



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Martindalen 2, 2100 SKARNES

**Eldre og sjarmerende enebolig på solrik tomt! \* Garasje \* Beliggende 5 min. fra Skarnes.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Kjetil Bekkevold

**Mobil** 404 78 039

**E-post** kjetil.bekkevold@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 80 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 530 390,-  
**Selger:** Lars Hermansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1928  
**BRA-i/BRA Total:** 112/146 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1685.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 71, bnr. 101

**Oppdragsnr.:** 1202240129

## Eldre og sjarmerende enebolig på solrik tomt!

Koselig og landlig eiendom i Ullern, ca 4,5 km fra Skarnes sentrum. Det er kort avstand til barnehage og idrettsplass, og man har flotte turområder i nærheten.

Eldre og sjarmerende enebolig, som er innredet i lun og koselig stil. I 1. etasje er det en hall med trapp opp til 2. etasje, 2 stuer og kjøkken m/spisestue. Oppe i 2. etasje er det to soverom og bad/vaskerom. Uinnredet kjeller. I den tilbygde delen av huset er også en garasje. Romslig terrasse utenfor stuen og en hyggelig overbygget terrasse mellom inngangsparti og garasje. Huset har noe varierende standard, og det bør påregnes utbedringer og vedlikehold. I senere år er de to soverommene pusset opp, og kjøkkenet er oppdatert med nye fliser over benk. Fin tomt med gode lys/solforhold.

Velkommen på visning!



## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	8
Plantegninger .....	22
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	71
Forbrukerinformasjon .....	85
Budskjema .....	86

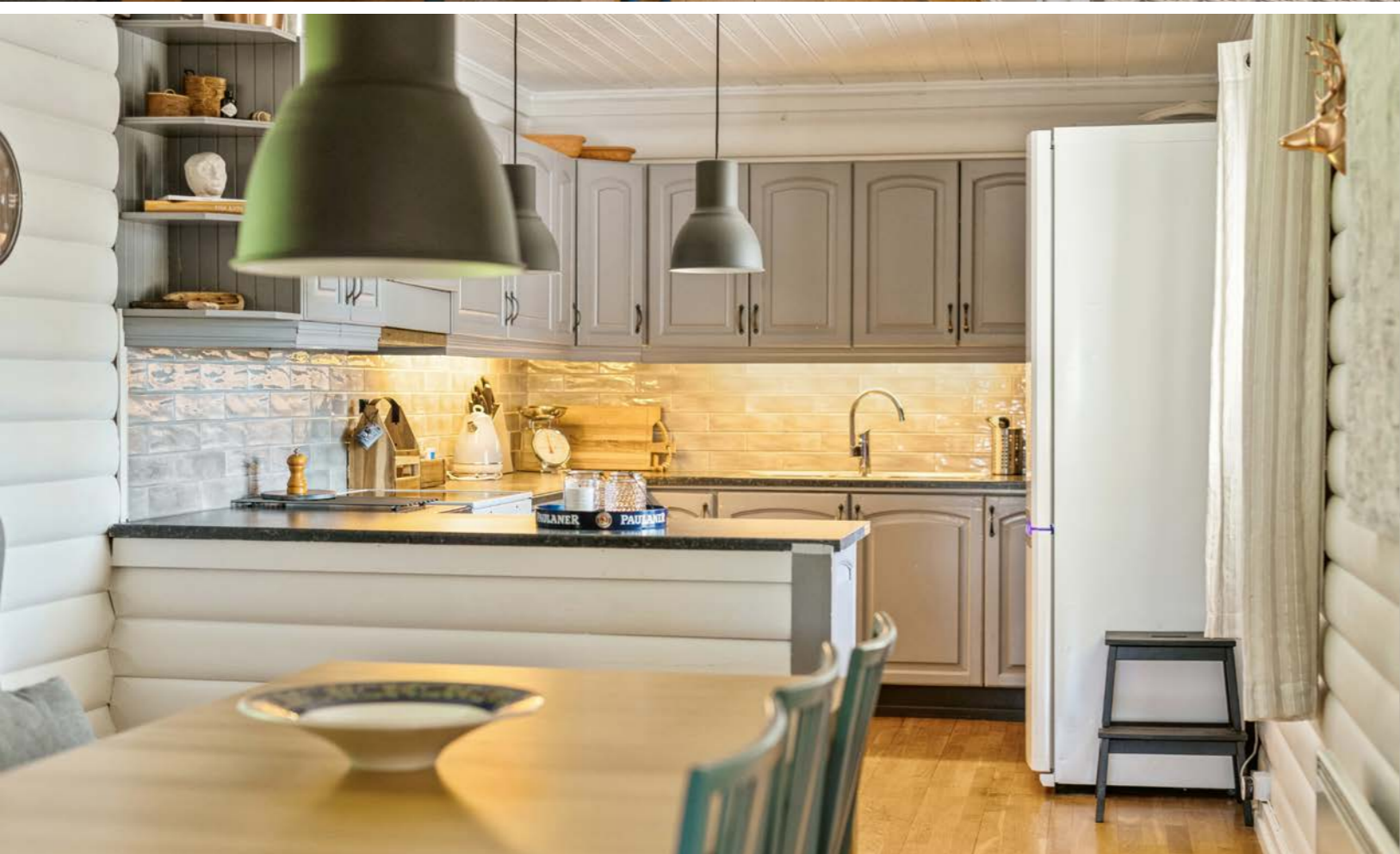


Velkommen til Martindalen 2!



Eldre og sjarmerende enebolig, som er innredet i lun og koselig stil.









Utenfor stuen er en solrik terrasse.





Skjermet og fin uteplass.

Flislagt bad i 2. etasje med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin. Noe upraktisk planløsning, da man må gjennom bad/wc for å komme inn på ett soverom.





Det er to soverom. Hovedsoverom har nytt laminatgulv.

Soverom 2 ble pusset opp i 2022, med nytt laminatgulv, mdf plater på vegger og malte plater i tak.





Flat tomt med gress, div.prydbusker og hekker.

I den tilbygde delen av huset er også en garasje.

# Plantegning

## 1. etasje

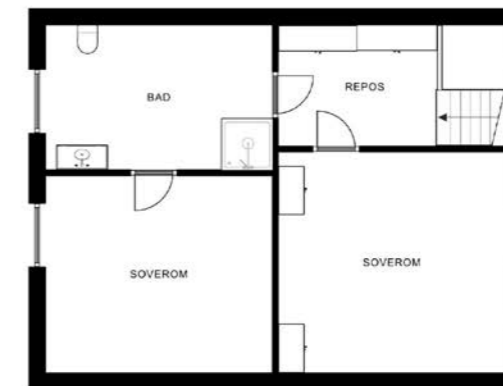


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

## 2. etasje



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



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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 146 m<sup>2</sup>

TBA: 48 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Uinnredet kjellerrom, trapperom1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Trapperom, garasje

2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, 2 soverom, bad/vaskerom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m<sup>2</sup> Overbygget inngangsparti på 11 kvm og terrasse på 37 kvm.

### Ikke målbare arealer

Arealer med lav takhøyde er målt på innsiden av knevegger i 2. etg.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av kjeller har for lav takhøyde til å være målbart areal, samt opplyste og målbare arealer har en høyde under 2 meter (197cm) og for små vinduer til å oppfylle lysinnslipp (dagslysflate skal minst være 10% av bruksarealet av rommet).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1685.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat tomt på i underkant av 1,7 daa. Gruset innkjøring/parkering. Hage med gress, div.prydbusker og hekker. Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

### Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Ullern, ca 4,5 km fra Skarnes sentrum. Området er flatt, og tomten har gode lys/solforhold. Det er kort avstand til barnehage og idrettsplass, og man har flotte turområder i nærheten. I nærheten ligger også distriktets triveligste hagesenter, Hageland Skarnes. Skarnes er kommunesenter i Sør- Odal og her finnes det meste man trenger. Her finnes en koselig gågate og et lite kjøpesenter med flere forretninger, restauranter, bibliotek og rådhus. Skarnes har også en del koselige små og lokale forretninger. På Skarnes finnes skoler for alle alderstrinn.

Til Oslo er det ca. 68 km, Gardermoen ca. 49 km, Årnes ca. 17 km, Kongsvinger 26 km og ca 63 km. til svenskegrensen ved Eda.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barna i dette området sokner til storskole på Skarnes (Glommasvingen skole. 1.-10.trinn). Avstanden dit er ca 5,7 km. På Skarnes er det også videregående skole med flere studieretninger (Skarnes VGS).

Nærmeste barnehage er Ullern barnehage, avstanden dit er ca 1,1 km. På Skarnes finnes 2 barnehager (Tronbøl- og Korsmo barnehage).

Skarnes har et godt aktivitetstilbud for barn- og unge. Kulturskolen i Odalen tilbyr kurs innenfor flere musikkfag, samt dans, teater og husflid. Skarnes har også en stor idrettshall. På Skarnes og tilliggende steder er det tilbud om fotball, håndball, kickboksing, vannski, volleyball, speider, seniordans m.m.

### Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplass, ca 200 m. Skarnes har også gode togforbindelser til bla. Oslo slik at man også kan benytte seg av kollektivtransport.

### Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig bygget i 1928. Det er ukjent byggegrunn. Ukjent alder på drenering, men det er påvist fuktspærre langs deler av grunnmur som vitner om at utbedringer kan være utført antagelig rundt 1970-80 tall. Bygningen har grunnmur/kjellervegger i sparesteinsbetong. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i

metall. Veggkonstruksjon fra byggeår (1928) med ukjent type og mengde isolasjon. Fasade/kledning har stående bordkledning av nyere sort, men med ukjent alder. Takkonstruksjonen har plassbygget konstruksjon fra byggeår. Type og mengde isolasjon er ukjent. Loft ble ikke inispisert pga luke ikke lot seg åpne. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etg samt små gamle vinduer fra byggeår i kjeller. Bygningen har malt Diplommat hovedytterdør av nyere dato. Malt terrassedør i tre og enkle uisolerte trefyllingsdører til kjeller og garasje. Terrasse på 37m<sup>2</sup> med spinkelt bjelkelag, fundamentert på betongsøyler i front og veggforankring med bjelkesko. Overbygget terrasse/passasje på 11m<sup>2</sup> i forbindelse med inngangsparti. Betongdekke med skiferheller. 2.stk tretrapper fra terrasse til terreng.

### Verditakst

Kr 2 450 000

### Innhold

1. etg : Hall m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, trapperom og garasje  
2. etg.: Trapperom/gang, 2 soverom, bad/vaskerom  
Kjeller: Uinnredet kjellerrom og trapperom. Utvendig tilkomst til kjeller.

### Standard

Tradisjonell enebolig fra 1928 med en noe varierende standard på overflater, innredninger og utstyr. En upraktisk rom/planløsning i 2. etg da man må gjennom bad/wc for å komme inn på ett soverom. Eldre enebolig hvor det må påregnes utbedringer og vedlikehold.

Overflater 1. og 2. etg:

Innvendig er det gulv av parkett på kjøkken, laminat i

stuer og soverom, fliser i hall m/varmekabler og gammelt malt tregulv i trapperom 2.etg. Veggene har malt trepanel i de fleste rom. Et soverom med mdf-plater. Innvendige tak har trepanel i alle rom med unntak av et soverom som har malte plater.

Overflater kjeller:

Kjeller med betongdekke på gulv og betongvegger. Tilbygd del har betongdekke i tak og opprinnelig del har asfaltplater oppunder bjelkelag. Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig bolig og støpt etasjeskille i tilbygg/kjøkken. Boligen har mursteinspipe, peis med innsats i stue og sotluke i kjeller. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Utvendig tilkomst til kjeller.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etg og betongtrapp til kjeller. Innvendig har boligen gamle trefyllingsdører fra byggeår.

Bad/vaskerom:

Flislagt bad i 2. etg. med ukjent alder. Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett, servant i baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin. Lav takhøyde ved toalett. Våtrommet er i daglig bruk, men må følgelig påregnes fullt oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken:

Kjøkken med parkett på gulv og panel på vegger og himling. Innredning med malte profilerte heltre dører og fronter i laminerte skrog. Nye fliser over kjøkkenbenk. Nisjer til frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer.

Det står en gammel fyrkjele i kjeller som ikke er i bruk. Utvendig oljetank er i følge eier gravd opp og fjernet.

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Åpent el-anlegg med el-skap i trapperom 2.etg.

Røykvarslere i 1. og 2. etg.

Ingen påvist brannslukker er røykvarsler i kjeller

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Påvist råteskader i karm og dårlige hengsler på vindu i gavlspeis mot sør samt at flere vinduer ikke lot seg åpne. Sprukket/knust vindu på et soverom. Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er en gammel enebolig hvor lokale skjevheter og svikt må ses som normalt.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom

boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. I forkant av en evt. oppretting ved bruk av avretningmasse e.l. må det påregnes nærmere undersøkelser av dimensjonering og bæreevne på eksisterende bjelkelag.

Pipe og ildsted - Pipevanger er ikke synlige. Hull i pipe i spisestue etter tidligere vedovn. Den ene siden av pipevangeren er forblendet med flis på bad i 2.etg. Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Hull må forblendes/tettes på forskriftsmessig måte. Ang. usynlige/forblendede pipevanger bør feiervesen tilkalles for kontroll og nærmere avgjørelse.

Bad/vaskerom > Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Påvist områder med større skader/sprekker og bom i gulv- og veggfliser.

Mangelfullt fall på gulv. Utett våtsone ved dusj pga luke i vegg. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Varmekabler fungerer ikke. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i skader i overflater, manglefullt fall på gulv og tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet er i daglig bruk, men må følgelig påregnes fullt oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er svimerker etter varme rundt fasttapet luke på bereder. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det må påregnes nærmere undersøkelse av vv-bereder med tanke på varmegang/svimerker.

Elektrisk anlegg - På grunnlag av manglende dokumentasjon, eldre anlegg, observasjoner og at undertegnede ikke er fagmann innen elektro, bør anlegget ha en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Branntekniske forhold - Røykvarsler i kjeller er ikke lokalisert.

Terrengforhold - Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mønestein over kjøkken ligger feil. Konsekvens /tiltak - Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Justering av takstein som ligger feil må påregnes.

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

beslag. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Manglende forkant/takfotbeslag ned i takrenne over inngangsparti samt stedvis nedgrodde takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Konsekvens/tiltak: Takrenner må renses for mose og forkantbeslag må monteres

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Påvist råteskadet kledning/panel i nærheten av inngangsparti samt vindski og pyntekryss i gavlspiss mot nord. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Loft ble ikke inspisert pga inspeksjonsluke ikke lot seg åpne. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig. Tilgang til loft må etableres og det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dører - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dårlig/løst beslag under terrassedør. Utvendig kjellerdør tar noe i karm, garasjedør har gammel og dårlig låsekasse. Vippeport til garasje er gammel og har skjevheter. Konsekvens/tiltak: Beslag under terrassedør må utbedres for å hindre fuktskader i konstruksjonen og garasjeport er moden for utskiftning. Justering og vedlikehold av gamle tredører må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Konstruksjonene har skjevheter. Terrassekonstruksjonen/bjelkelag er oppført i for spinkel dimensjon. I forsøk på avstiving er det understøttet med løse stablede lecablokker og treklosser som har større skjevheter. Terrassen er forblendet med kledning i front som gjør inspeksjonen begrenset. Løs kledning/rekkverk på den ene trappen. Skiferheller på betongdekket i inngangsparti har løsnet. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Utbedringer/ utskiftning av terrasse, fundamenter samt etterlime løse skiferheller bør påregnes.

Utvendige trapper - 2.stk tretrapper fra terrasse til terreng. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Overflater - Det er påvist skader på overflater. Påvist noe skader i laminatgulv som oppsvulmede og slitte skjøter i stue. Manglende/gjenstående arbeid med belistning av gulv og hjørner samt noe gjenstående maling av overflater. Konsekvens/tiltak: Ferdigstille gjenstående arbeid og evt. skifte gulvflate/ laminatgulv i stue.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område

som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller - Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Ingen tilgang til krypkjeller under deler av hall. Inspeksjonsluke er skrudd fast i vegg og fuget med skum. Lufteventiler er stedvis tettet med glava etc.

Asfaltplater har stedvis falt ned fra sin posisjon i etasjeskillet. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon. Bedre ventilering må etableres.

Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk har en høyde på 83cm og avstand mellom spiler på 11,5 cm. Det mangler håndløper på den ene siden av begge trapper. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører tar stedvis i karm/terskler. Dør mellom hall og stue tar i gulv og har sprukket dørblad. Dør til bad i 2. etg er lav (lysåpning 161cm) og har ingen låsekasse. Råteskade i dørkarm mellom trapperom og kjellerrom. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert. Ut i fra bilde kan det sees ut som om det er benyttet dampsperre/plast i vegg. Plast skal ikke benyttes i våtromskonstruksjoner eller innervegger generelt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken > Overflater og innredning - Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Påvist forhøyede fuktverdier og fuktskjolder i parkettgulv ved kjøleskap. Årsak er ukjent. Stedvis en del slitte dører/fronter og hengsler. Skade i laminat benkeplate ved ½-øy Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



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.

Andre installasjoner - Det er ikke utført service på varmpumpe i senere tid. Konsekvens/tiltak: Service på varmpumpe.

Drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Klemplis på fuktsikring/grunnmursplast er stedvis manglende. Det er ikke verifisert/påvist fuktspærre rundt hele boligen. Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Lokal utbedring av klemplister må påregnes da dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur som igjen kan føre til fuktskader. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter - Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TGIU - Ikke undersøkt: Varmesentral - Det står en gammel fyrkjele i kjeller som ikke er i bruk. Utvendig oljetank er i følge eier gravd opp og fjernet.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik) For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **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:

1967 - Tilbygget kjøkken, kjellernedgang og garasje.  
1990 - Eier opplyser om det det ble foretatt en større renovering av boligen på 90-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette.  
2022 - Laminatgulv på begge soverom. Soverom 2. med nyavrettet gulv, nye mdf - plater på vegger og malte plater i tak  
2024 - Nye fliser over kjøkkenbenk. Garasjerom sparklet, membran og flis på gulv. Nytt utvendig vannrør og stoppekran.

#### **Parkering**

Garasje.

#### **Forsikringsselskap**

Frende

#### **Diverse**

Feiervesenet har registrert avvik på eiendommen; Fuglereir i røykløp. Selger opplyser om at han fjerner reir hver høst før fyring. Siste utførte feiing var 02.09.2019 og siste tilsyn var 05.02.2001.

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.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med panelovner, luft til luft varmpumpe, varmekabler i hall og vedfyring i peis m/innsats i stue.

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

#### **Info strømforbruk**

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Oransje

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 450 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 13 608

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 3 963,-

Feiing og tilsyn kr 669,-

Renovasjon, utvidet abo. kr 4 350,-

Ab.Gebyr vann kr 1 770,-

Ab.Gebyr avløp kr 2 856,-

I tillegg kommer forbruk vann per m3 kr 19,98 og forbruk avløp per m3 kr 35,98

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 064 274

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 044 242

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### 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 71, bruksnummer 101 i Sør-Odal kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

2000/2767-1/13 15.06.2000 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygninger på eiendommen er registrert

tatt i bruk hos kommunen:

Enebolig- Tatt i bruk

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens

bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### Vei, vann og avløp

Privat vei. Ca 150 meter på privat vei (Martindalen) som svinger av fylkesvei 1942. Selger opplyser at det ikke er noen fast årlig kostnad for vedlikehold, men ved behov. Da deles kostnaden på alle beboerne langs veien. Offentlig vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Hensynssone: Båndlegging for regulering etter pbl. (Området er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven)

Det gjøres oppmerksom på Nye Veier er i gang med planlegging av vegstrekningen E16 Kløfta - Kongsvinger. Det tas forbehold om at eiendommen kan bli berørt da traseene ikke er bestemt og det foreligger flere forslag. Interessenter bes undersøke planleggingen nærmere.

Eiendommen er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/ inkluderer eiendommen pr. 07.08.2024

Kopi av kommuneplan 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.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
61 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 450 000,00))

80 390,- (Omkostninger totalt)

2 530 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 80 390

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.





#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kjetil Bekkevold  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
kjetil.bekkevold@aktiv.no  
Tlf: 404 78 039

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Martindalen 2, 2100 SKARNES  
 SØR-ODAL kommune  
 # gnr. 71, bnr. 101

**Markedsverdi**

**2 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 23.08.2024

Oppdragsnr.: 12085-1157

Referansenummer: GZ8820

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



 **GLÅMDAL**  
TAKST AS

 Medlem av  
Norsk takst



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

## Ansvarlig megler

Kjetil Bekkevold  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
kjetil.bekkevold@aktiv.no  
Tlf: 404 78 039

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

## Salgsoppgavedato

26.08.2024

## 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.

## GLÅMDAL TAKST AS

### Rapportansvarlig

Pål Tuhus  
Uavhengig Takstingeniør  
paatuhu@online.no  
901 81 950



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

### Enebolig - Byggeår: 1928

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggkonstruksjon fra byggeår (1928) med ukjent type og mengde isolasjon. Fasade/kledning har stående bordkledning av nyere sort, men med ukjent alder. Takkonstruksjonen har plassbygget konstruksjon fra byggeår. Type og mengde isolasjon er ukjent. Loft ble ikke inspisert pga luke ikke lot seg åpne. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etg samt små gamle vinduer fra byggeår i kjeller.

Bygningen har malt Diplomat hovedytterdør av nyere dato. Malt terrassedør i tre og enkle uisolerte trefyllingsdører til kjeller og garasje. Terrasse på 37m<sup>2</sup> med spinkelt bjelkelag, fundamentert på betongsøyler i front og veggforankring med bjelkesko. Overbygget terrasse/passasje på 11m<sup>2</sup> i forbindelse med inngangsparti. Betongdekke med skiferheller. 2.stk tretrapper fra terrasse til terreng.

#### INNVEDIG

1. og 2. etg:  
Innvendig er det gulv av parkett på kjøkken, laminat i stuer og soverom, fliser i hall m/varmekabler og gammelt malt tregulv i trapperom 2.etg. Veggene har mal trepanel i de fleste rom. Et soverom med mdf-plater. Innvendige tak har trepanel i alle rom med unntak av et soverom som har malte plater.

Kjeller med betongdekke på gulv og betongvegger. Tilbygd del har betongdekke i tak og opprinnelig del har asfaltplater oppunder bjelkelag. Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig bolig og støpt etasjeskille i tilbygg/kjøkken

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, peis med innsats i stue og sotluke i kjeller. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etg og betongtrapp til kjeller. Innvendig har boligen gamle trefyllingsdører fra byggeår.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom  
Flislagt bad i 2. etg. med ukjent alder. Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett, servant i baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin. Lav takhøyde ved toalett.

Våtrommet er i daglig bruk, men må følgelig påregnes fullt oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### KJØKKEN

Kjøkken med parkett på gulv og panel på vegger og himling. Innredning med malte profilerte heltre dører og fronter i laminerte skrog. Nisjer til frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer.  
Det står en gammel fyrkjele i kjeller som ikke er i bruk. Utvendig oljetank er i følge eier gravd opp og fjernet.  
Varmtvannstanken er på 198 liter.  
Åpent el-anlegg med el-skap i trapperom 2.etg.  
Røykvarslere i 1. og 2. etg.  
Ingen påvist brannslukker er røykvarsler i kjeller.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Ukjent alder på drenering, men det er påvist fuktspærre langs deler av grunnmur som vitner om at utbedringer kan være utført antagelig rundt 1970-80 tall.  
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Bygningen har grunnmur/kjellervegger i sparesteinsbetong.

Forholdsvis flatt terreng, men med stedvis noe motfall inn mot bygningskropp spesielt mot nord.  
Terreng bør ha fall 1:50 i tre meters lengde fra bygningskropp.  
Vann bør ledes vekk fra bygningskroppen.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 450 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

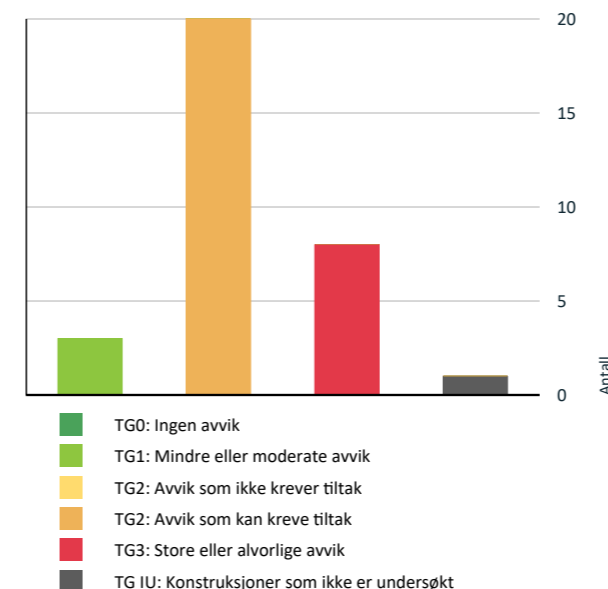
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

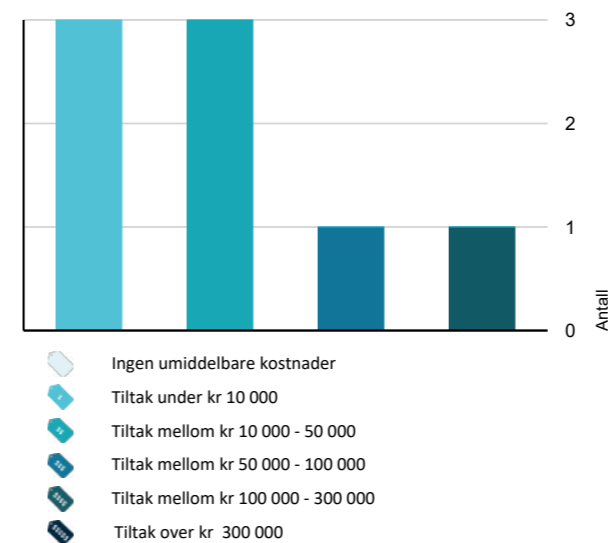
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1928

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

Tradisjonell enebolig fra 1928 med en noe varierende standard på overflater, innredninger og utstyr. En upraktisk rom/planløsning i 2. etg da man må gjennom bad/wc for å komme inn på soverommet.

#### Vedlikehold

Eldre enebolig hvor det må påregnes utbedringer og vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Kjøkken, kjellernedgang og garasje.
1990	Modernisering	Eier opplyser om det det ble foretatt en større renovering av boligen på 90 tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette.
2022	Modernisering	Laminatgulv på begge soverom. Soverom 2. med nyavrettet gulv, nye MDF-plater på vegger og malte plater i tak
2024	Modernisering	Nye fliser over kjøkkenbenk. Garasjerom sparklet, membran og flis på gulv. Nytt utvendig vannrør og stoppekran

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er av ukjent alder (antatt 1990 tall). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Mønestein over kjøkken ligger feil.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Justering av takstein som ligger feil må påregnes.



Mønesteiner ligger uten overlapping på taksteinen.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Manglende forkant/takfotbeslag ned i takrenne over inngangsparti samt stedvis nedgrodde takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner må renses for mose og forkantbeslag må monteres.



Takrenner med mose



## Tilstandsrapport



Manglende forkantbeslag i takrenne

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon fra byggeår (1928) med ukjent type og mengde isolasjon. Fasade/kledning har stående bordkledning av nyere sort, men med ukjent alder (antatt 1990 tall).

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Påvist råteskadet kledning/panel i nærheten av inngangsparti samt vindski og pyntekryss i gavlspiss mot nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



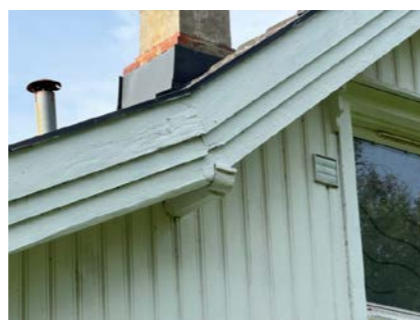
Råteskadet kledning



Ingen lufting bak kledning



Ingen lufting bak kledning



Råte i vindski og pyntekryss i gavlspiss

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har plassbygget konstruksjon fra byggeår. Type og mengde isolasjon er ukjent. Loft ble ikke inspisert pga luke ikke lot seg åpne.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Loft ble ikke inspisert pga inspeksjonsluke ikke lot seg åpne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Tilgang til loft må etableres og det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Tilstandsrapport



Loftluke.

### TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etg samt små gamle vinduer fra byggeår i kjeller.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Påvist råteskader i karm og dårlige hengsler på vindu i gavlspiss mot sør samt at flere vinduer ikke lot seg åpne. Sprukket/knust vindu på et soverom.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu med råteskader



Sprukket/knust vindu



Gamle og små kjellervinduer fra byggeår

### TG 2 Dører

Bygningen har malt Diplomat hovedytterdør av nyere dato. Malt terrassedør i tre og enkle uisolerte trefyllingsdører til kjeller og garasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

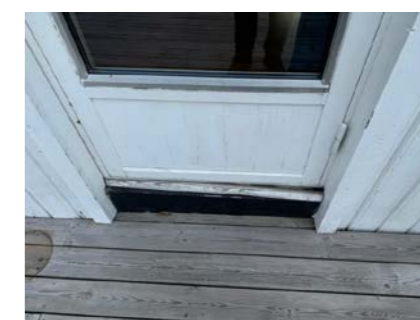
Dårlig/løst beslag under terrassedør.

Utvendig kjellerdør tar noe i karm, garasjejør har gammel og dårlig låsekasse. Vippeport til garasje er gammel og har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag under terrassedør må utbedres for å hindre fuktskader i konstruksjonen og garasjeport er moden for utskiftning. Justering og vedlikehold av gamle tredører må påregnes.



Mangelfullt beslag under terrassedør

## Tilstandsrapport



Gammelt og slitt garasjeport

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

Terrasse på 37m<sup>2</sup> med spinkelt bjelkelag, fundamentert på betongsøyler i front og veggforankring via bjelkesko mot bolig. Overbygget terrasse/passasje på 11m<sup>2</sup> i forbindelse med inngangsparti. Betongdekke med skiferheller.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassekonstruksjonen/bjelkelag er oppført i for spinkel dimensjon. I forsøk på avstiving er det understøttet med løse stablede lecablokker og treklosser som har større skjevheter. Terrassen er forblendet med kledning i front som gjør inspeksjonen begrenset. Løs kledning/rekkverk på den ene trappen. Skiferheller på betongdekket i inngangsparti har løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utbedringer/utskiftning av terrasse, fundamenter samt etterlime løse skiferheller bør påregnes.



Terrasse med spinkel og skjev konstruksjon samt løse og skjeve i fundamenter.



Løse skiferheller

### TG 2 Utvendige trapper

2.stk tretrapper fra terrasse til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

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



## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

## Tilstandsrapport

### 1. og 2. etg:

Innvendig er det gulv av parkett på kjøkken, laminat i stuer og soverom, fliser i hall m/varmekabler og gammelt malt tregulv i trapperom 2.etg. Veggene har mal trepanel i de fleste rom. Et soverom med mdf-plater. Innvendige tak har trepanel i alle rom med unntak av et soverom som har malte plater.

Kjeller med betongdekke på gulv og betongvegger. Tilbygd del har betongdekke i tak og opprinnelig del har asfaltplater oppunder bjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

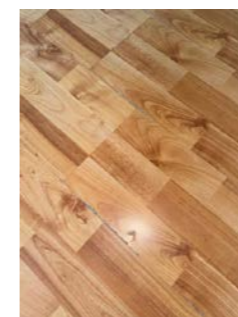
- Det er påvist skader på overflater.

Påvist noe skader i laminatgulv som oppsvulmede og slitte skjøter i stue. Manglende/gjenstående arbeid med belistning av gulv og hjørner samt noe gjenstående maling av overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ferdigstille gjenstående arbeid og evt. skifte gulvflate/laminatgulv i stue.



Laminatgulv med skader i stue



Gjenstående maling og belistning i hall



Manglende dekkplaster og nyere laminat på soverom

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig bolig og støpt etasjeskille i tilbygg/kjøkken

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje (1. og 2.etg) med en registrert skjevhet/høydeforskjell  
Stue: 15mm over hele rommet og 25mm innenfor 2 meter.  
Hall: 15mm hele rommet og 10mm innenfor 2 meter.  
Soverom mot sør: 17mm over hele rommet og 20mm innenfor 2 meter.  
Soverom mot nord: 3mm over hele rommet og 2mm innenfor 2 meter

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Kjellerrom under kjøkken har betongdekke på grunn med lokalt fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er en gammel enebolig hvor lokale skjevheter og svipt må ses som normalt.

#### Konsekvens/tiltak

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

I forkant av en evt. oppretting ved bruk av avretningmasse e.l. må det påregnes nærmere undersøkelser av dimensjonering og bæreevne på eksisterende bjelkelag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



Skjevheter på 25mm innenfor ca 2 meter ble målt i stue fra delevegg mot kjøkken og ut i stuerommet.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats i stue og sotluke i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Hull i pipe i spisestue etter tidligere vedovn.

Den ene siden av pipevangen er forblendet med flis på bad i 2.etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hull må forblendes/tettes på forskriftsmessig måte.

Ang. usynlige/forblendede pipevanger bør feiervesen tilkalles for kontroll og nærmere avgjørelse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hull i pipevange i spisestue

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Ingen tilgang til krypkjeller under deler av hall. Inspeksjonsluke er skrudd fast i vegg og fuget med skum.

Luftventiler er stedvis tettet med glava etc.

Asfaltplater har stedvis falt ned fra sin posisjon i etasjeskillet

#### Konsekvens/tiltak

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

Montere tilbake asfaltplater som har falt ned.

## Tilstandsrapport



Lufteluker tettet med min.ull



Inspeksjonsluke tettet med skruer og fuget/skummet igjen.



Asfaltplater falt ned

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etg og betongtrapp til kjeller..

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har en høyde på 83cm og avstand mellom spiler på 11,5 cm. Det mangler håndløper på den ene siden av begge trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Trapp til 2. etg



Kjellertrapp

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen gamle trefyllingsdører fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Dører tar stedvis i karm/terskler. Dør mellom hall og stue tar i gulv og har sprukket dørblad.

Dør til bad i 2. etg er lav (lysåpning 161cm) og har ingen låsekasse.

Råteskade i dørkarm mellom trapperom og kjellerrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

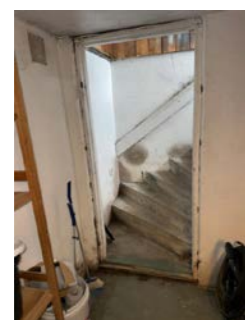


Dørblad med uttørket dørblad (sprekk)

## Tilstandsrapport



Dørblad tar i gulv.



Råteskadet dørkarm i kjeller



Plasstilpasset lav dør uten låsekasse til bad.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 3 Generell

Flislagt bad i 2. etg. med ukjent alder. Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett, servant i baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin.  
Lav takhøyde ved toalett.

##### Vurdering av avvik:

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

Påvist områder med større skader/sprekker og bom i gulv- og veggfliser. Mangelfullt fall på gulv. Utett våtsone ved dusj pga luke i vegg. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Varmekabler fungerer ikke. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i skader i overflater, mangelfullt fall på gulv og tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

##### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet er i daglig bruk, men må følgelig påregnes fullt oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekker og løse gulv/veggfliser.



Utett våtsone



5mm fall fra toppslukrist til topp gulv ved dør til trapperom.

## Tilstandsrapport



Sprekker og løse gulv/veggfliser.

#### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er hull/åpning med muligheter for fuktmåling i vegg direkte i våtsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Fuktmåling i område rundt våtsonen er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.

##### Vurdering av avvik:

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

Ut i fra bilde kan det sees ut som om det er benyttet dampsperre/plast i vegg.

Plast skal ikke benyttes i våtromskonstruksjoner eller innervegger generelt.

##### Konsekvens/tiltak

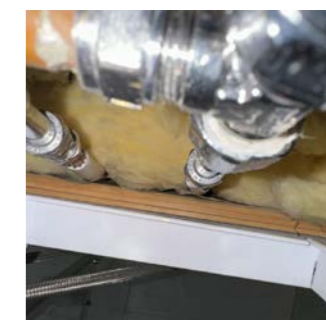
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Utett våtsone i dusjområde.



Ingen forhøyede fuktverdier påvist



Plast mellom isolasjon og plate

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med parkett på gulv og panel på vegger og himling. Innredning med malte profilerte heltre dører og fronter i laminerte skrog. Fliser på vegg mellom over og underskap. Nisjer til frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Påvist forhøyede fuktverdier og fuktskjolder i parkettgulv ved kjøleskap. Årsak er ukjent. Stedvis en del slitte dører/fronter og hengsler. Skade i laminat benkeplate ved 1/4-øy

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier i parkettgulv ved kjøleskap.



Skade i benkeplate



Slitasje på fronter og hengsler

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 Avløpsrør

Det er 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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer .

#### TG 1U Varmesentral

Det står en gammel fyrkjele i kjeller som ikke er i bruk. Utvendig oljetank er i følge eier gravd opp og fjernet.

#### TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det er svimerker etter varme rundt fasttapet luke på berder.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det må påregnes nærmere undersøkelse av vv-bereder med tanke på varmegang/svimerker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



Svimerker på varmtvannsbereder

#### TG 2 Andre installasjoner

Boligens varmeanlegg består av elektriske panelovner, varmekabler i hall, varmepumpe i spisestue (luft/luft) og en peis med innsats i stue. Varmelegg er ikke funksjonstestet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpe i senere tid.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service på varmepumpe.



Varmepumpe spisestue



Peis i stue



Panelovn på kjøkken

#### TG 3 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.*

Åpent el-anlegg med el-skap i trapperom 2.etg.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1928 Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Eier kjøpte boligen i 2018 og har ingen kjennskap til historikken på el-anlegget i forkant av dette.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ja**

##### Generelt om anlegget

## Tilstandsrapport

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** På grunnlag av manglende dokumentasjon, eldre anlegg, observasjoner og at undertegnede ikke er fagmann innen elektro, bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.  
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

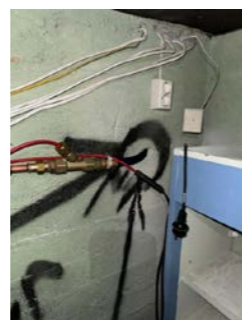
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse/dårlig klamrede ledninger i kjeller.



Dårlig klamrede ledninger bad.



### TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i 1. og 2. etg.  
Ingen påvist brannslukker er røykvarsler i kjeller.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja 6 kg. brannslukker nyere enn 10 år må innkjøpes**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Røykvarsler i kjeller er ikke lokalisert**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### TG 2 Drenering

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

Ukjent alder på drenering, men det er påvist fuktsperre langs deler av grunnmur (antatt fra tidspunkt tilbygg ble oppført 1967). Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Klemlist på fuktsikring/grunnmursplast er stedvis manglende.  
Det er ikke verifisert/påvist fuktsperre rundt hele boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Lokal utbedring av klemlister må påregnes da dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur som igjen kan føre til fuktskader.  
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset/mangelfull effekt.



Fuktutslag flere steder langs gulv og kjellervegger



Klemlist på fuktsikring/grunnmursplast er stedvis manglende.

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur/kjellervegger i sparesteinsbetong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

#### Konsekvens/tiltak

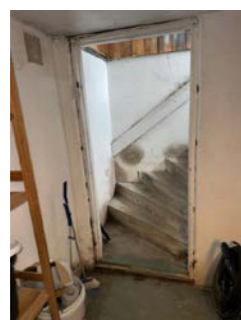
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

## Tilstandsrapport



Horisontale riss i kjeller

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Innsiden av grunnmuren har misfarging

### TG 3 Terrengforhold

Forholdsvis flatt terreng, men med stedvis noe motfall inn mot bygningskropp spesielt mot nord.  
Terreng bør ha fall 1:50 i tre meters lengde fra bygningskropp.  
Vann bør ledes vekk fra bygningskroppen.

#### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
146 m<sup>2</sup>/112 m<sup>2</sup>

Enebolig: Uinnredet kjellerrom, 3 Trapperom, Hall m/trapp, Stue, Spisestue, Kjøkken, Garasje, 2 Soverom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi 2 450 000

Konklusjon markedsverdi 2 450 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert utfra hva som kan forventes i dagens marked i det aktuelle området ut i fra beliggenhet, størrelse og innvendig/utvendig standard.

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene.



### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 H.C. Dahls veg 1 ,2100 SKARNES 121 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	06-03-2024	2 690 000	<b>2 800 000</b>	0	2 800 000	<b>23 140</b>
2 Ullernvegen 92 ,2100 SKARNES 76 m <sup>2</sup> 1950 1 sov	02-07-2024	1 690 000	<b>1 560 000</b>	0	1 560 000	<b>20 526</b>
3 Vestabergkroken 4 ,2100 SKARNES 143 m <sup>2</sup> 1984 2 sov	12-05-2024	2 750 000	<b>2 900 000</b>	0	2 900 000	<b>20 280</b>
4 Carl Vestabergs veg 2 ,2100 SKARNES 148 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	19-05-2021	2 900 000	<b>2 900 000</b>	0	2 900 000	<b>19 595</b>
5 Oles veg 143 ,2100 SKARNES 123 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	16-06-2022	2 100 000	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>17 073</b>
6 Finnholtvegen 7 ,2114 DISENÅ 113 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	28-08-2023	1 800 000	<b>1 850 000</b>	0	1 850 000	<b>16 372</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunal gebyrer	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
---	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

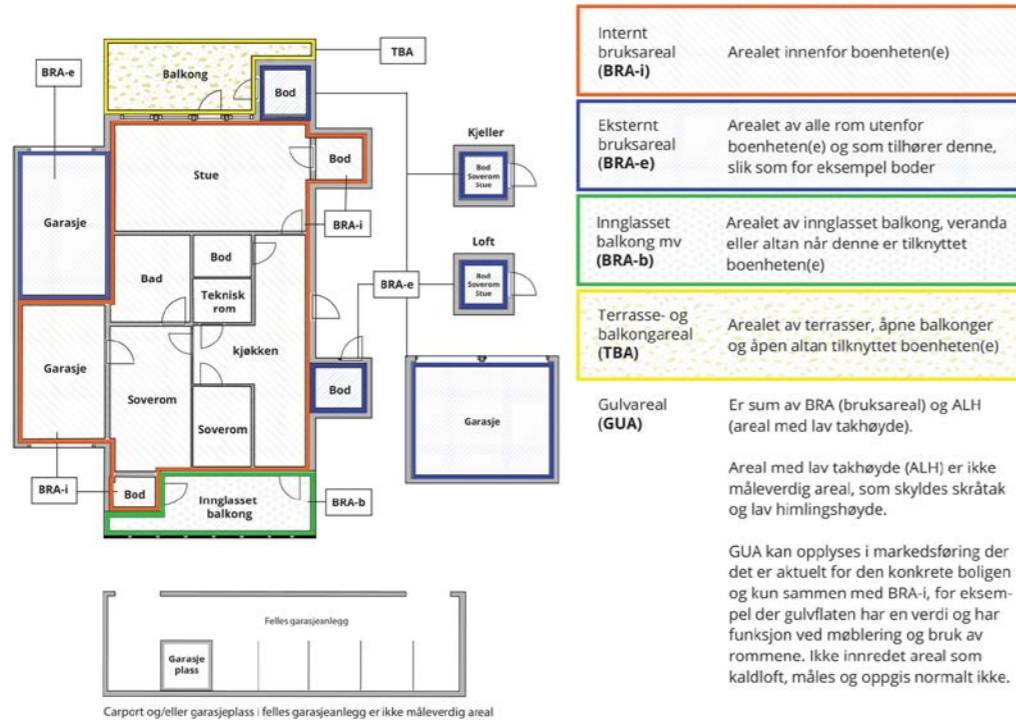
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		21		21		21	42
1. etasje	75	13		88	48		88
2. etasje	37			37		7	44
<b>SUM</b>	<b>112</b>	<b>34</b>			<b>48</b>	<b>28</b>	<b>174</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>146</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, Trapperom	
1. etasje	Hall m/trapp, Stue, Spisestue, Kjøkken	Trapperom, Garasje	
2. etasje	Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		

## Kommentar

Åpent areal (TBA) er gjeldende overbygd inngangsparti/passasje på 11 m<sup>2</sup> og terrasse på 37m<sup>2</sup>. Areal med lav takhøyde (ALH) er målt på innsiden av knevegger i 2. etg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier har utført diverse vedlikehold/modernisering som bl.a flislegging av gulv i hall, over kjøkkenbenk og i garasjerom. Pusset opp det ene soverommet med oppretting av gulv, nye overflater på vegger og himling samt nye laminatgulv på begge soverom.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Deler av kjeller har for lav takhøyde til å være målbart areal, samt opplyste og målbare arealer har en høyde under 2 meter (197cm) og for små vinduer til å oppfylle lysinnslipp (dagslysflate skal minst være 10% av bruksarealet av rommet)



### 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	112	34



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
15.8.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	71	101		0	1685.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Martindalen 2

#### Hjemmelshaver

Hermansen Lars

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i åpne og landlige omgivelser på Ullern med kort avstand til barnehage. Ca 4,5 km til Skarnes med skoler, forretninger, spisesteder, offentlige kontorer m.m. Flatt med gode lys/solforhold. Til Oslo er det ca. 68km, Gardermoen ca. 49km, Årnes ca. 17km, Kongsvinger 26km og ca 63 km. til svenskegrensen ved Eda.

#### Adkomstvei

Ca 150 meter på privat vei (Martindalen) som svinger av fylkesvei 1942.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Flat eiendomstomt på i underkant av 1,7 daa. Gruset innkjøring/parkering. Hage med gress, div.prydbusker og hekker.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 390 000	2019

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 hammerlektrode 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/GZ8820>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240129	
Selger 1 navn	
Lars Hermansen	
Gateadresse	
Martindalen 2	
Poststed	Postnr
SKARNES	2100
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Lars Hermansen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	frende
Polise/avtalenr.	

### 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

Initialer selger: LH

Document reference: 1202240129

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

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

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Hermansen	47d3ad43e5fca418d24f0712 4196583bc4d1e367	07.08.2024 06:38:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240129

Document reference: 1202240129

- 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>

# Nabolagsprofil

Martindalen 2

## Offentlig transport

Antona Linje 723	2 min	0.2 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	7 min	6.2 km
Oslo Gardermoen	38 min	

## Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 773 elever, 48 klasser	6 min	5.7 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	7 min	5.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	23 min	27 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

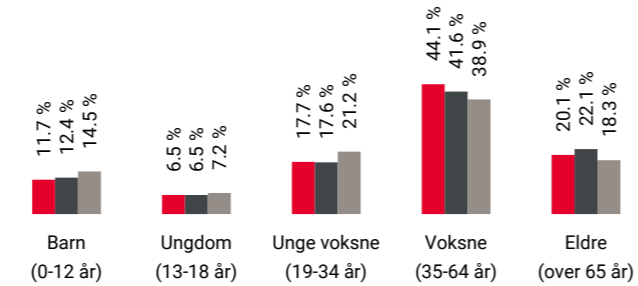


■ 32% i barnehagealder  
■ 32% 6-12 år  
■ 24% 13-15 år  
■ 12% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ullern	464	212
Kommune: Sør-Odal	7 978	4 095
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

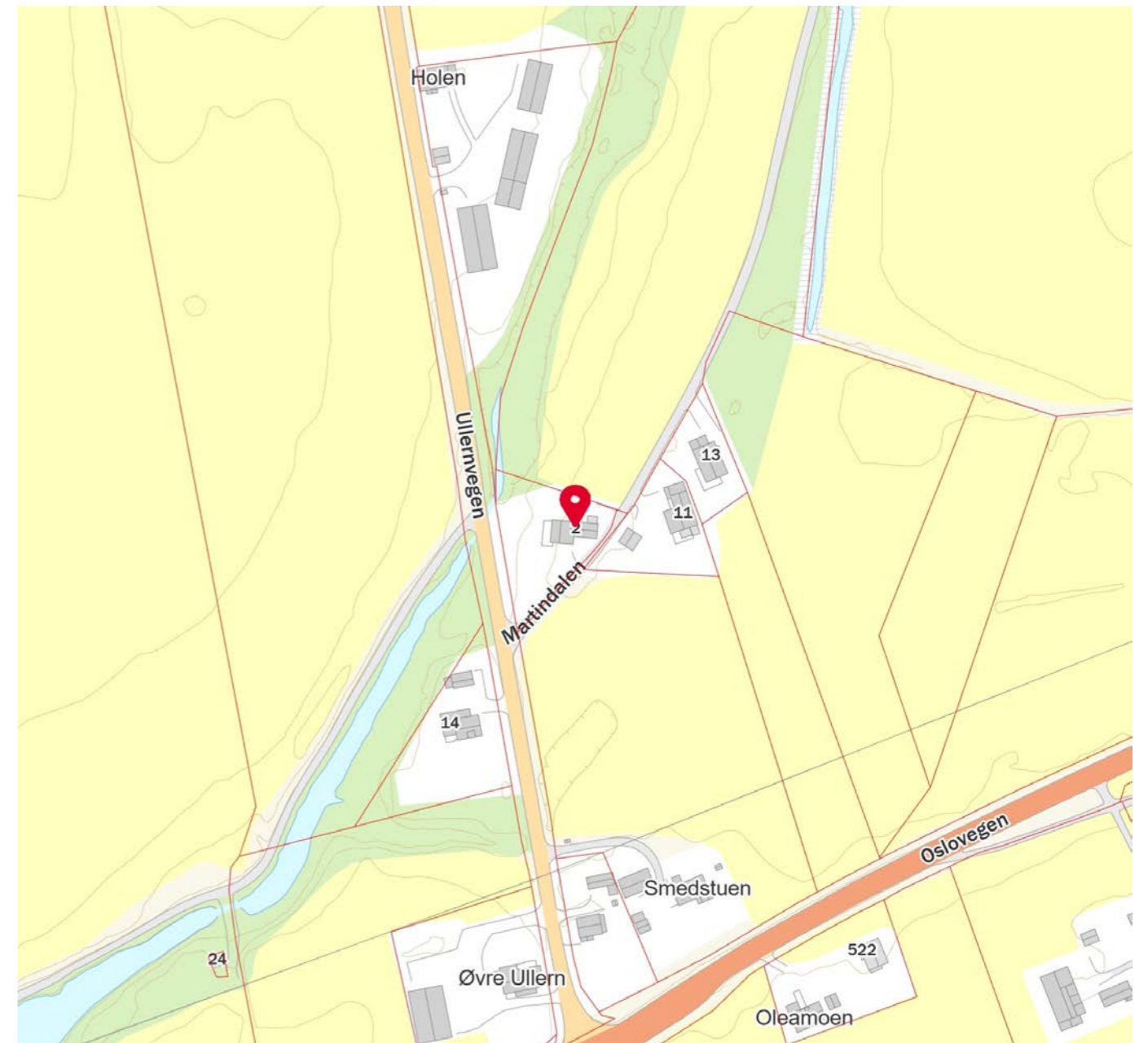
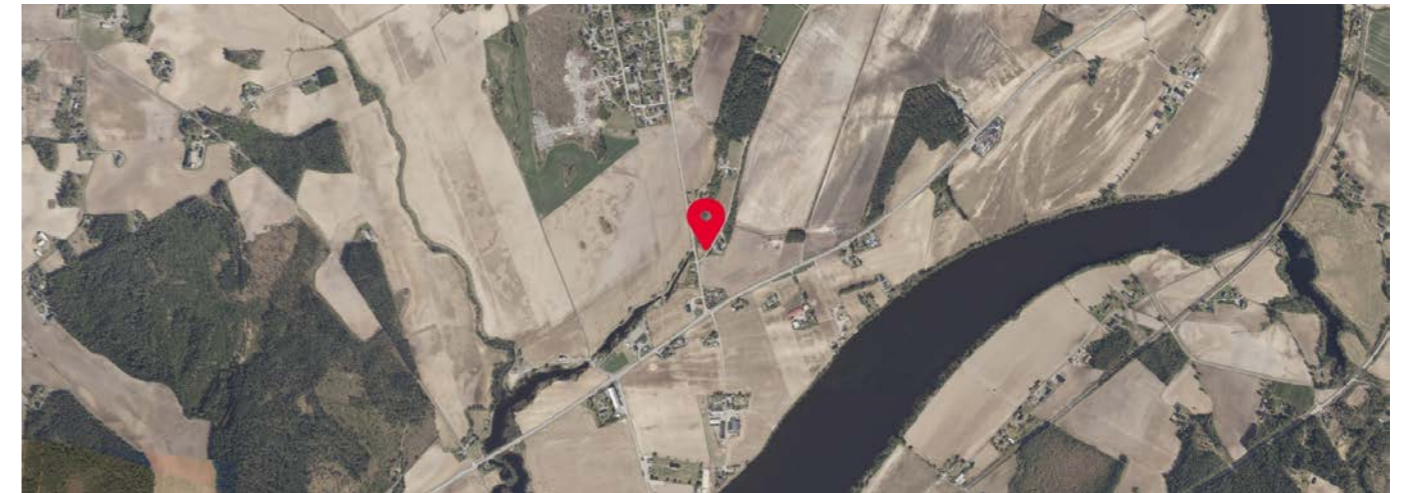
Ullern barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min	1.1 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min	5.1 km
Espira Opaker barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min	8.5 km

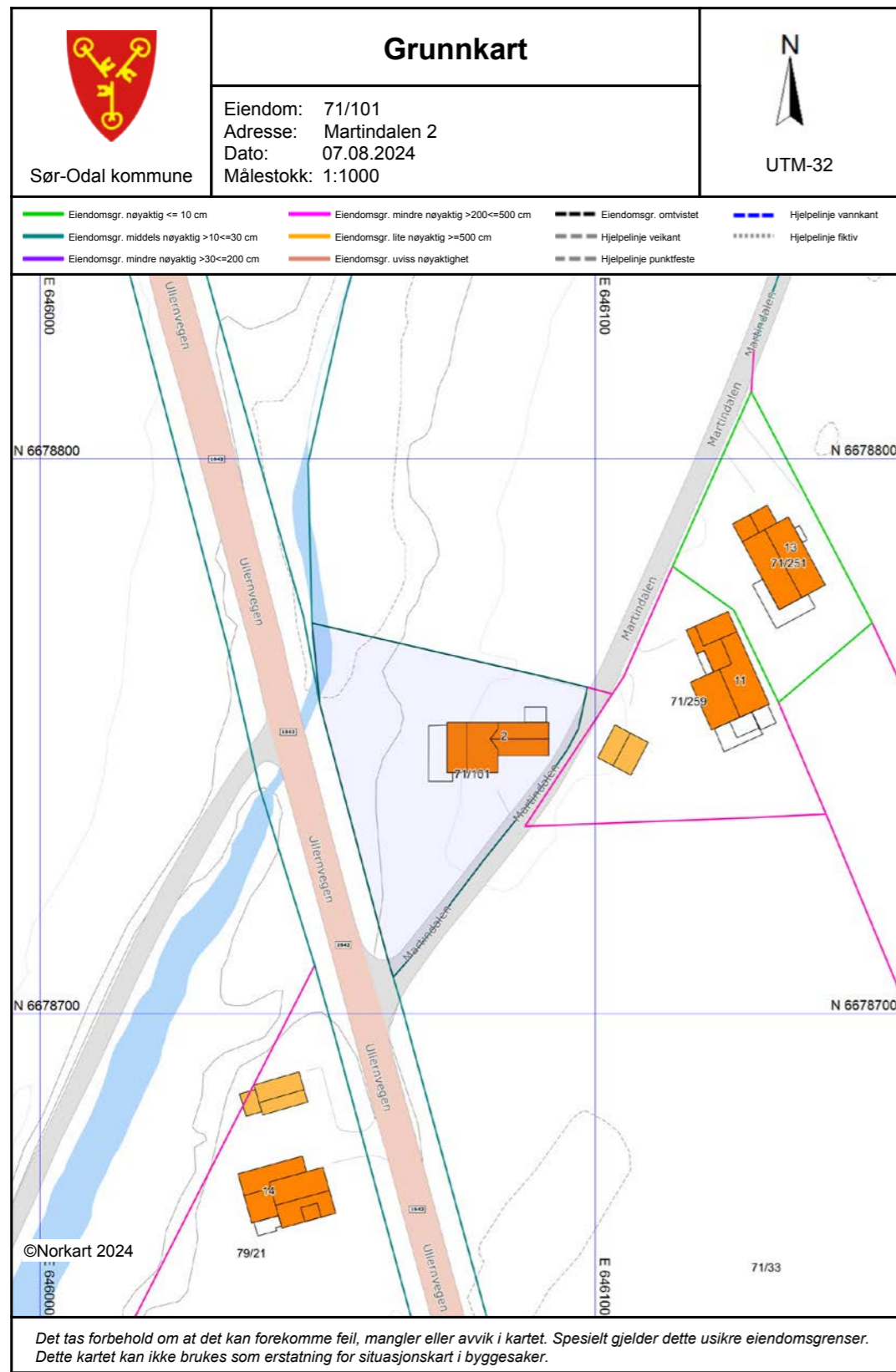
## Dagligvare

Joker Skarnes Søndagsåpent	5 min	5.3 km
Coop Extra Skarnes Post i butikk, PostNord	7 min	6.1 km

## Sport

Ullern idrettsplass Ballspill, fotball	10 min	0.8 km
Sør-Odal Idrettshall Aktivitetshall, ballspill	6 min	5.6 km
Sportica Skarnes	5 min	
Family Sports Club Skarnes	9 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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.  
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.
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.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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: Martindalen 2  
2100 SKARNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger  
Saksbehandler: Kjetil Bekkevold

Oppdragsnummer: 1202240129

Telefon: 404 78 039  
E-post: kjetil.bekkevold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 26.08.2024

**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