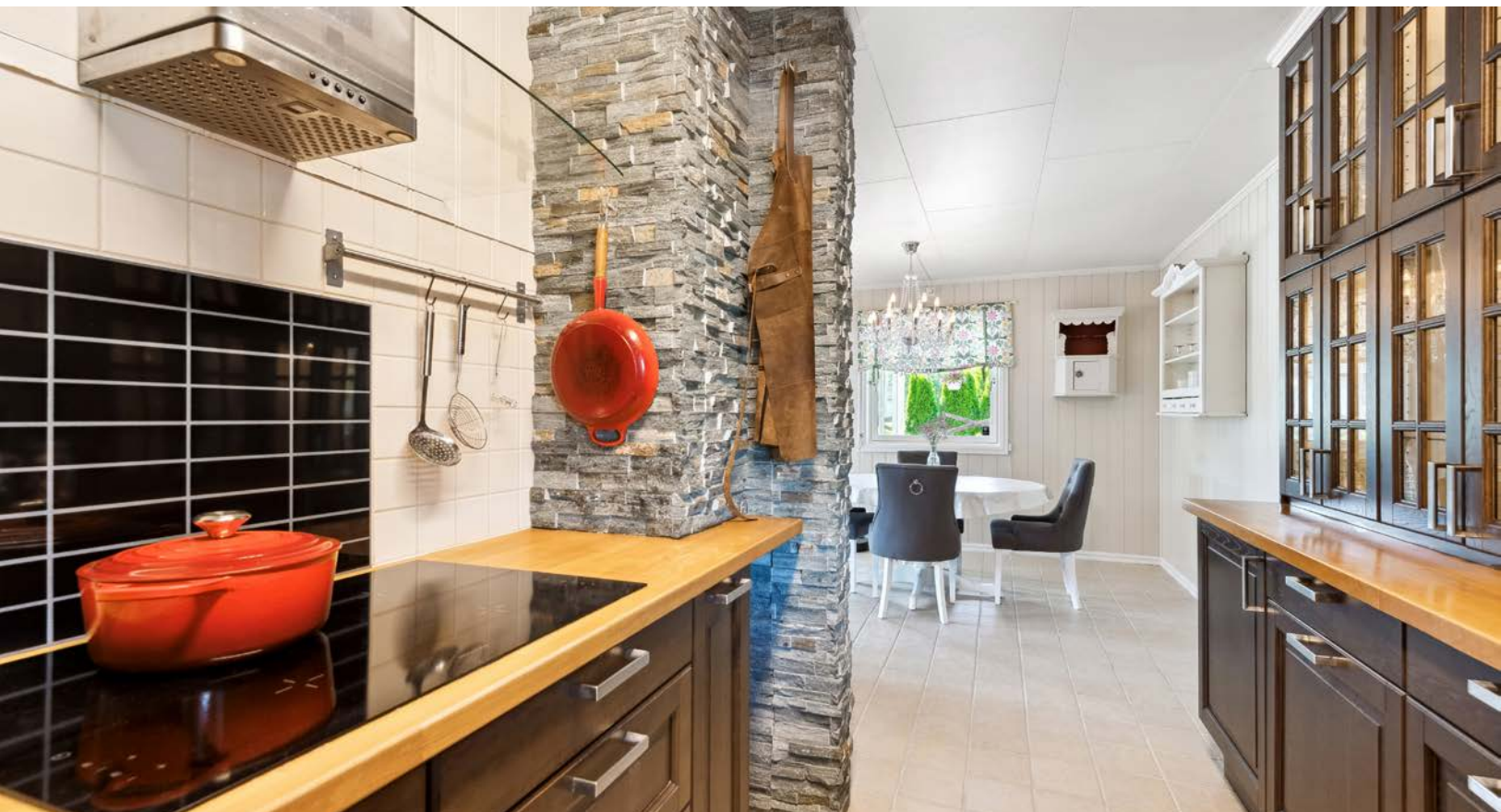
Boligen har pene overflater, og fremstår lys og tiltalende.



Pent kjøkken fra 2010



Innholdsrik innredning med beisede eike fyllingsdører og fronter.



Det er åpent mot spisestuen.



Det er integrert platetopp, stekeovn (2020) og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin (2019) og kjøleskap (2020).



Koselig spisestue



Den gamle vedovnen er dekorativ, samtidig som den varmer godt på kalde dager.



Lys og trivelig stue med store vindusflater.



Flott skifervegg bak vedovnen.



De fleste overflater ble pusset opp i perioden 2010 - 2016.



I 2007 ble huset tilbygget en vinterhage og terrasse.



Den store terrassedøren i vinterhagen, gjør at man kan åpne opp når været innbyr til det.



I vinterhagen er et nedfelt boblebad.



Her får man virkelig spa følelsen!



Vegger og tak er ekstra god ventileret.



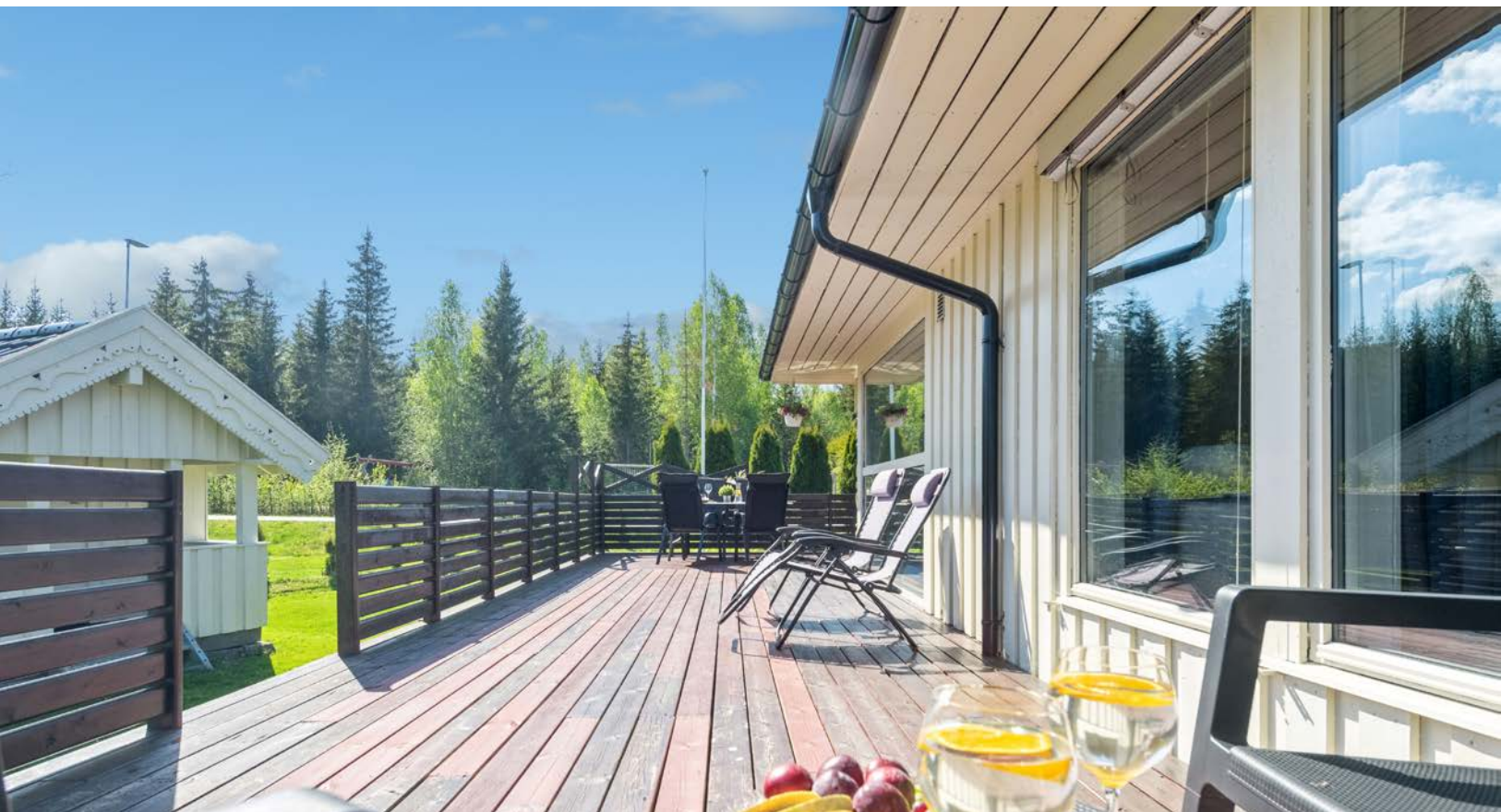
Downlights i tak både ute og inne, gir god atmosfære på kveldstid.



Terrassen er på hele 63 kvm, så her er det plass til flere sittegrupper.



Den flotte uteplassen innbyr til koselige familiemiddager og late sommerdager!



Det er gode solforhold!

Bad fra 2009 med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak

Badet inneholder baderomsinnredning, frittstående klosett og dusjkabinett.





Toalettrom v/entreen.



Det er tre soverom i boligen. Romslig hovedsoverom.



Soverom 2 har også god størrelse.



Soverom 3. Alle soverommene ble oppgradert i 2015.



Boligen har en bra kjeller med trapperom, kjellerstue, gym, gang, vaskerom og 2 boder



Kjellerstuen har til og med en plassbygget bar m/integrert vask.



Disponibelt rom som i dag blir benyttet som treningsrom.



Vaskerom med dusjkabinett

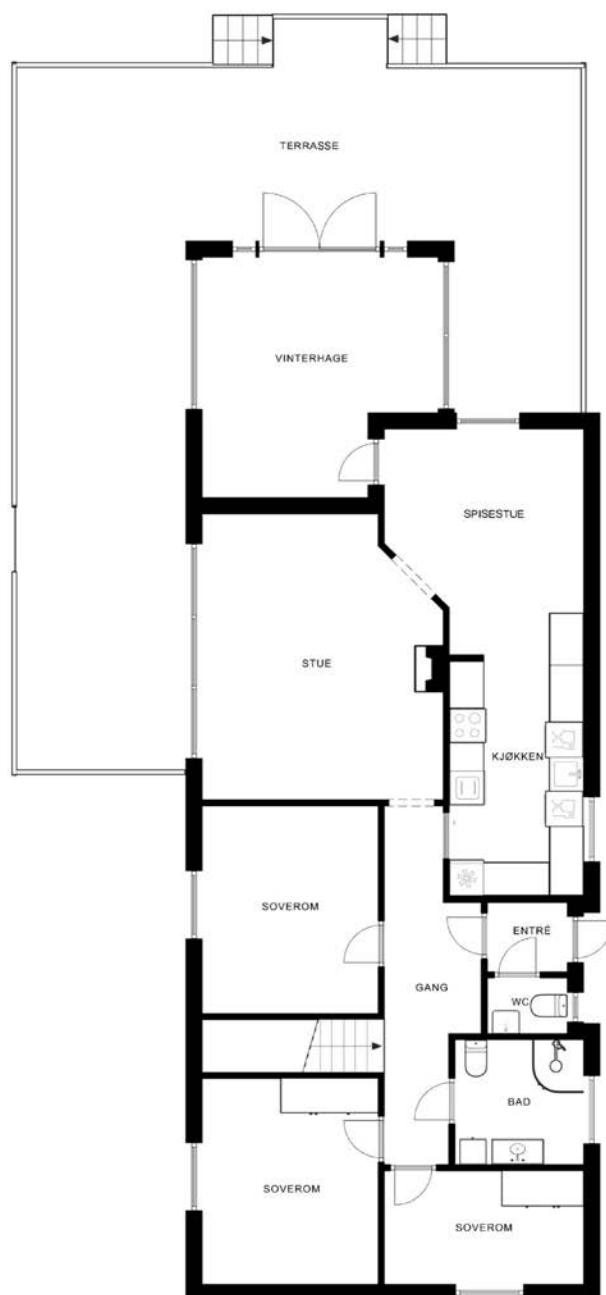


Huset har flott tak med Hollandsk glasert takstein fra 2020.



Lekestue fra 2010 som er isolert.

Plantegning

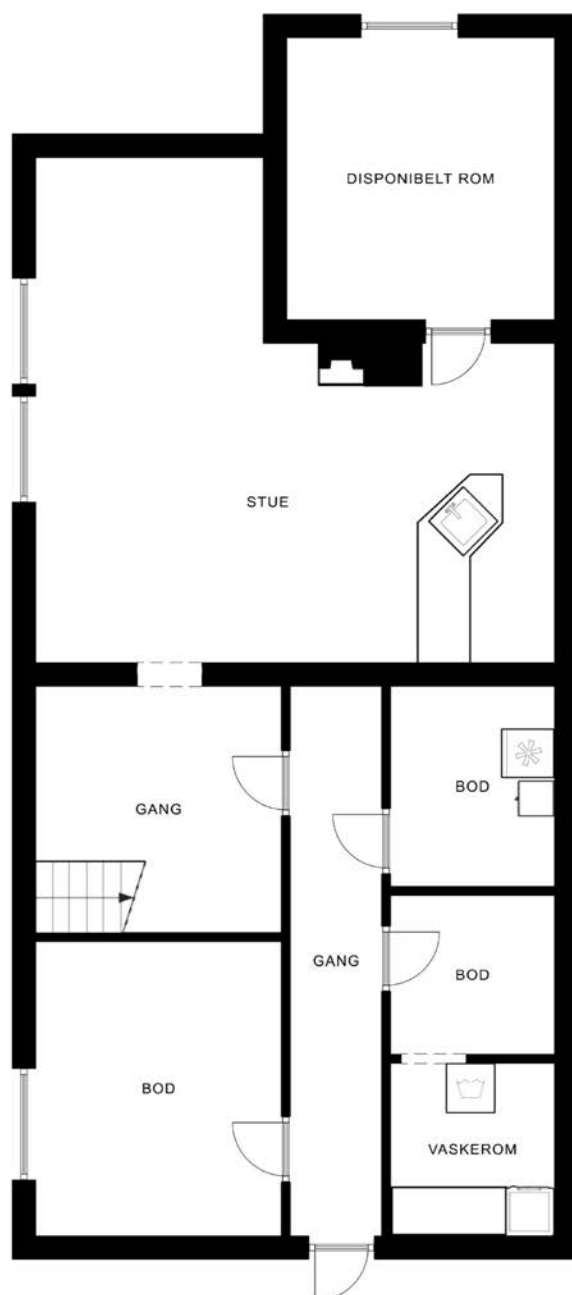


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Barlivegen 7, 2223 GALTERUD



SØR-ODAL kommune



gnr. 61, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 14382-1821

Referansenummer: QQ7381

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 sort hollank takstein fra 2020.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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. Snøfanger v/inngangsparti.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Stående utvendig malt panel.

Siden utvendig vegger kun er sjekket fra bakkenivå, er 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 isolert med 20 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet. Luftig og tørt. Store takutstikk.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og ventil i karm.

Kjellervinduer m/2 lag isolerglass.

Malt inngangsdør med glass i dørbblad. Kjellerdør m/glass i dør blad (2010). Terrassedør med 2-lags isolerglass. Dobbel terrassedør fra 2006 m/2 lag isolerglass i vinterhage/spa.

Delvis takoverbygget terrasse fra 2007 v/stue på 63 m², i trekonstruksjoner fundamentert på betongpillarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler. 3 trapper til terreng..

Vinterhage/spa på 17 m². Uisolert gulv i trekonstruksjoner med spaltegulv, isolerte vegger m/malt panel, samt isolert tak i trekonstruksjoner m/malt panel og spotlight. Vegger og tak er ekstra god ventilert. Vinduer og to fløyet terrassedør m/2-lag isolerglass. Plassbygget boblebad.

Takoverbygget trapp m/repos (2019) i inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpillarer.

Trappenedgang i pusset lecastein. Betonggulv tekket med fliser.

Sluk. Rett trapp i trekonstruksjoner (2019). Rekkverk rundt trappenedgang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er fra perioden 2010 - 2016.

Trehvite lister.

Gulv. Fliser (m/varme i kjeller). Laminatgulv. Vinylbelegg. Malte betong (bod).

Vegger. Malt MDF. veggplater. Malt panel. Malt tapet. Slette malte vegger. Panel.

Tak. Tak-ess. Malt panel. Slett malt tak m/spotlight. Panel (m/falske dragere i kjellerstue)

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps elementpipe i lecastein med vedovn i stue og kjellerstue. Feierluke i kjellerstue.

Det er boret hull i utført grunnmur i underetasje i kjellerstue og i gym. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Rett trapp med åpne opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister.

Malte profilfrete dører. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Dør m/sproseglass mellom entre og gang. Slette inerte dører.

Garderobeskap i 2 soverom. Boder med plassbygde hyller.

Plassbygget pub i kjellerstue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2009. Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Overskap. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak.

Vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv, malt slette vegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. Plassbygget benk. 200 l varmtvannsbereder. Dusjkabinett/grov dusj. Veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hesteskoformet takhøy kjøkkeninnredning fra 2010.

Melaminbelagte skrog. Beiset eike fyllingsdører og fronter. Fire overskap dører m/sproseglass. To vitrineskap. To høyskap. Lakkert heltre bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn (2020) og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin (2019) og kjøleskap (2020).

Ventilatorhette over platetopp.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og tak-ess i tak. Porselensvask. Frittstående klosett (2009). Panelovn. Mekanisk avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom via felles avtrekksvifte, plassert på loftet. Ventilator over platetopp på kjøkken. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i vinduskarm, veggventiler og vinduer som kan åpnes.

200 l varmtvannsbereder fra 2009, plassert i vaskerom.

Luft til luft varmepumpe fra 2018. Elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i de fleste gulv i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2024. Ny strømmåler. T-We bredbånd.

El.kontroll på el.anlegget i 2024.

Brannslukker og røykvarsler i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Beskrivelse av eiendommen

Drenering fra byggeår.
Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.
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.

Kjellerstue og gym.

Dokkestue

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

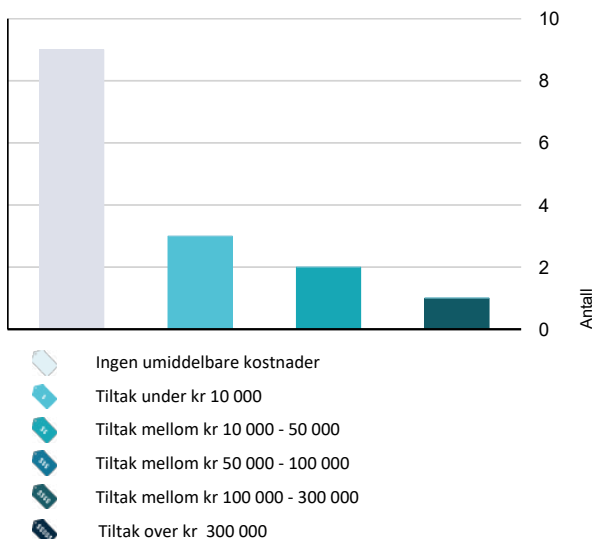
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Fliser på gulv i trapperom og kjellerstue.
1997	Modernisering	Oppgradert gym rommet..
2007	Tilbygg	Tilbygget terrasse.
2007	Tilbygg	Vinterhage/spa.
2009	Ombygging	Nytt bad
2009	Modernisering	Ny 200 l varmtvannsbereider.
2009	Modernisering	Oppgradert toalettrom.
2010	Modernisering	Ny kjellerdør.
2010	Modernisering	Oppgradert stue, spisestue og gang.
2010	Ombygging	Nytt kjøkken.
2010	Modernisering	Brudd skifer fliser på brannmur bak vedovn i stue
2015	Modernisering	Oppgradert soverommene.
2016	Modernisering	Oppgradert entre
2018	Modernisering	Varmepumpe.
2019	Modernisering	Ny trapp m/repos i inngangsparti
2019	Modernisering	NY Felles avtrekksvifte.
2019	Modernisering	Ny trapp til kjeller inngang.
2020	Modernisering	Hollandsk glasert takstein
2020	Modernisering	Ny pipehatt, samt takrenner og beslag.
2023	Modernisering	Frostsikre ute vannkraner.
2024	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2024	Modernisering	El. kontroll.
2025	Modernisering	Malt vegger i trapperom.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

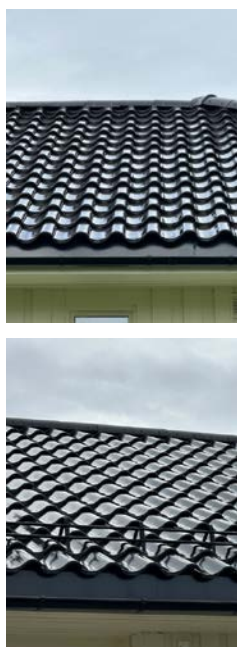
TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med sort hollank takstein fra 2020. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfanger v/inngangsparti.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfanger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Stående utvendig malt panel.

Siden utvendig vegg kun er sjekket fra bakkenivå, er 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 Takteking

Saltak i trekonstruksjoner isolert med 20 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet. Luftig og tørt. Store takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noen hull i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertak bør tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stort takutstikk

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Kjellervinduer m/2 lag isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad. Kjellerdør m/glass i dør blad (2010). Terrassedør med 2-lags isolerglass. Dobbelt terrassedør fra 2006 m/2 lag isolerglass i vinterhage/spa.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør og terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av inngangsdør og terrassedør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Delvis takoverbygget terrasse fra 2007 v/stue på 63 m², i trekonstruksjoner fundamentert på betongpillarer. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler. 3 trapper til terreng.. Vinterhage/spa på 17 m². Uisolert gulv i trekonstruksjoner med spaltegulv, isolerte vegger m/malt panel, samt isolert tak i trekonstruksjoner m/malt panel og spotlight. Vegger og tak er ekstra god ventilert. Vinduer og to fløyet terrassedør m/2-lag isolerglass. Plassbygget boblebad. Takoverbygget trapp m/repos (2019) i inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpillarer. Trappenedgang i pusset lecastein. Betonggulv tekket med fliser. Sluk. Rett trapp i trekonstruksjoner (2019). Rekkverk rundt trappenedgang.



 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er fra perioden 2010 - 2016.
Trehvite lister.

Gulv. Fliser (m/varme i kjeller). Laminatgulv. Vinylbelegg. Malte betong (bod).
Vegger. Malt mdf. veggplater. Malt panel. Malt tapet. Slette malte vegger. Panel.
Tak. Tak-ess. Malt panel. Slett malt tak m/spotlight. Panel (m/falske dragere i kjellerstue)



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 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein med vedovn i stue og kjellerstue.
Feierluke i kjellerstue.

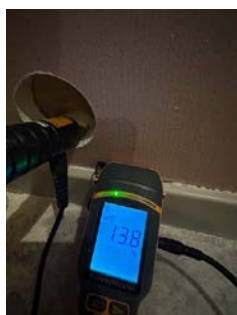


TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje og i gym.
Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

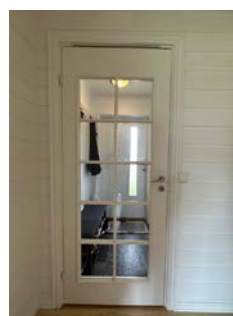


Rett trapp med åpne opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister.



Innvendige dører

Malte profilfeste dører. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Dør m/sprosseglass mellom entre og gang. Slette inerte dører.



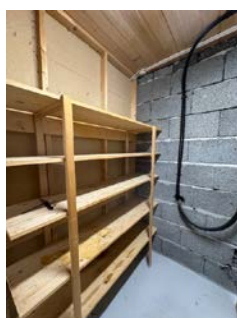
Innvendige trapper

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 2 soverom. Boder med plassbygde hyller.
Plassbygget pub i kjellerstue.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad oppgradert i 2009. Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Overskap. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2009



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Det er ikke målt unormal fukt i gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 55 mm.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask. Overskap. Speil med overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Takventil via mekanisk avtrekksanlegg, plassert i loft.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv, malt slette vegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. Plassbygget benk. 200 l varmtvannsbereder. Dusjkabinett/grov dusj. Veggventil.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte og ubehandlet slette vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

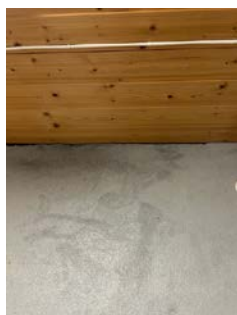
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Malt betonggulv m/løst vinylbelegg. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 55 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Malt gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Plassbygget benk. Dusjkabinett/grov dusj. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hesteskoformet takhøy kjøkkeninnredning fra 2010. Melaminbelagte skrog. Beiset eike fyllingsdører og fronter. Fire overskap dører m/sproseglass. To vitrineskap. To høyskap. Lakkert heltre bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blande batteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn (2020) og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin (2019) og kjøleskap (2020). Ventilatorlopp over platetopp.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



SPESIALROM

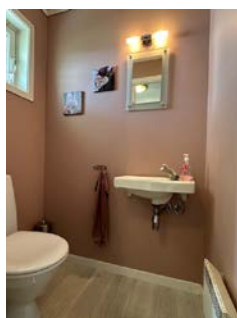
ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og tak-ess i tak. Porselensvask. Frittstående klosett (2009). Panelovn. Mekanisk avtrekk i tak.

Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget. 2 ute vannkraner.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom via felles avtrekksvifte, plassert på loftet. Ventilator over platetopp på kjøkken. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i vinduskarm, veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2009 , plassert i vaskerom.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2018. Elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i de fleste gulv i kjeller.



TG 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 2024. Ny strømmåler. T-We bredbånd.
El.kontroll på el.anlegget i 2024.

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

Tilstandsrapport

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



1 TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

1 TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1

Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghforhold

Tilnærmet flatt terreng

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Dokkestue

**Anvendelse**

Dokkestue

Byggeår

2010

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dokkestue, fundamentert på lecablokker, direkte på terreng. Isolert bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon. Stående utvendig malt panel. Saltak i isolerte trekonstruksjoner, tekket med Hollands glaset takstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Takoverbygget inngangsparti med spaltegulv og tett rekkverk m/håndlist. Trapp til terreng. Innvendig er det laminatgulv og malt panel på vegger og tak. Låsbar dør. Vindu m/sprosser.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje fundamentert på betongplate. Isolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Valmet tak i uisolerte trekonstruksjoner, teknet med taksteinformet takplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Utelys.

Leddport med el. motor. Inngangsdør. 2 vinduer.

Innvendig er det panel på vegger og plassbyggde hyller. Taklys og stikkontakter, samt sikringsskap.

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

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering El. motor til leddport.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98		17	115	66
Kjeller	88			88	
SUM	186		17		66
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Spisestue, Kjøkken		Innlasset vinterhage/SPA
Kjeller	Trapperom, Kjellerstue, Gym, Gang, Matbod, Vaskerom, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjellerstue og gym.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dokkestue

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset 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		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

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	170	33
Dokkestue	0	5
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 3 m2 og en delvis takoverbygget terrasse v/stue på 63 m2.

Dokkestue I tillegg et taoverbygget inngangsparti på 2 m2.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Bjørn Ottar Ramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	61	99		0	1082.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barlivegen 7

Hjemmelshaver

Ramstad Bjørn Ottar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Barlivegen 7 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 beliggende i tilnærmet flat terreng. Utearealet er pent opparbeidet og beplantet. Hekk langs veien. Gruset innervei og gjesteparkering m/granitt kantstein. Betong belegningsstein v/inngang. Gode solforhold.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
500 000	1992

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring		Fullverdi		12 000
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kvitt. off. avgifter	28.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	28.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

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

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/QQ7381>

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.	
1202250048	

Selger 1 navn
Bjørn Ottar Ramstad

Gateadresse	
Barlivegen 7	

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

1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

32

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250048

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppgradering av bad, og røranlegg.
Arbeid utført av	Malemester Tom Ljungquist AS, Spetals verk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran på gulv, og gulvbelegg på bad utført av Malermester Tom Ljungquist AS.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør arbeider på bad og vaskerom utført av Spetals verk AS.
Arbeid utført av	Spetals verk AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Elektriske installasjoner ved bygging av garasje, påbygg på bolig, oppgradering av bad, kjøkken, og kjellerstue.
Arbeid utført av	Roverud Elektriske as. Snare Elektro AS

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	Snare Elektro AS gjennomførte gjennomgang av elektriske anlegg 2024.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasje, terrasser, påbygg, og tak er satt opp eller oppgradert av undertegnede, sammen med hjelp fra faglærte tømrere. Betong arbeider, og fundamenter er gjort av undertegnede med fagbrev på disse arbeidene.

Arbeid utført av

.

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

Kjeller er oppgradert med oppholdsrom men er det er ikke søkt om bruksendring

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

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: 1202250048

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: 1202250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Ottar Ramstad	0c3cfd26af83d7bcba97b51 3ca3de5671d22849a	24.03.2025 08:00:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

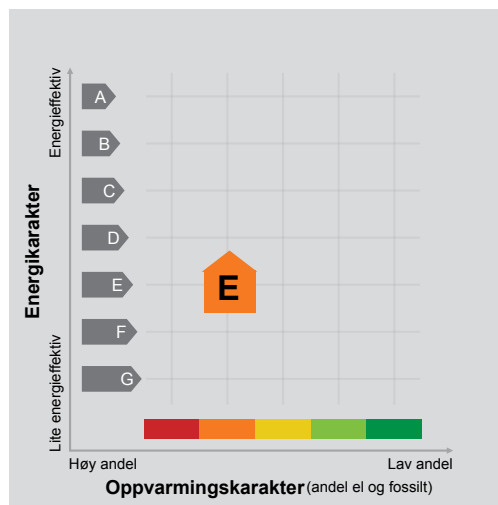
Document reference: 1202250048

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

ENERGIATTEST



Adresse	Barlivegen 7
Postnummer	2223
Sted	GALTERUD
Kommunenavn	Sør-Odal
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7281188
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119166
Dato	13.05.2025



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. Energi behovet 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 energi behov, 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 innetemperaturen

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister

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





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 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 186
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk 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 tittelen 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**.



Nabolagsprofil

Barlivegen 7

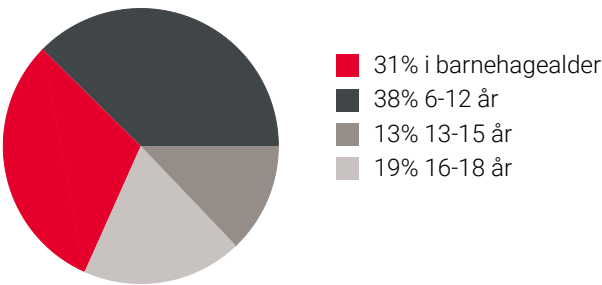
Offentlig transport

🚶 Bjørkli	3 min
Linje 716, 727	0.2 km
🚆 Kongsvinger stasjon	12 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	14 min
600 elever, 39 klasser	10.8 km

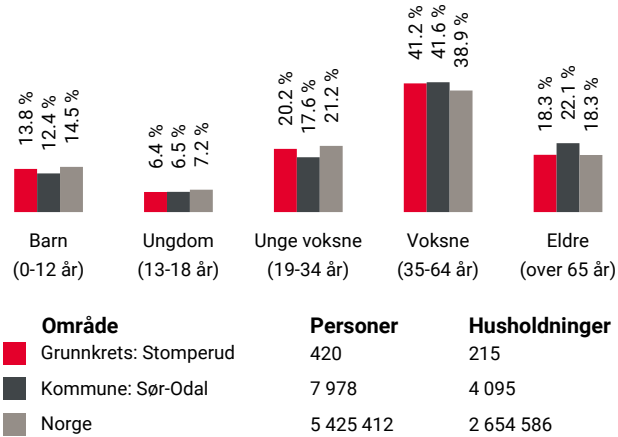
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

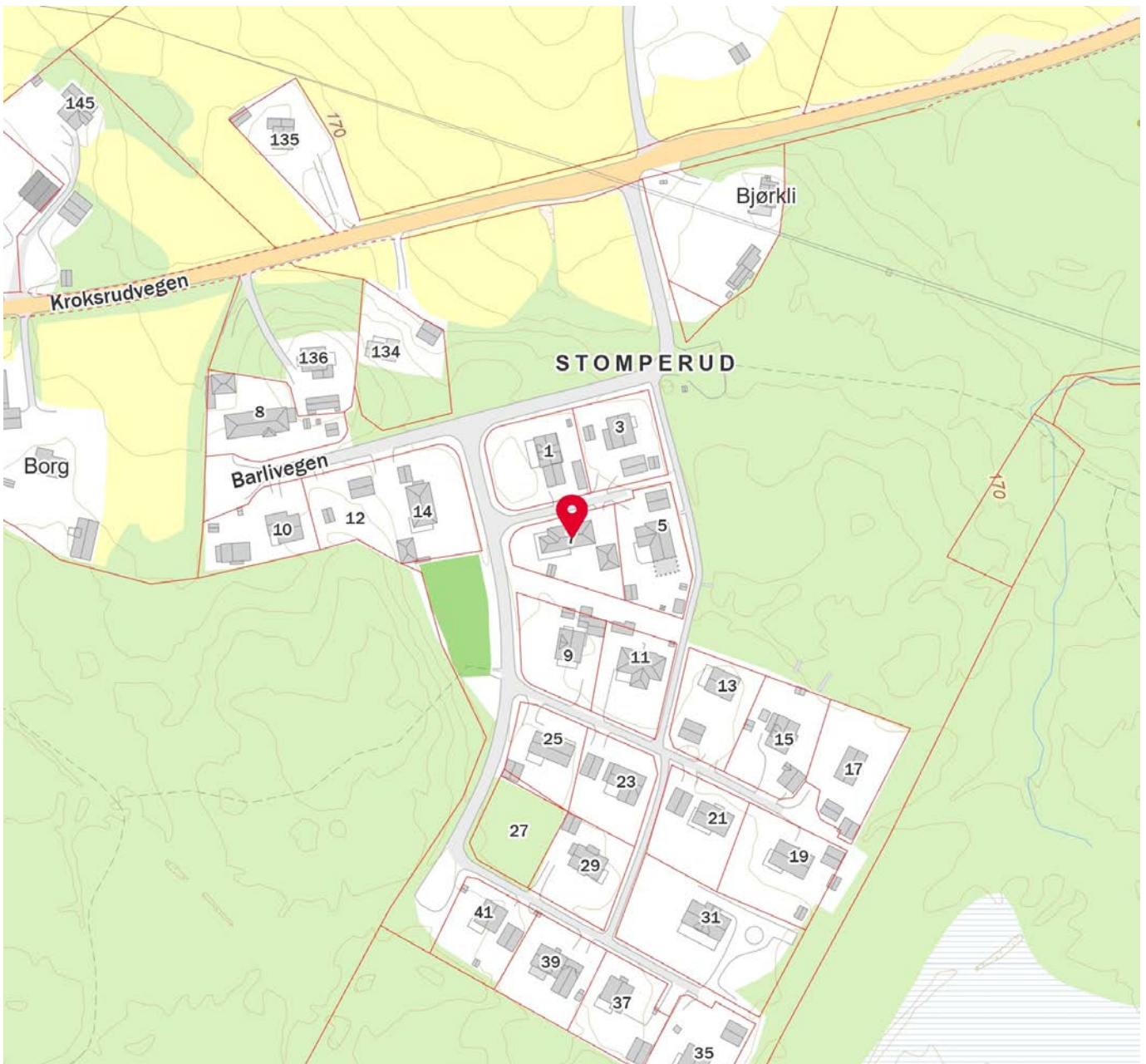
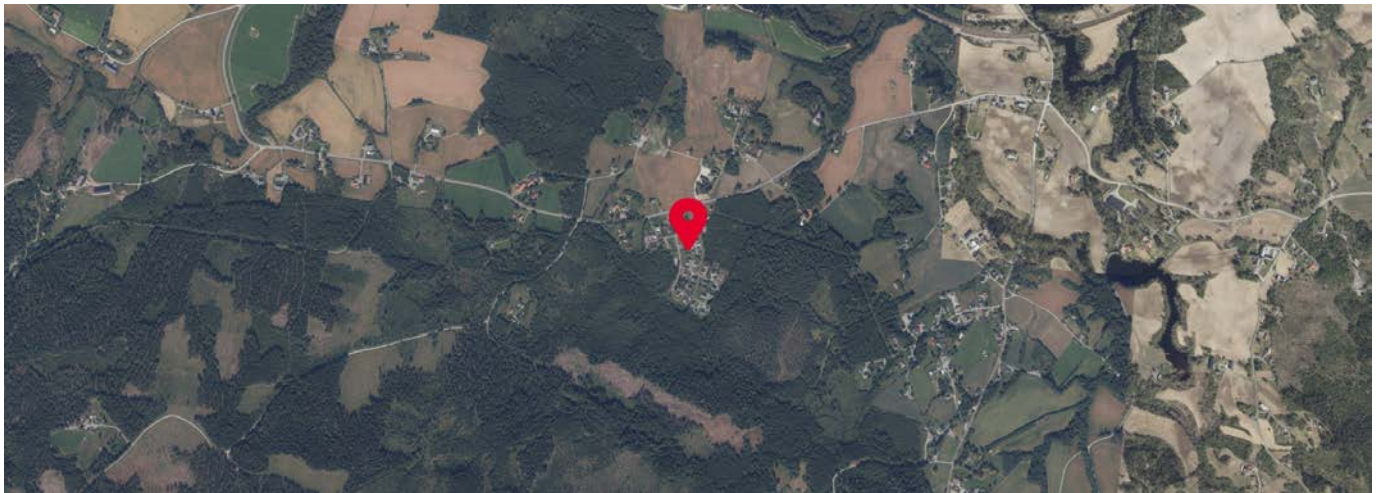
Galterud heltidsbarnehage (1-5 år)	6 min
31 barn	0.5 km

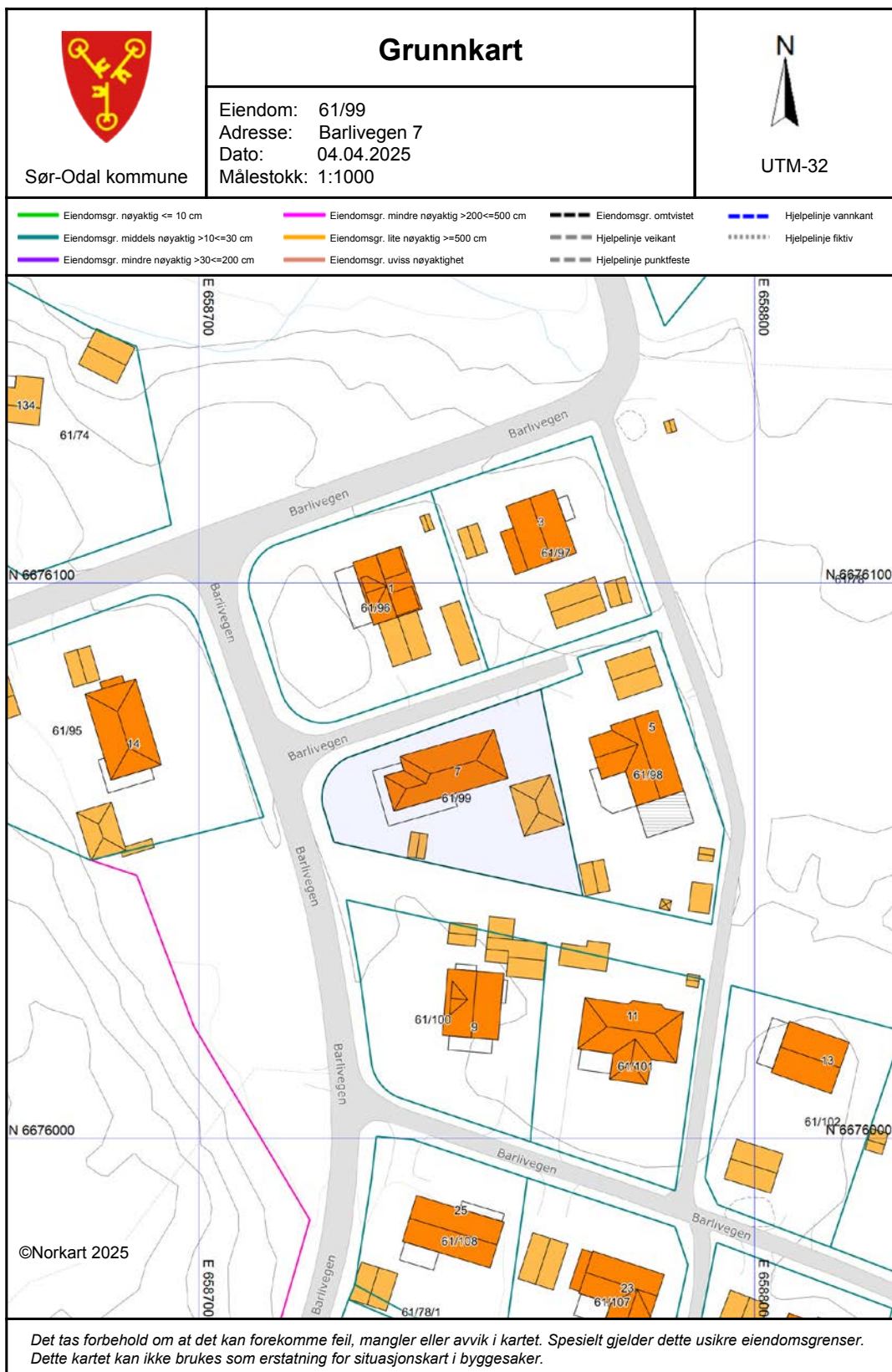
Dagligvare

Rema 1000 Kurudsand	11 min
Kiwi Kongssenteret	12 min

Sport

Galterud	4 min
Ballspill, fotball	3 km
Sandermoen idrettspark	7 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Barlivegen 7
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