



aktiv.

Paulsrudvegen 60, 2223 GALTERUD

**Innholdsrik enebolig med
godkjent utleiedel! Rolige og
landlige omgivelser * Garasje *
Gode solforhold**



Eiendomsmegler MNEF

Erdvile Stepana

Mobil 922 68 495

E-post erdvile.stepana@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Sol Frid Duus

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 195/195 kvm
Tomtstr.: 1450.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 134
Oppdragsnr.: 1202250038

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel! Rolige og landlige omgivelser * Garasje * Gode solforhold

Velkommen til Paulsrudvegen 60!

Dette er en hel tomannsbolig/enebolig med godkjent utleiedel. Eiendommen ligger landlig til med idylliske og naturskjønne omgivelser rett i nærheten. Perfekt for deg som ønsker nærhet til skog og mark med helårs turterreng, samtidig som det er bil og sykkelavstand til Kongsvinger og Skarnes sentrum. På vinterstid kjøres opp flotte skiløyper i umiddelbar nærhet, der man kan gå rett fra eiendommen inn i lysløypen. Perfekt for den aktive familien!

Hoveddel inneholder hall med gulvvarme, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom, vaskerom og bod som er innredet som gjesterom.

Utleiedel inneholder stue, kjøkken, bad, soverom, gang og bra innvendig bod.

Alle hvitevarer medfølger.

Velkommen på visning! Dette er en trivelig og bra eiendom som må ses!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Nabolagsprofil	73
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 195 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 m²

1. etasje

BRA-i: 103 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1450.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er beliggende i nordskrående terreng. Terrassert hage som er tilnærmet flat og er pent opparbeidet med plen og div. prydbusker. Gruset innkjøring/biloppstillingsplass. Netting gjerde. Gode solforhold.

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

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Paulsrudvegen på Galterud i Sør-Odal kommune. Det er ca. 16 km til Skarnes som er kommunesentret, ca. 9 km Kongsvinger, ca. 54 km. til Jessheim og ca. 91 km til Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen grenser til et område som i hovedsak består av eneboligbebyggelse, samt jord og skogbruksarealer.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barneskole er Glommasvingen skole (1-10 kl.) og ligger ca. 16 km unna boligen. Galterud heltidsbarnehage (1-5 år) ligger ca. 2 km unna boligen. Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger ligger ca. 10 km unna boligen. Sentrum videregående skole ligger ca. 10 km unna boligen.

Eiendommen ligger landlig til med idylliske og naturskjønne omgivelser rett i nærheten. Perfekt for deg som ønsker nærhet til skog og mark med helårs turterreng, samtidig som det er bil og sykkelavstand til Kongsvinger og Skarnes sentrum. I nærheten finnes også Sandermoen Idrettsforening med anlegg og kunstgressbane. Her er det aktiviteter for barn og unge i alle aldre. Området har også flotte turmuligheter både sommer og vinter samt skiløyper om vinteren. Perfekt for den friluftinteresserte. Eiendommen ligger mellom Kongsvinger og Skarnes så du har rikelig med servicetilbud, forretninger og fasiliteter innenfor 20 minutters kjørevei.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Galterud Mat Linje 716, 727 og ligger ca. 800m unna boligen. Kongsvinger stasjon ligger ca. 9 km unna boligen.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig - Byggeår: 1986:

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Takrenner og nedløp fra 2006. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull.

Liggende utvendig malt panel. Siden utvendig vegger kun er sjekket fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold. Valmet tak i trekonstruksjoner isolert med 20 cm mineralull. Luftig og tørt. Eldre fuktmerker v/gradrenner. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og ventil i karm. Teak inngangsdør med glass i dørblad samt to terrassedør med 3-lags isolerglass. Terrasse v/stue (2012) mot syd på 28 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og lavt rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. utelys. Terrasse v/stue mot nord på 7 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk m/liggende spiler og håndlist. Takoverbygget inngangsparti på 1 m².

Garasje - Byggeår: 1987:

Garasje og bod fundamentert på betongplate. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med lakkerte stålplater. Tette skillevegger. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Dobbel plankedør til garasje og fyllingsdør til bod. 4 vinduer. Carport fundamentert på betongstein. Bindingsverkskonstruksjon i tre som er tekket utvendig med lakkerte stålplater. Grus terrenggulv. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Større skjevheter i vegg. Påregn en oppgradering av bygningen. Noen små hull i takplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja. Beskrivelse: Totalrenovert bad i sokkel, nye fliser og varmekabler 1. etg.

2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: 2013.

2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

2.3. Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Odal Maling og Vedlikehold, Skarnes.

8. Kjenner du tilom det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Beskrivelse: Maurtue utenfor vindu v/vaskerom. Noen kom inn.

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

Ja. Beskrivelse: Stålplater på garasjetak har noen små hull.

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

Ja. Beskrivelse: Nye kurser innlagt i forbindelse med varmepumpe.

11.1. Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Hagen & Lindstad AS.

11.2. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja. Beskrivelse: Alt ok.

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Ja. Beskrivelse: Utleiedel i sokkel.

18.1. Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Ja.

18.2. Er det foretatt radonmåling?

Ja. Beskrivelse: Det måles nå. (Dette er nå utført og i orden).

Innhold

Hel tomannsbolig med godkjent utleiedel.

Hoveddel:

Underetasje: Entré, hall m/trapp, vaskerom og disponibelt rom.

1. etasje: Stue, spisestue, gang, kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom.

Utleiedel: Gang, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og soverom.

Standard

Kjøkken hoveddel

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter (2023). To overskapsdører m/sprosser. Fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

Kjøkken utleiedel

Kjøkkeninnredning fra 2014. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom

benk og overskap. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap. Ventilator med kullfilter over platetopp.

Bad hoveddel

Bad oppgradert i 2006 og 2014. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Bad utleiedel

Bad bygget i 2013. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap med speildører. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv og panel på vegger og tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. Høyskap. 150 l varmtvannsbereder.

Øvrige rom

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Mye oppgraderte overflater i perioden 2012 - 2014, samt 2024. Malte lister. Gulv: Laminatgulv m/noe svell. Vinylbelegg. Fliser m/varme. Vegger: Panel. Malt panel. Malt brystningspanel. Slette malte vegger. Tapet. Malt tapet. Malt glassfiberstrie. Tak: Tak-ess. Panel. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er montert radonsug. Et lukket viftesystem som skal redusere trykket eller ventilere grunnen under bygget. På denne måten hindres radon i å trenge inn via utettheter i gulvkonstruksjonen. Løsningen er godt testet og er et ofte brukt tiltak mot radon i eksisterende bygg. Enløps elementpipe i lecastein med innvendig stålrør (2009). Peisovn m/glassdør i stue.

Tekniske installasjoner

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og toalettrom via felles avtrekksvifte - plassert på loftet. NB! Ventilasjonsanlegget er blitt byttet ut i eiendommen den 03.06.2025. Det er nå nytt balansert ventilasjonsanlegg i eiendommen, samt ny kjøkkenvifte. Arbeidet er utført av fagfolk. Veggmontert elektrisk vifte på bad/vaskerom i utleiedel. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i vinduer og veggventil. 150 l varmtvannsbereder fra byggeår, plassert i vaskerom hoveddel. 200 l varmtvannsbereder fra 2012, plassert i bod m/sluk i utleiedel. To luft til luft varmepumper. Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad og i hall m/trapp. To sikringsskap med porselenssikringer og noen automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. El. kontroll i 2024. Brannslukker og røykvarslere i huset.

Tomteforhold

Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra byggeår. Betongfundament og grunnmur av

lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset. Skrående terreng. Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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:

Kjøkken utleiedel:

- Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Bad hoveddel:

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

Bad utleiedel:

- Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Vaskerom:

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

- Overflater gulv: Eldre overflater. Konsekvens/tiltak: Påregn en oppgradering av gulvoverflater. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innvendig:

- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. 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. Kontroller drenerør. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rør i rør anlegget er TG 1. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- 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. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder på hovededel er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Utvendig:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Eldre fuktmerke v/gradrenne. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utskifting av vinduene, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Dører: Dører fra byggeår. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes en oppgradering. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Tomteforhold:

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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.

Alle hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2006 - Ombygging - Oppgradert bad i 1 etg.
2006 - Modernisering - Nye takrenner og nedløp.
2007 - Modernisering - Luft til luft varmepumpe.
2009 - Modernisering - Stålrør i pipe.
2012 - Tilbygg - Bygget terrasse mot syd.
2012 - Modernisering - Ny 200 l varmtvannsbereder i utleiedel.
2012 - Modernisering - Laminatgulv i stue og spisestue 1 etg.
2013 - Modernisering - Malt ett soverom i 1 etg.
2014 - Modernisering - Malt vegger i stue og spisestue i 1 etg.
2014 - Modernisering - Nye skiferfliser på gulv og elektriske varmekabler i hall.
2014 - Modernisering - Ny benk m/heldekkende vask på bad i 1 etg.
2014 - Modernisering - Nye fliser og varmekabler i bad i 1 etg.
2014 - Ombygging - Oppgradert bad/vaskerom i utleiedel.
2023 - Modernisering - Nytt rekkverk på terrasse mot nord.
2023 - Modernisering - Malt kjøkkeninnredning.
2023 - Modernisering - Ny håndlist på rekkverk på terrasse mot syd.
2024 - Modernisering - Beiset spaltegulv på terrasse mot syd og nord.
2024 - Modernisering - Brannkontroll uten anmerkning.
2024 - Modernisering - El. kontroll.
2025 - Modernisering - Malt trapp.
2025 - Modernisering - Ventilasjonsanlegget er byttet ut den 03.06.2025. Det er nå nytt balansert ventilasjonsanlegg i eiendommen, samt ny kjøkkenvifte. Arbeidet er utført av fagfolk.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber.

Parkering

Det er garasje, samt gode parkeringsmuligheter på tomten.

Solforhold

Det er gode solforhold.

Forsikringsselskap

Frende

Radonmåling

Eiendommen ligger i område som har Radon aksomhetsgrad "moderat til lav".

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Det er montert radonsug. Et lukket viftesystem som skal redusere trykket eller ventilere grunnen under bygget. På denne måten hindres radon i å trenge inn via utettheter i gulvkonstruksjonen. Løsningen er godt testet og er et ofte brukt tiltak mot radon i eksisterende bygg.

Diverse

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.

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på eiendommen. Siste utførte feiing var 09.06.2022.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med to varmepumper, vedfyring og elektriske panelovner. Det er gulvvarme på begge bad, samt i hall m/trapp.

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

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 19 771

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Feiing og tilsyn kr. 669,00,-

Eiendomsskatt kr. 5 522,00,-

Renovasjon normalab. 2. stk. kr. 7 867,50,-

Abonnement Avløp 2. stk. kr. 5 712,50,-

I tillegg kommer forbruk avløp per m³ kr. 34,93,-

Det er tilknyttet privat vannforsyning fra Galterud vannverk. Årlig vannavgift er kr. 600,-I desember 2024 ble det stiftet et vannlag.

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 667 157

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 668 629

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 134 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3415/61/134:

28.11.2002 - Dokumentnr: 7187 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3415 Gnr:61 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 610698 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0419 Gnr:61 Bnr:134

Ferdigattest/brukstillatelse

Vi har mottatt en fritekst fra kommunen at brukstillatelse er gitt den. 28.10.1986.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente byggetegninger som samsvarer med dagens bruk.

Det foreligger tegninger på uthus.

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

Tomannsbolig, horisontaldelt, Tatt i bruk (TB) 28.10.1986.

Garasjeuthus anneks til bolig, Tatt i bruk (TB) 28.09.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig fylkesvei og privatvei til eiendommen. Det er et veilag for Paulsrudvegen, som er privatvei. Det er en kostnad på kr. 750,- i året for vedlikehold av veien.

Eiendommen har privat vannforsyning fra Galterud vannverk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Id 201205

Navn Kommuneplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 29.10.2013

Delarealer Delareal 1 451 m

Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Framtidig

Områdenavn LNFB8

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Det forelegger ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen per 11.03.2025.

Adgang til utleie

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

Det er egen utleiedel i eiendommen. Denne er på ca. 50 kvm og har vært leid ut for kr. 8 500,- per mnd.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- oppgjørshonorar kr. 7 800,- og visninger kr. 2 500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Erdvile Stepana
Eiendomsmegler MNEF
erdvile.stepana@aktiv.no
Tlf: 922 68 495

Ansvarlig megler bistås av

Erdvile Stepana
Eiendomsmegler MNEF
erdvile.stepana@aktiv.no
Tlf: 922 68 495

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.09.2025





























Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Paulsrudvegen 60, 2223 GALTERUD

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 61, bnr. 134

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 06.04.2025

Oppdragsnr.: 14382-1792

Referansenummer: GY9673

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår.

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

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Takrenner og nedløp fra 2006.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull.

Liggende utvendig malt panel.

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

Valmet tak i trekonstruksjoner isolert med 20 cm mineralull. Luftig og tørt. Eldre fuktmerker v/gradrenner.

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

Teak inngangsdør med glass i dørblad samt to terrassedør med 3-lags isolerglass.

Terrasse v/stue (2012) mot syd på 28 m², i trekonstruksjoner.

Spaltegulv og lavt rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. utelys.

Terrasse v/stue mot nord på 7 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk m/liggende spiler og håndlist.

Takoverbygget inngangsparti på 1 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Mye oppgraderte overflater i perioden 2012 - 2014, samt 2024. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv m/noe svell. Vinylbelegg. Fliser m/varme. Vegger. Panel. Malt panel. Malt brystningspanel. Slette malte vegger. Tapet. Malt tapet. Malt glassfiberstrie.

Tak. Tak-ess. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er montert radonsug. Et lukket viftesystem som skal redusere trykket eller ventilere grunnen under bygget. På denne måten hindres radon i å trenge inn via utettheter i gulvkonstruksjonen. Løsningen er godt testet og er et ofte brukt tiltak mot radon i eksisterende bygg.

Enløps elementpipe i lecastein med innvendig stålrør (2009).

Peisovn m/glassdør i stue.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i hobbyrom og soverom i utleiedel. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises noe fukt over normalen.

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Slette dører med frest mønster.

Garderobeskap i soverom og hobbyrom. Bod med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hoveddel. Bad oppgradert i 2006 og 2014. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Hoveddel. Vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv og panel på vegger og tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. Høyskap. 150 l varmtvannsbereder.

Utleiedel. Bad bygget i 2013. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap med speildører. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter (2023). To overskapsdører m/sprosser. Fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

Utleiedel. Kjøkkeninnredning fra 2014. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Ventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør av plast

Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og toalettrom via felles avtrekksvifte - plassert på loftet. Veggmontert elektrisk vifte på bad/vaskerom i utleiedel. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i vinduer og veggventil.

150 l varmtvannsbereder fra byggeår, plassert i vaskerom hoveddel.

200 l varmtvannsbereder fra 2012, plassert i bod m/sluk i utleiedel.

To luft til luft varmepumper. Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad og i hall m/trapp.

To sikringsskap med porselenssikringer og noen automatsikringer.

Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

El. kontroll i 2024.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig

Beskrivelse av eiendommen

og utvendig er pusset.
Skrående terreng
Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

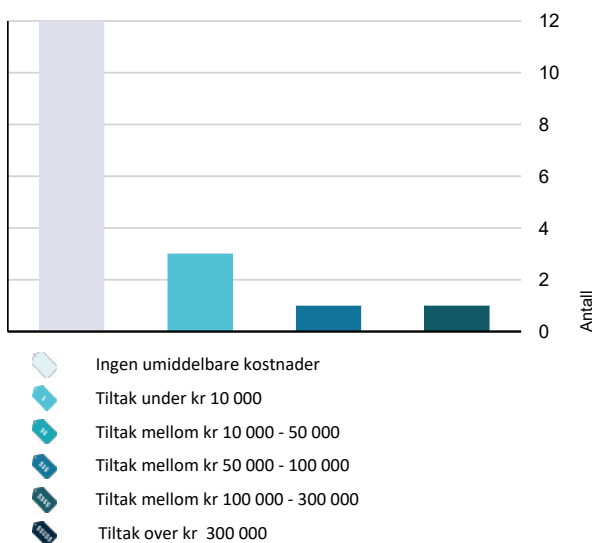
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Oppgradert bad i 1 etg.
2006	Modernisering	Nye takrenner og nedløp.
2007	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2009	Modernisering	Stålrør i pipe.
2012	Tilbygg	Bygget terrasse mot syd.
2012	Modernisering	Ny 200 l varmtvannsbereider i utleiedel.
2012	Modernisering	Laminatgulv i stue og spisestue 1 etg.
2013	Modernisering	Malt ett soverom i 1 etg.
2014	Modernisering	Malt vegger i stue og spisestue i 1 etg.
2014	Modernisering	Nye skiferfliser på gulv og elektriske varmekabler i hall.
2014	Modernisering	Ny benk m/heldekkende vask på bad i 1 etg.
2014	Modernisering	Nye fliser og varmekabler i bad i 1 etg.
2014	Ombygging	Oppgradert bad/vaskerom i utleiedel.
2023	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasse mot nord.
2023	Modernisering	Malt kjøkkeninnredning.
2023	Modernisering	Ny håndlist på rekkverk på terrasse mot syd.
2024	Modernisering	Beiset spaltegulv på terrasse mot syd og nord.
2024	Modernisering	Brannkontroll uten anmerkning.
2024	Modernisering	El. kontroll
2025	Modernisering	Malt trapp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Takrenner og nedløp fra 2006.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

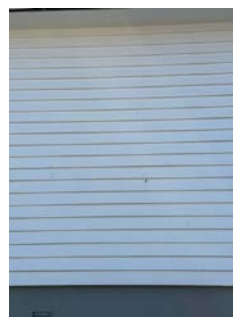
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon

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

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet tak i trekonstruksjoner isolert med 20 cm mineralull. Luftig og tørt. Eldre fuktmerke v/gradrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Eldre fuktmerke v/gradrenner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Teak inngangsdør med glass i dørblad samt to terrassedør med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/stue (2012) mot syd på 28 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og lavt rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. utelys.

Terrasse v/stue mot nord på 7 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk m/liggende spiler og håndlist.

Takoverbygget inngangsparti på 1 m².



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Mye oppgraderte overflater i perioden 2012 - 2014, samt 2024. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv m/noe svell. Vinylbelegg. Fliser m/varme.

Vegger. Panel. Malt panel. Malt brystningspanel. Slette malte vegger.

Tapet. Malt tapet. Malt glassfiberstrie.

Tak. Tak-ess. Panel.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 1 Radon

Det er montert radonsug. Et lukket viftesystem som skal redusere trykket eller ventilere grunnen under bygget. På denne måten hindres radon i å trenge inn via utettheter i gulvkonstruksjonen. Løsningen er godt testet og er et ofte brukt tiltak mot radon i eksisterende bygg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein med innvendig stålrør (2009). Peisovn m/glassdør i stue.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i hobbyrom og soverom i utleiedel. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises noe fukt over normalen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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.

Kontroller drenerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, rekkverk og håndlist.



TG 1 Innvendige dører

Slette dører med frest mønster.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom og hobbyrom. Bod med plassbygde hyller.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad oppgradert i 2006 og 2014. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Duskabinett.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 35 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på vegger (2006) og gulv (2014).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask (2014), overskap (2014), speil m/overlys (2014), to høyskap (2014), frittstående klosett, samt dusjkabinett.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Takventil med mekanisk avtrekk via sentral vifte plassert i på loft.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2006

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv og panel på vegger og tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. Høyskap. 150 l varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og tak.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Malt betonggulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 70 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering av gulvoverflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring, malt betonggulv og panel på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 150 l varmtvannsbereider. Mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Takventil med mekanisk avtrekk via sentral vifte plassert i på loft.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad bygget i 2013. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap med speildører. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 35 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap med speildører, frittstående klosett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2013 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter (2023). To overskapsdører m/sprosser. Fliser mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2014. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap. Ventilator m/kullfilter over platetopp.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over platetopp.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

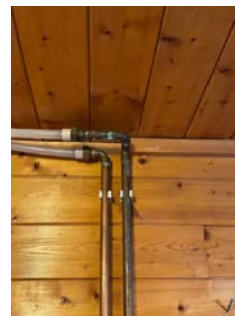
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør anlegget er TG 1.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og toalettrom via felles avtrekksvifte - plassert på loftet. Veggmontert elektrisk vifte på bad/vaskerom i utleiedel. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i vinduer og veggventil.



TG 2 Varmtvannstank

150 l varmtvannsbereder fra byggeår , plassert i vaskerom hoveddel.
200 l varmtvannsbereder fra 2012, plassert i bod m/sluk i utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsbereder på hoveddel er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

To luft til luft varmepumper. Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad og i hall m/trapp.

Tilstandsrapport



TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

To sikringsskap med porselenssikringer og noen automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.
El. kontroll i 2024.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



TG 2 Terrenghold

Skrående terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje, carport og bod.

Byggeår

1987

Kommentar

I følge eier

Standard

Enkel standard for sitt bruk

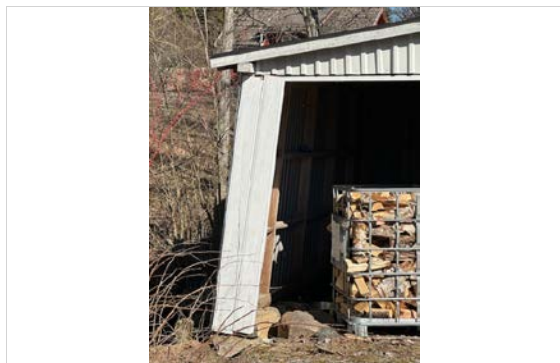
Vedlikehold

Bygget er gammelt og er noe varierende vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje og bod fundamentert på betongplate. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med lakkerte stålplater. Tette skillevegger. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Dobbel plankedør til garasje og fyllingsdør til bod. 4 vinduer. Carport fundamentert på betongstein. Bindingsverkskonstruksjon i tre som er tekket utvendig med lakkerte stålplater. Grus terrenggulv. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Større skjevheter i vegg. Påregnet en oppgradering av bygningen. Noen små hull i takplater.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m²/195 m²

Tomannsbolig: Spisestue, 2 Gang, 4 Soverom, Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, Hobbyrom, Bod, Bad/vaskerom, Utleiedel.

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 050 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, omsetningen ligger som landsgjennomsnittet.

Enebolig med 3 soverom og utleiedel m/1 soverom beliggende i Paulsrudvegen 60 på Galterud i Sør-Odal.

Boligen er utvendig og innvendig normalt vedlikeholdt.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Garasjer m/bod og carport i en enkel standard for sitt bruk.

Pent opparbeidet utearealer, med gode solforhold.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hærnesvegen 170 ,2116 SANDER 313 m ² 1958 5 sov	23-05-2024	2 500 000	2 300 000		2 300 000	7 348

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	19 160
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	6 191
Vann og avløp	Kr.	7 790
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 790 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

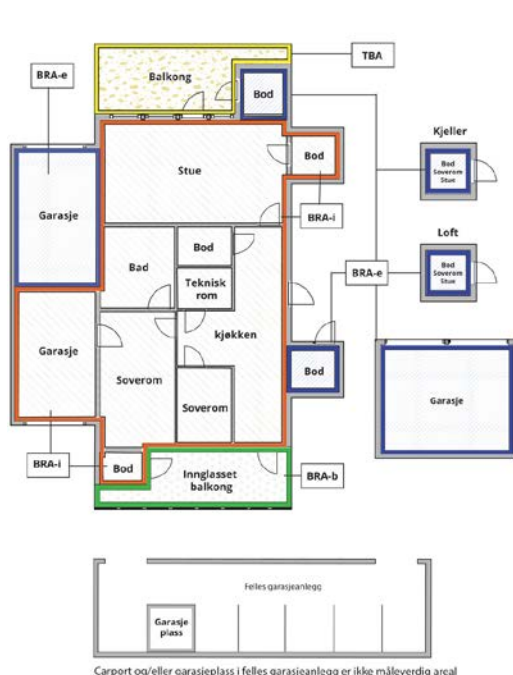
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	103			103	35
Underetasje	92			92	
SUM	195				35
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Spisestue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, Hobbyrom, Utleiedel., Gang, Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget carport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	190	5
Garasje	0	41

Kommentar

Tomannsbolig

I tillegg en terrasse v/stue mot nord på 7 m2 og en terrasse v/stue mot syd på 28 m2.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Arne Skyrud	Takstingenør
	Sol Frid Duus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	61	134		0	1450.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Paulsrudvegen 60

Hjemmelshaver

Duus Sol Frid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Paulsrudvegen på Galterud i Sør-Odal. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av eneboligbebyggelse samt jord og skogbruksarealer. Det er ca.16 km til Skarnes som er kommunesentret, ca.9 km Kongsvinger, ca. 54 km. til Jessheim og ca. 91 km til Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra Galterud vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen er beliggende i nordkrående terreng. Terrassert hage som er tilnærmet flat og er pent opparbeidet med plen og div. prydbusker. Gruset innkjøring/biloppstillingsplass. Netting gjerde. Gode solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 380 400	2025
Formuesverdi	År
667 157	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende		Fullverdi		19 160
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Forsikringsavtale	31.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	31.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	31.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2025	
2	29.04.2025	
3	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GY9673>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV EIENDOMSMEGLING
KONGSVINGER

Oppdragsnr.

1202250038

Adresse

PAULSRUDVEGEN 60

Postnr.

2223

Sted

GALTERUD

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

02.11.2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?

13 år 8 mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

FRENDÉ

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

SOL FRID

Etternavn

DUUS

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovert bad i sokkel. Nye fliser og varmekabler på bad i 1. etasje

2.1 Redegjør for året og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2013

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Odal Maling og Vedlikehold, Skarnes

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

SFD

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

SJD

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
 Siste målte radonverdi
 Ved måling for installasjon av pumpe
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 16.09.2025

Sted Gratterud

Signatur selger 1:

Söderberg & Partners

Signatur selger 2:

Nabolagsprofil

Paulsrudvegen 60

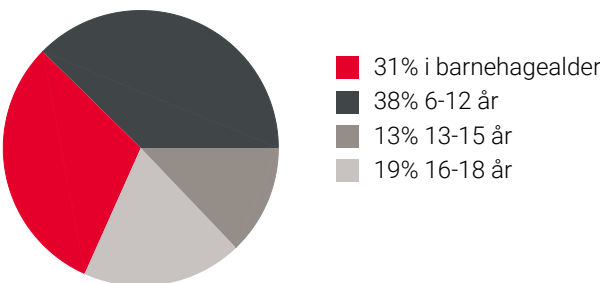
Offentlig transport

🚶 Galterud Mat	8 min 🚶
Linje 716, 727	0.8 km
🚆 Kongsvinger stasjon	10 min 🚆
Linje F1, R14, 70	9.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 🚆

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.)	17 min 🚶
775 elever, 37 klasser	16.3 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	12 min 🚶
90 elever, 3 klasser	9.7 km
Sentrum videregående skole	12 min 🚶
600 elever, 39 klasser	10 km

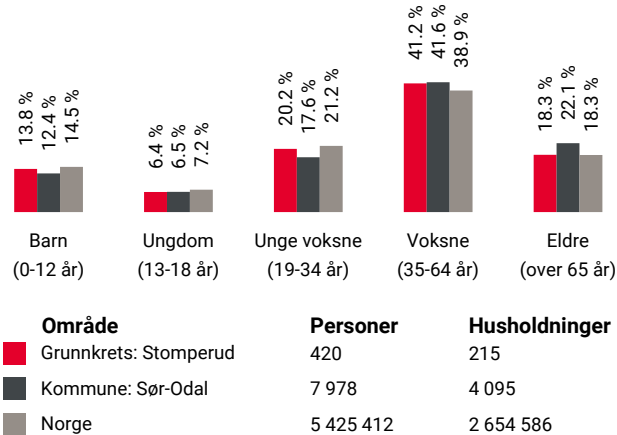
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

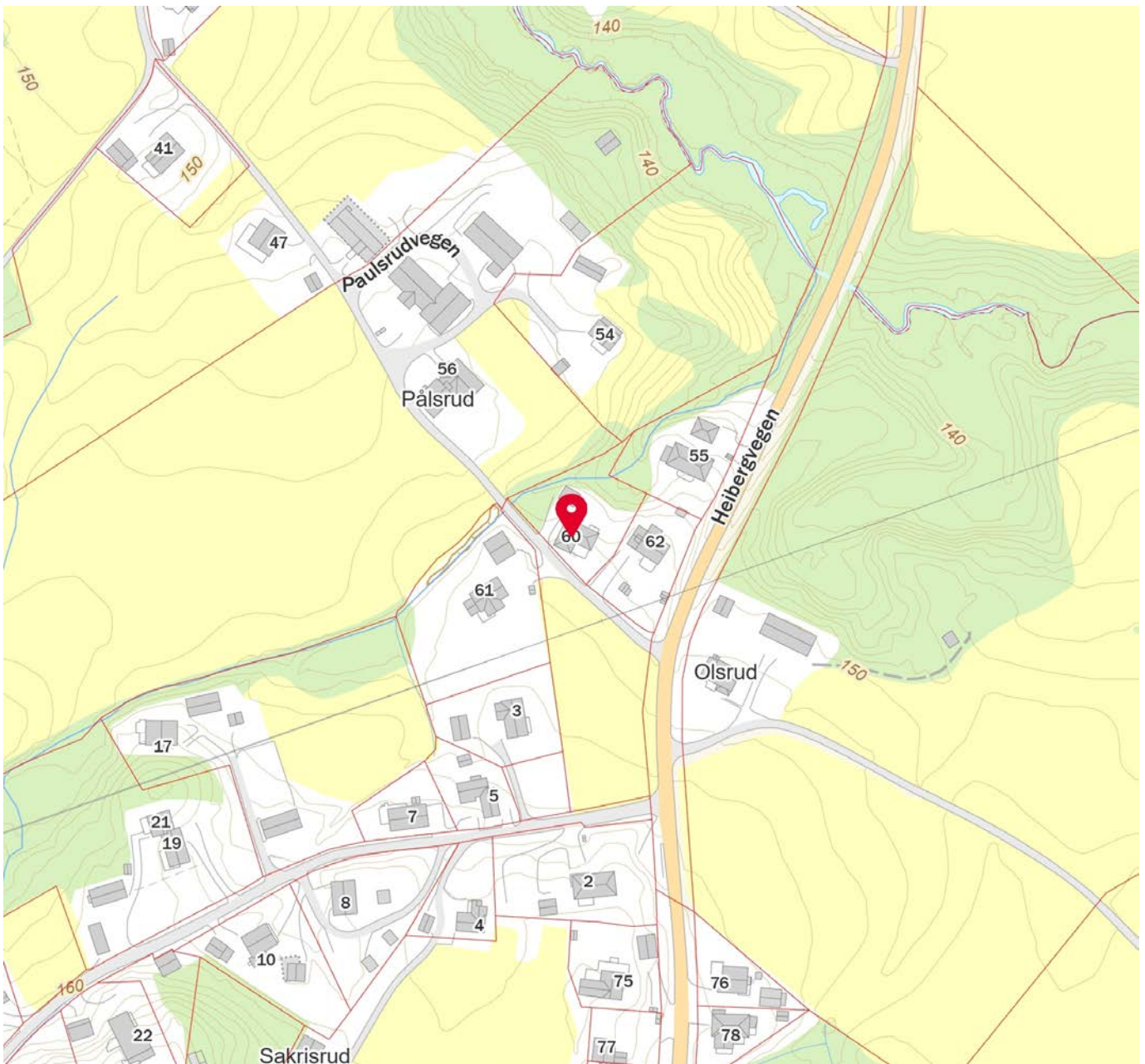
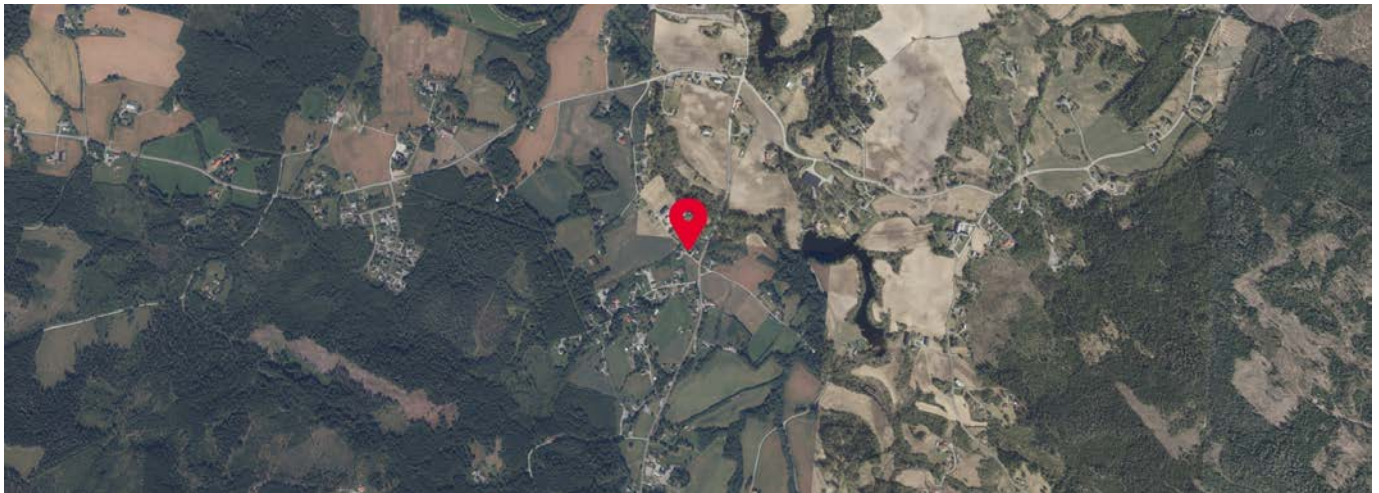
Galterud heltidsbarnehage (1-5 år)	20 min 🚶
31 barn	1.9 km
Sander barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
47 barn, 2 avdelinger	6.5 km
Marikollen barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
60 barn	9.2 km

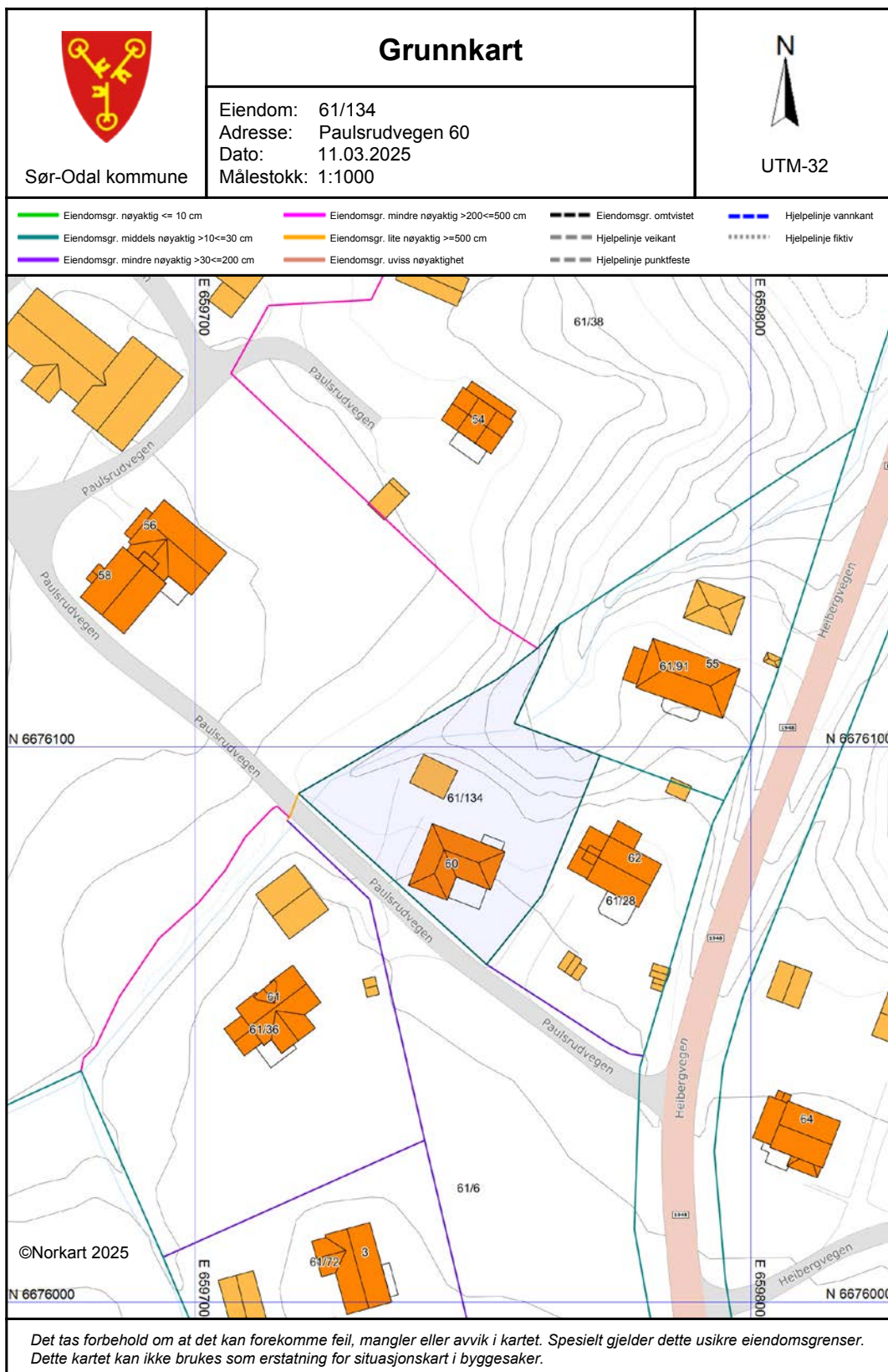
Dagligvare

Rema 1000 Kurudsand	9 min 🚶
Kiwi Kongssenteret	11 min 🚶

Sport

🏀 Galterud	2 min 🚶
Ballspill, fotball	2.2 km
🏈 Sandermoen idrettspark	5 min 🚶
Fotball, friidrett	5.3 km
🏊 SKY Fitness Kongsvinger	11 min 🚶
🏊 Puls Kongsvinger	11 min 🚶







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Paulsrudivegen 60
2223 GALTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erdvile Stepana

Telefon: 922 68 495
E-post: erdvile.stepana@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre