

aktiv.



Lyngvegen 10, 2214 KONGSVINGER

**Hyggelig rekkehus i rolig og
veletablert område * Garasje *
Gode solforhold og utsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 906 964,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 416 760,-
Felleskostn.: Kr 10 500,-
Selger: Odd Roger Myhre Heggtveit

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 113/141 kvm
Tomtstr.: 18069.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 293
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1202260077

Hyggelig rekkehus i rolig og veletablert område

Rekkehus beliggende i Lyngvegen 10 i populære Skriverskogen i Kongsvinger. Dette er et rolig og veletablert boligområde med flott utsikt og veldig gode solforhold.

Boligen er over to etasje. I underetasje er det vindfang, kjellerstue med vedovn, to soverom, toalettrom og bad/vaskerom. I 1. etasje er det åpen kjøkken-/stueløsning og et soverom. Fra stue er det utgang til overbygd veranda med markise. Utvendig bod/kott. Garasje i felles anlegg.

Terrassert hage som bærer preg av at det er utført bl.a dreneringsarbeid rundt boligen.

Eier opplyser at utvendig tilbakeføring av opparbeidelse/terreng, trapper og betongheller på mark vil bli utført i borettslagets regi ved ferdigstilling av dreneringsarbeidene.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	66
Energiattest	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 148 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 55 kvm Vindfang, kjellerstue/hall, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/
vaskerom

BRA-e: 8 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Stue/kjøkken, soverom

BRA-e: 5 kvm Bod, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-e = 8 m2 utebod i underetasje, 4 m2 målbart areal i bod 1. etasje + 1 m2 kott ved
terrasse.

TBA = 7 m2 stuebalkong.

ALH: 4 m2 i utvendig bod i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18069.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er beliggende i sørvest-ventd skrående terreng. Terrassert hage som bærer preg av at det er utført bl.a dreneringsarbeid rundt boligen. Eier opplyser at utvendig tilbakeføring av opparbeidelse/terreng, trapper og betongheller på mark vil bli utført i borettslagets regi ved ferdigstilling av dreneringsarbeidene.

Opgitt areal er omtrentlig og felles for borettslaget.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i Lyngvegen 10 i populære Skriverskogen i Kongsvinger. Dette er et rolig og veletablert boligområde med flott utsikt og veldig gode solforhold.

Fra eiendommen er det kort veg til skole, barnehage og Kongsvinger sentrum. Her har man også nærhet til fine turområder i Vardåsen. Det er ca 700 m til nærbutikken Coop Extra Festningen, og ca 2 km til Kongsvinger sentrum.

Kongsvinger by har det aller meste å by på av fasiliteter med forretninger, kino, restauranter, sykehus og skoler m.m.

Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo. Fra Kongsvinger er det ca. 10 mil til Oslo, ca. 7 mil til Gardermoen og ca. 4 mil til Sverige (Charlottenberg) med stort kjøpesenter og shoppingmuligheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og rekkehusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i byen, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Langeland barnehage (ca 1 km).

Eiendommen sokner til Langeland barneskole (800 m) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (ca 2 km).

Kort veg ellers til flere skoler (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU). Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Eiendommen har gangavstand til det aller meste. Perfekt for den aktive familie. Kongsvinger har

svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, friidrett med løpebane, amerikansk fotball, og tennis. I byen ellers finnes også dansestudio, Gjemselund fotballstadion, og Kongshallen ishall der det er tilbud om både hockey og kunstløp. Strandpromenaden er et flott sted for en gå-/løpetur, og byen har flere treningssentre.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 400 m til nærmeste bussholdeplass for bybuss.
Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo.

Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Rekkehus over to plan fra 1969.

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra 2025.

Bygningen har grunnmur i betongstein med faststøpt y-tong.

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene og støpt dekke mot grunn.

Takkonstruksjon av W-takstoler i tre, tekket med steinbelagte stålplater.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående bordkledning fra 2025/2026.

Aluminiums vinduer med 2-lags glass.

Malt/lakkert hovedytterdør.

Aluminiums balkongdører fra stue og soverom i 1. etasje.

Takoverbygget stueveranda på ca 8 m² oppført i i trekonstruksjon med spaltegulv.

Rekkverk er nytt i 2025 med liggende kledning og håndlist. Tett skillevegg mot nabo.

Liten bod/kott i enden av verandaen.

Som følge av pågående utvendig renovering er trapper til terrassedør og boddør midlertidig fjernet. I følge eier vil disse bli reetablert av ansvarlig entreprenør ved ferdigstilling av arbeidene.

GARASJE I FELLES ANLEGG

Garasje på 15 m² fra 1996.

Betongdekke på grunn en-steins kantforhøyning.

Vegger i uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre med unntak av bakvegg i murverk.

Kledd utvendig med stående malt panel. Tette skillevegger.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med lakkerte profilerte stålplater.

Snøfangere, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Finert leddport med el. motor.
Innlagt lys og stikk.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Dråpen rørleggerservice As

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Samme firma tok seg av dette. La all dokumentasjon fra de i boligmappa.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Emmto AS

Beskrivelse av arbeidet: De ferdigstiller i disse dager renovering av hele borettslaget.

Etterisolering av loft, bytting av tak, panel, vinduer, dører osv.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja

Veit ikke om det har vært noen feil med det, men det ble drenert i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Innlandet annleggsdrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele rekkehuset

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rønning Innstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: Koblet fra varmpumpa og mente den ikke funket lengre. Den funket helt fint før de begynte arbeidet, så forventer at det blir fikset igjen og har bedt om det. En av deres ansatte ringte og sa pumpa var gåen. Det er ikke helt stueren måte å forsøke salg av nyere pumpe på.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ikke firma

Beskrivelse av arbeidet: En tidligere kamerat som har jobbet som elektriker med fagbrev og våtromssertifikat har hjulpet til med litt enkle ting som noen nye stikkontakter og belysning.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Underetasje: Vindfang, kjellerstue/hall, to soverom, wc-rom og bad/vaskerom.

1. etasje: Stue/kjøkken og soverom.

Utvendig bod i underetasje og bod/kott i 1. etasje.

Standard

Rekkehus over to etasjer i veletablert og populært område.

Innvendige overflater:

Gulvflater med laminat og fliser.

Veggflater med trepanel, malte plater og betong.

Himlinger med malte plater og himlingsplater.

Malt tretrapp med åpne opptrinn og teppefliser i trinn.

Malte finérdører fra byggeår.

Kjøkken:

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og sprutsikre plater på vegg over benkeplate. Frittstående komfy og oppvaskmaskin. Manglende ventilator over kokesone i kjøkkenet.

Bad/vaskerom:

Badet er totalrenovert i 2025 med nye fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert nytt røropplegg, sluk, membran/tettesjikt, samt ny innredning.

Badet er innredet med heldekkende servant i skuffeinnredning, dusjhjørne med tropedusj og vegghengslede dører, samt opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilering og vv-bereder er også plassert her.

Toalettrom:

Toalettrom med flislagt gulv, baderomsplater på vegger og slett malt tak.

Vegghengt toalett med skjult sisterne og servant i innredning.

Tekniske installasjoner:

Ca 200 l varmtvannstank.

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og nyere plast rør-i-rør.

Avløpsrør av støpejern.

Naturlig ventilasjon via veggklaffventiler, samt nye Flexit veggmontert ventilasjon på soverommene.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendige trapper

Det er avvik:

Utvendige trapper er midlertidig fjernet og derfor ikke nærmere vurdert.

Andre utvendige forhold

Det er avvik:

Loftstigen mangler et trinn i nedre del.

Innvendig >Overflater

Det er avvik:

Hallen har manglende laminat under trapp. Underetasjens soverom mot sør har manglende laminatdekning i et hjørne etter tidligere garderobeskap. Det er også merker i himling på soverommet etter samme garderobeskap.

Gjenstående arbeid med overflater og belistning på soverom i 1. etasje.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist andre avvik:

Sotluken er fastmalt og lar seg ikke åpne.
Det er påvist riss i pipevengen mot soverommet.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:
Ved overflatemåling på murverk er det påvist noe fuktindikasjon nederst mot gulvlist mot øst i kjellerstue.
Det er nylig utført tiltak ved at det er lagt ny drenering og fuktsperre mot grunnmur.
Fukt fra tidligere kan fortsatt være til stede i murverket.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dør til soverom i 1. etasje tar i karm.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Vurdering er basert på alder på eldste del av røranlegget. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg fra byggeåret er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Varmepumpen var ikke tilkoblet på befæringsdatoen, og eier har opplyst om problemer med anlegget i egenerklæringen.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannsberederen er kun tilkoblet via stikkontakt/skjøteledning, da det elektriske anlegget ikke er ferdigstilt. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsbereder.

Terrengforhold

Det er avvik:
Terrenget faller inn mot bygningen, noe som gir ugunstige forhold med risiko for vannansamling mot grunnmur. Dette øker fuktbelastningen, og risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.
Terrenget bør ha fall bort fra bygningen på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra vegglivet.

Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget

sisterne.

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

Det er påvist andre avvik:

Toalettrommet fremstår som uferdig. Det mangler deler av veggplatene, og innkassingen av toalett/sisterne er utført med mangelfull utførelse og detaljløsning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, mens NS 3600 krever mekanisk avtrekk.

Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er påvist andre avvik:

Sluk er opplyst nytt i 2025, men utførelsen fremstår som mangelfull. Det er påført tettemasse over klemring, noe som ikke er en fagmessig løsning. Klemringens funksjon er å sikre mekanisk innfesting av mansjett, og tildekking med masse indikerer feil eller utilstrekkelig utførelse.

Billedokumentasjon fra utførelse viser også ujevn membranpåføring og usikker tilpasning av mansjett mot sluk. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper og produsentanvisninger.

Forholdet medfører betydelig usikkerhet knyttet til tetthet i sluksonen, som er en kritisk del av våtrommet.

Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert eldre fuktskade i skapbunn under oppvaskbenk. Ingen fuktutslag på befaringsdato.

Benkeplaten har fuktskadet/oppsvulmet skjøt. Sprutsikre plater over benkeplate fremstår som grovt tilpasset (ufagmessig utført), med manglende silikonfuger mot benkeplate og enkelte skader i overflate.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Avløpsrør

Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er påvist en liten lekkasje på avløpsrøret fra oppvaskkummen.

Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist andre avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer innenfor servantens våtsone og byggematerialet er uegnet.

Våtromsplater er montert uten dokumentert bunnprofil/bunnskinne. Dette avviker fra

vanlig monteringsanvisning og kan medføre risiko for fuktopptak i nedre del av konstruksjonen, selv om det er etablert sokkelflis.

Ved overflatemåling ble det registrert fuktindiksjoner i nedre del av vegg, med forhøyede verdier ved plateskjøter i dusjhjørnet. Forholdet indikerer mulig fuktproblematikk.

Våtromsplate i dusjhjørnet har en utett løsning som følge av ventilasjonsluke i våtsone. Dette innebærer risiko for fuktinntrenging bak konstruksjonen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på montering av våtromsplater eller produktbeskrivelse, og utførelsen lar seg derfor ikke verifisere.

På bakgrunn av registrerte fuktindikasjonene, utette løsninger og manglende dokumentasjon vurderes forholdet samlet til TG3.

Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har i dag ingen ventilasjon, da luken i veggen er tettet med et håndkle eller lignende materiale.

Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er fjernet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er påvist avvik innen helse, miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler utvendige trapper på østsiden av boligen.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er gjort:

2025:

Det er i 2025/2026 blitt foretatt større moderniseringer i borettslagets regi som bytte av vinduer, dører, nytt taktekke og undertak, nye takrenner, nedløp og beslag, ny utvendig kledning av trepanel, og etterisolert loft med innblåst isolasjon. Drenert rundt boligen og montert ny fuktsperre mot mur.

Renovering av bad og toalettrom. Det foreligger svært lite dokumentasjon rundt renoveringen. Det er fremvist kopi av en faktura, men denne er lite spesifisert og gir ikke grunnlag for å bekrefte hvilke arbeider som er utført. Det er også fremvist enkelte bilder fra renoveringsprosessen, men disse gir begrenset oversikt og mangler beskrivelse av utført arbeid.

Nye overflater i form av malt gips på vegger og tak samt laminatgulv i stue/kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV og internett inkludert i felleskostnadene. Standard dekoder og modem er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg. Ved overtakelse må leverandør informeres, både av selger og kjøper.

Parkering

Garasje i rekke.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 86194026

Radonmåling

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

Diverse

Selger opplyser at følgende blir arbeider blir fikset før overtagelse: Ventilasjon på bad/wc. Plates ferdig på wc og på nytt rundt wc. Speil med lys på bad/wc. Egen strømtilførsel til vvb. Ventilator på kjøkken Strøm på soverom oppe.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad. Vedovn i kjellerstue. Varmepumpe luft-luft er installert i trappeløpet (er per i dag koblet fra).

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

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

906 964 (Andel av fellesgjeld)

3 406 964 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)
21 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
24 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 416 760 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 428 660 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 431 460 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 600 006 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 400 022 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fordeling:

Vedlikeholdsfond kr 200,-

Avdrag kr 1 189,-

Renter kr 3 731,-

Felleskostnader kr 5 380,-

Inkludert i felleskostnadene er forretningsførsel, felles forsikring, driftskostnader og betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, samt TV/Internett.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 500

Andel Fellesgjeld

Kr 906 964

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.05.2026

Andel fellesformue

Kr 38 402

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skriverskogen Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

952335219

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Borettslaget har egne retningslinjer for byggemessige tiltak. Det skal bl.a. meldes til styret ang. våtromsarbeider ved bruk av eget skjema. Det foreligger også regler for utbygging av boligene. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Kontakt megler for mer info.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 16369851997 , DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 4,95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 06.05.2026: 27 208 942

Andel av saldo: 906 965

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)

Annuitet 30 år. Opprinnelig lånebeløp er 27 480 000 delutbetales.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagets bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Forkjøpsrett utlyses på www.kobbl.no. Gebyr for å benytte forkjøpsrett er kr 8 406,-

Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes medlemskap i Kongsvinger og omegns boligbyggelag. Skal det være flere eiere må hver enkelt ha sitt medlemskap. Medlemskapet koster kr 500,- + kr 300,- i årskontingent ved innmelding.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. -42 136,- som trekkes fra borettslagets egenkapital. Bokført egenkapital pr. 31.12.2024: kr. 3 365 166,-.

NB!

Det ble på ekstraordinær generalforsamling 22.01.2025 vedtatt å ta opp lån for vedlikehold av bygningsmassen i borettslaget.

Generalforsamlingen i Skriverskogen borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre låneopptak inntil kr. 24.000.000,- for å gjennomføre tiltakene beskrevet i pkt. 2 (se nedenfor). Flere av tiltakene vil kunne kvalifisere for «grønt lån» og styret gis fullmakt til å strukturere låneopptaket best mulig med tanke på dette. Styret gis fullmakt til å refinansiere eksisterende lån 12138961980 over (nye) 30 år. Nytt samlet låneopptak vil ved refinansiering være kr. 27.480 000,-. Låneopptakene kan finansieres over 30 år og borettslagets eiendom pantsettes for hele lånebeløpet, med sikkerhet etter borettsinnskuddet.

Dette vil medføre estimert gradvis økning av felleskostnadene på ca 4500-4600 kr, og estimert økning av fellesgjeld for denne andelen på ca kr 906 965,-.

Vedlikeholdet innebærer utskifting av tak, panel, vinduer og dører, samt etterisolering av tak og vegger. For å sikre god lufting da byggene tettes installeres det desentral balansert ventilasjon. Byggene skal dreneres og grunnmur skal etterisoleres. Utvendige vann- og avløpsledninger skal skiftes fra kommunalt til kum nærmest hvert bygg. I tillegg skal overvannsrør byttes ut med nye.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å

bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler. Andelseier må søke styret om anskaffelse av husdyr. Hund må holdes i bånd. Eieren plikter å fjerne dyrets ekskrementer og må sørge for disse holdes borte fra lekeplasser og naboens hage. Husdyr skal ikke være til sjeanse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegns boligbyggelag Kobbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 293 i Kongsvinger kommune. Andelsnr. 26 i Skriverskogen Borettslag A/I med orgnr. 952335219

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/51/293:

04.11.2009 - Dokumentnr: 838213 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3401 Gnr:51 Bnr:2

04.11.2009 - Dokumentnr: 838213 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0402 Gnr:51 Bnr:2 Fnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 1567900 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0402 Gnr:51 Bnr:293

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på denne rekkehusleiligheten, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dette er ikke uvanlig på borettslag i kommunen, og det er ikke kjent at det foreligger noen tvister rundt dette.

Forretningsfører opplyser at første innflytning var 15.02.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen ligger i et regulert område:

Id: 6601 - Skriverskogen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 05.04.1967

Delareal: 15 181 m²

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal: 163 m²

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal: 2 597 m²

Formål: Kjørevei

Delareal: 80 m²

Formål: Anlegg for lek

Delareal: 49 m²

Formål: Gang-/sykkelvei

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 23.04.2026

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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 11 000,- og visninger pr stk kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 43 300,-. Utleggene omfatter grunnpakke brl, markeds pakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986629874
Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

07.05.2026

















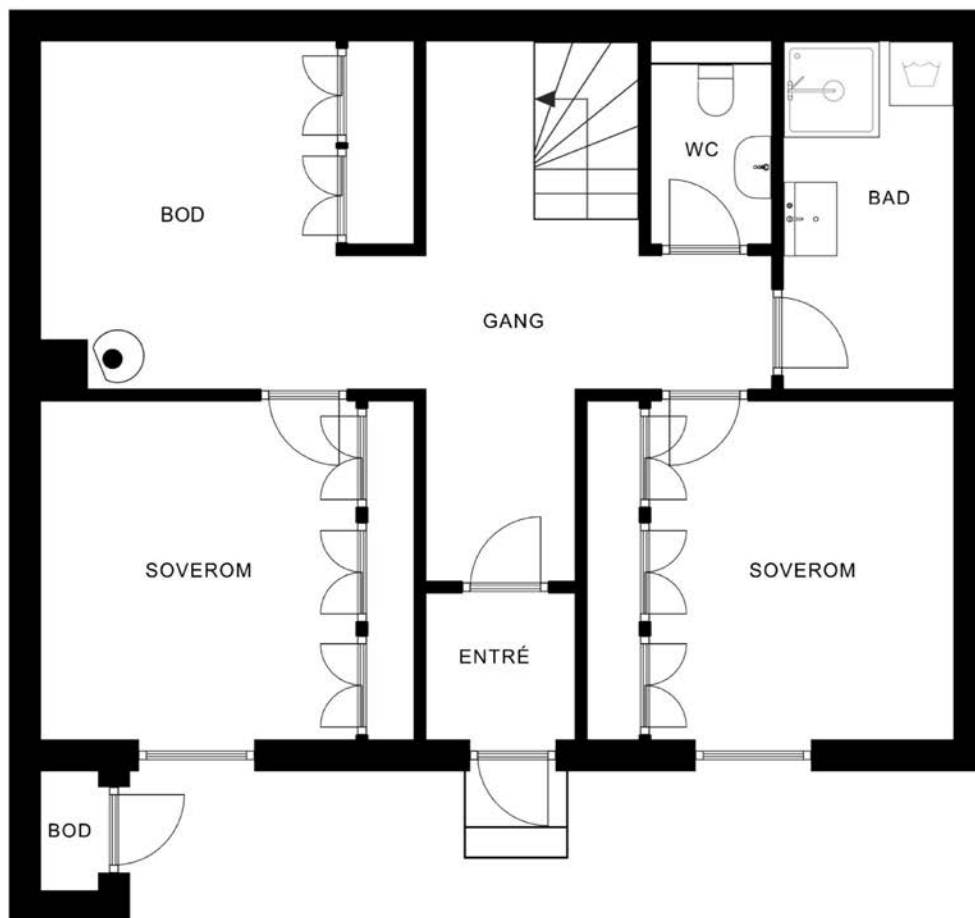








Plantegning

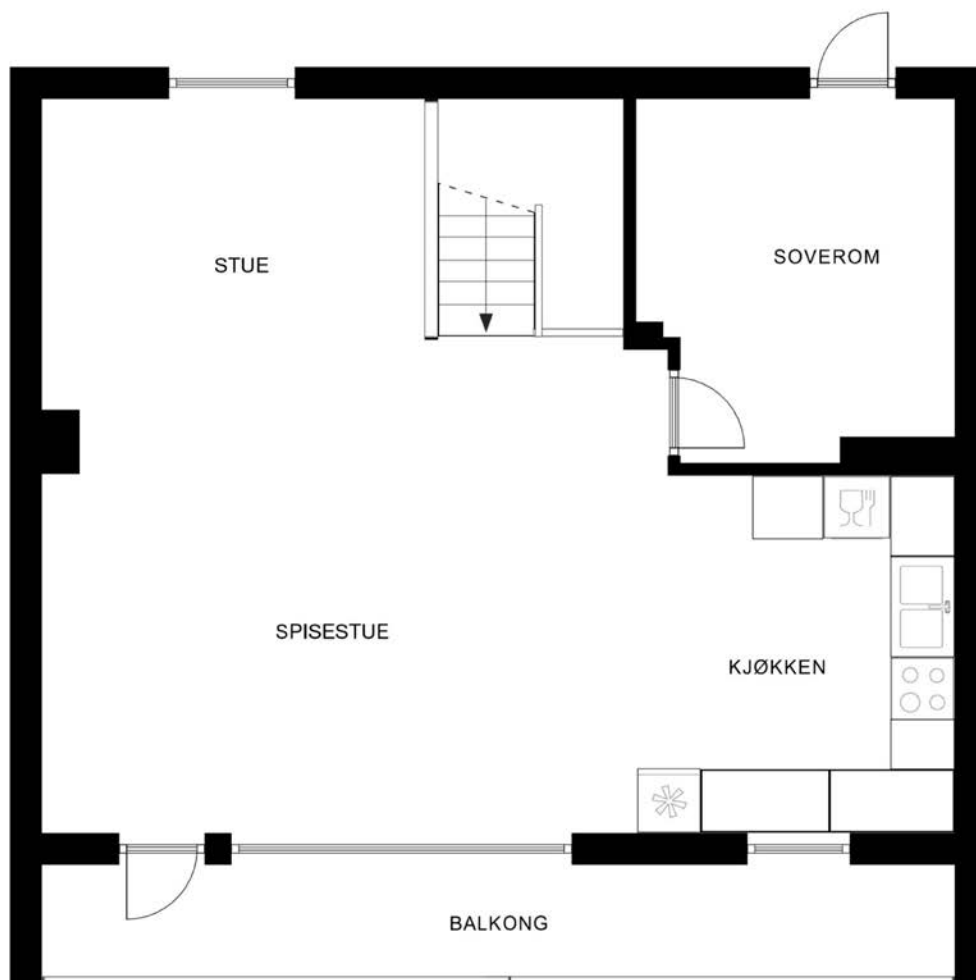


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Rekkehus

Lyngvegen 10, 2214 KONGSVINGER

KONGSVINGER kommune

gnr. 51, bnr. 293

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 12085-1241

Eiendomsverdi ref nr: IR9995

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

GLÅMDAL TAKST AS

Glåmdal Takst AS drives av Pål Tuhus, som har lang og solid erfaring fra byggebransjen.

Jeg er oppvokst på Skotterud i Eidskog, og har hatt hele min yrkeskarriere innen bygg.

Jeg startet som tømrerlærling i 1993, tok fagbrev som tømrer i 1995 og mesterbrev i 2001.

I 2002-2003 etterutdannet jeg meg som takstingeniør ved Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt, og har siden den gang drevet egen virksomhet med verditaksering og tilstandsrapportering.

Gjennom Glåmdal Takst AS tilbyr jeg uavhengige og objektive tjenester innen:

Tilstandsrapporter iht. forskrift til avhendingsloven.

Verditaksering av eneboliger, to- og flermannsboliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger.

Jeg arbeider hovedsakelig i Glåmdalsregionen og legger vekt på nøyaktighet og uavhengighet i alle oppdrag.

Rapportansvarlig



Pål Tuhus

paatuhu@online.no

901 81 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er i lakkert metall. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående bordkledning fra 2025/2026. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør er malt/lakkert. Det er aluminiums balkongdører fra stue og soverom i 1. etasje. Fra stue er det utgang til takoverbygget veranda på ca. 8 m², oppført i trekonstruksjon med spaltegulv. Rekkverk er nytt i 2025, utført med liggende kledning og håndlist. Det er tett skillevegg mot nabo. Det er etablert liten bod/kott i enden av verandaen. Som følge av pågående utvendig renovering er trapper til terrassedør og boddør midlertidig fjernet. Ifølge eier vil disse bli reetablert av ansvarlig entreprenør ved ferdigstilling av arbeidene.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt dekke mot grunn. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjellerstue. Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn og teppefliser i trinn. Innvendig malte finerdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er totalrenovert i 2025 med nye fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert nytt røropplegg, sluk, membran/tettesjikt samt ny innredning. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på arbeidene. Dråpen Rørleggerbedrift AS sto for totalrenoveringen (nå konkurs), og manglende dokumentasjon medfører at utførelse og kvalitet ikke har latt seg verifisere. Det er fremvist kopi av en faktura, men denne er lite spesifisert og gir ikke grunnlag for å bekrefte hvilke arbeider som er utført. Det er også fremvist enkelte bilder fra renoveringsprosessen, men disse gir begrenset oversikt og mangler beskrivelse av utført arbeid. Rommet har elektriske varmekabler, innredning med heldekkende servant, dusjhjørne med vegghengslede dører, opplegg for vaskemaskin og vv-bereder. Det er ingen ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med malte dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Sprutsikre plater på vegg over benkeplate. Nisjer til frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Det er manglende ventilator over kokesone i kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og slett, malt tak.

Vegghengt toalett med skjult systerne og servant i liten innredning/skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av både kobber fra byggeår og nyere plast (rør i rør). Arbeid på vannledninger av rør i rør og er i følge eier utført av rørlegger Dråpen rørleggerservice AS. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon via veggklaffventiler samt nye Flexit veggmontert ventilasjonsagg på soverommene. Varmepumpe luft/luft er installert i trappeløpet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeåret og sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2025. Bygningen har grunnmur i betongstein med faststøpt y-tong. Terrenget på baksiden av boligen har fall mot bygningskroppen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det mangler utvendige trapper på østsiden av boligen, men andelseier opplyser at disse vil bli satt tilbake av entreprenør som utfører den utvendige renoveringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

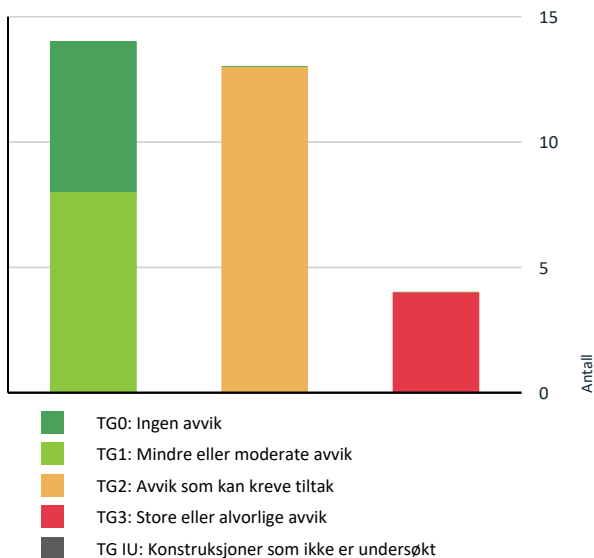
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

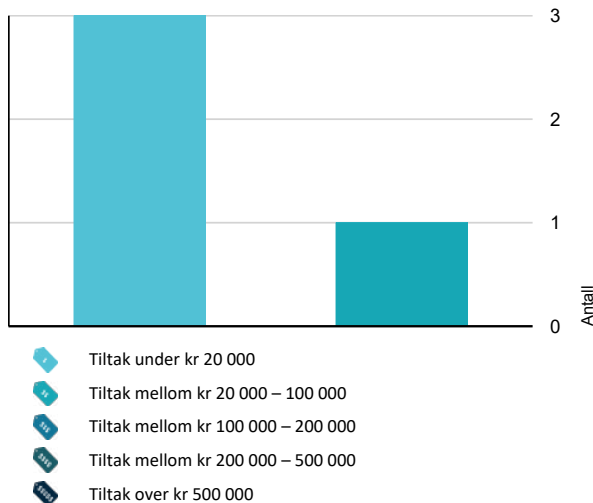
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det er i 2025/2026 blitt foretatt større moderniseringer i borettslagets regi som bytte av vinduer, dører, nytt taktekke og undertak, nye takrenner, nedløp og beslag, ny utvendig kledning av trepanel, og etterisolert loft med innblåst isolasjon. Drenert rundt boligen og montert ny fuktsperre mot mur.
2025	Modernisering	Renovering av bad og toalettrom. Det foreligger svært lite dokumentasjon rundt renoveringen. Det er fremvist kopi av en faktura, men denne er lite spesifisert og gir ikke grunnlag for å bekrefte hvilke arbeider som er utført. Det er også fremvist enkelte bilder fra renoveringsprosessen, men disse gir begrenset oversikt og mangler beskrivelse av utført arbeid.
2025	Modernisering	Nye overflater i form av malt gips på vegger og tak samt laminatgulv i stue/kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2025/2026.

Tilstandsrapport



Ny kledning.



God lufting og musetetting bak kledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt/lakkert hovedytterdør og aluminiums balkongdører i stue og soverom 1. etg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygget stueveranda på ca 8m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og nytt rekkverk 2025 med liggende kledning med håndlist. Tett skillevegg mot nabo.

Liten bod/kott i enden av veranda.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

På grunn av renovering utvendig er trapper til terrassedør og boddør midlertidig fjernet. Ifølge eier vil disse bli satt tilbake av ansvarlig entreprenør ved ferdigstillelse av renoveringsarbeidet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper er midlertidig fjernet og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør sikres at utvendige trapper blir korrekt tilbakeført og montert av ansvarlig entreprenør ved ferdigstillelse av renoveringsarbeidet, for å unngå risiko for fallulykker og manglende adgang til terrassedør og boddør.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Nedfellbar loftstige på soverom i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftstigen mangler et trinn i nedre del.

Konsekvens/tiltak

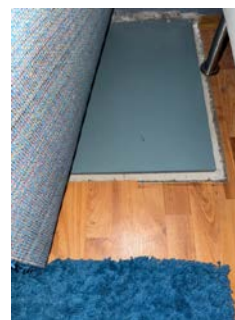
- Tiltak:

Det manglende trinnet på loftstigen bør ettermonteres for å sikre trygg adkomst til loftet. Manglende trinn medfører økt risiko for fall og personskaade ved bruk av stigen.

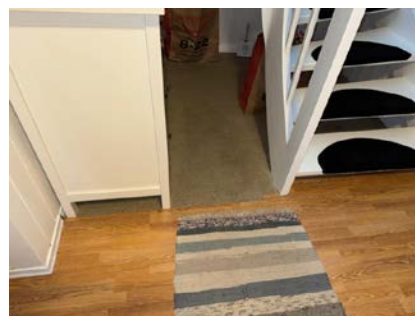


Manglende laminat og merker i himling bør utbedres for å sikre et helhetlig og funksjonelt innemiljø, samt forhindre videre slitasje og redusert estetisk verdi.

Gjenstående arbeid med overflater og belistning bør ferdigstilles for å oppnå tilfredsstillende standard og unngå risiko for ytterligere skader eller forringelse av materialer.



Soverom



Hall

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hallen har manglende laminat under trapp. Underetasjens soverom mot sør har manglende laminatdekning i et hjørne etter tidligere garderobeskap. Det er også merker i himling på soverommet etter samme garderobeskap. Gjenstående arbeid med overflater og belistning på soverom i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Merker etter tidligere gard.skap i tak på soverom

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt dekke mot grunn.

Etasjeskillere er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Sotluken er fastmalt og lar seg ikke åpne.

Det er påvist riss i pipevengen mot soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluken må frigjøres slik at den kan åpnes og brukes som tiltenkt, for å sikre forsvarlig feiing og tilsyn, samt redusere risiko for brann.

Riss i pipevengen bør kontrolleres nærmere for å hindre videre forringelse av pipa og redusere risiko for røyklekkasje eller brannspredning. Dette er brann- og feiertilsynets ansvarsområde.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstue/hall hvor gulvet har laminat og vegger mot terreng består av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved overflatemåling på murverk er det påvist noe fuktindikasjon nederst mot gulvlister mot øst i kjellerstue.

Det er nylig utført tiltak ved at det er lagt ny drenering og fuktspærre mot grunnmur. Fukt fra tidligere kan fortsatt være til stede i murverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er nylig (2025) utført tiltak ved at det er lagt ny drenering og fuktspærre mot grunnmur. Fukt fra tidligere kan fortsatt være til stede i murverket.

Det anbefales å overvåke området for videre utvikling av fukt, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for mugg- og råteskader.

Tiltak bør vurderes dersom fuktindikasjonen øker eller ved tegn til forverring, for å unngå ytterligere skade på bygningsmassen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn og teppefliser i trinn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte finerdører fra byggeåret.

Normal tilstand med tanke på alder, med enkelte bruksmerker og noe slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom i 1. etg tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til soverommet i 1. etasje bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå ytterligere slitasje og sikre funksjonalitet. Hvis tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er totalrenovert i 2025 med nye fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert nytt røropplegg, sluk, membran/tettesjikt samt ny innredning.

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på arbeidene. Dråpen Rørleggerbedrift AS sto for totalrenoveringen (nå konkurs), og manglende dokumentasjon medfører at utførelse og kvalitet ikke har latt seg verifisere.

Det er fremvist enkelte bilder fra renoveringsprosessen, men disse gir begrenset oversikt og mangler beskrivelser av utført arbeid.

Vurderinger i rapporten som bygger på eieropplysninger må sees i sammenheng med manglende dokumentasjon. Det tas forbehold om at arbeider kan være utført uten nødvendig godkjenning eller i strid med gjeldende krav.

Arbeider uten dokumentasjon, eller arbeider utført ved egeninnsats/ufaglært utførelse, kan medføre risiko for skjulte feil og mangler. Dette gjelder særlig forhold i bakenforliggende konstruksjoner, hvor skader ikke nødvendigvis er synlige ved visuell befarung. Slike forhold kan over tid føre til følgeskader uten at dette fremkommer på befarungstidspunktet

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer innenfor servantens våtsone og byggematerialet er uegnet.

Våtromsplater er montert uten dokumentert bunnprofil/bunnskinne. Dette avviker fra vanlig monteringsanvisning og kan medføre risiko for fuktopptak i nedre del av konstruksjonen, selv om det er etablert sokkelflis.

Ved overflatemåling ble det registrert fuktindikasjoner i nedre del av vegg, med forhøyede verdier ved plateskjøter i dusjhjørnet. Forholdet indikerer mulig fuktproblematikk.

Våtromsplater i dusjhjørnet har en utett løsning som følge av ventilasjonsluke i våtsone. Dette innebærer risiko for fuktinntrenging bak konstruksjonen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på montering av våtromsplater eller produktbeskrivelse, og utførelsen lar seg derfor ikke verifisere. På bakgrunn av registrerte fuktindikasjonene, utette løsninger og manglende dokumentasjon vurderes forholdet samlet til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres med fuktbestandige materialer på dør innenfor våtsone for å redusere risiko for fuktskader.

Våtromsplater må monteres i henhold til produsentens anvisning, inkludert korrekt bunnprofil/bunnskinne, for å hindre fuktopptak i nedre del av konstruksjonen.

Fuktproblematikk i nedre del av vegg og ved plateskjøter i dusjhjørnet bør undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå videre skadeutvikling.

Ventilasjonsluke i våtsone må fuktbeskyttes eller ombygges for å hindre fuktinntrenging bak konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på montering og produktbeskrivelse for våtromsplater. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater fra 2025. Taket har himlingsplater.



Forhøyede fuktindikasjoner rundt plateskjøter

Tilstandsrapport



Åpent felt i dusjens våtsone



Ingen synlig bunnskinne på våtromsplater

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 1:20 i dusjhjørnet og ca 1:100 i resten av rommet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er påvist andre avvik:

Sluk er opplyst nytt i 2025, men utførelsen fremstår som mangelfull. Det er påført tettemasse over klemring, noe som ikke er en fagmessig løsning. Klemringens funksjon er å sikre mekanisk innfesting av mansjett, og tildekking med masse indikerer feil eller utilstrekkelig utførelse.

Billedokumentasjon fra utførelse viser også ujevn membranpåføring og usikker tilpasning av mansjett mot sluk. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper og produsentanvisninger.

Forholdet medfører betydelig usikkerhet knyttet til tetthet i sluksonen, som er en kritisk del av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av membran og klemring rundt sluk for å sikre korrekt tetting i henhold til produsentens anvisninger.

Mangelfull utførelse og tildekking av klemring med tettemasse gir betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, dusjhjørne med vegghengslede dører, opplegg for vaskemaskin og vv-bereder.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

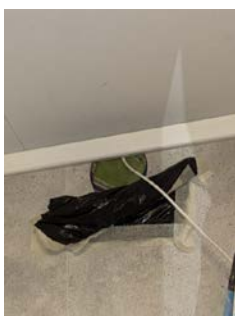
Rommet har i dag ingen ventilasjon, da luken i veggen er tettet med et håndkle eller lignende materiale.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende toalettrom bakdusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandeblender. Sprutsikre plater på vegg over benkeplate. Nisjer til frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

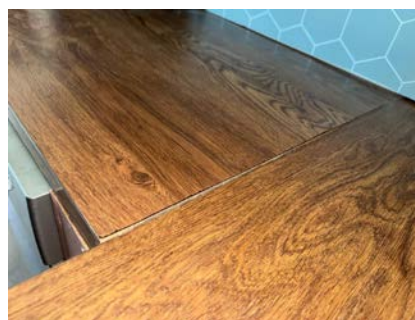
Det er registrert eldre fuktskade i skapbunn under oppvaskbenk. Ingen fuktutslag på befæringsdato. Benkeplaten har fuktskade/oppvulmet skjøt. Sprutsikre plater over benkeplate fremstår som grovt tilpasset (ufagmessig utført), med manglende silikonfuger mot benkeplate og enkelte skader i overflate..

Konsekvens/tiltak

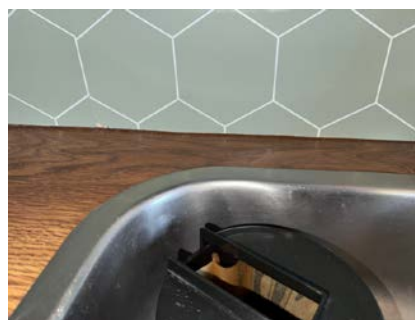
- Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet benkeplate og skapbunn under oppvaskbenk for å hindre videre skadeutvikling og mulig fuktinntrengning i konstruksjonen.

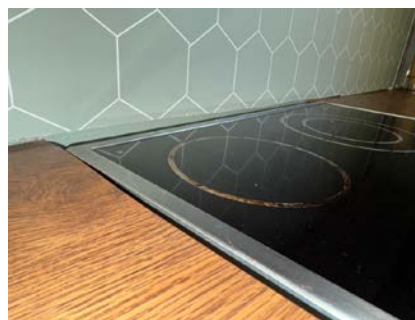
Manglende silikonfuger og grovt tilpassede sprutsikre plater bør utbedres for å redusere risikoen for vannskader og sikre et mer hygienisk og varig resultat.



Oppsvulmet benkeplate



Sprutsikre plate



Tilstandsrapport



Eldre fuktskade

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er manglende ventilator over kokesone i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventilator over kokesonen for å sikre tilstrekkelig avtrekk og fjerning av matos. Manglende ventilator medfører økt risiko for dårlig inneluft, lukt og fuktskader i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og slett, malt tak.
Vegghengt toalett med skjult sistene og servant i liten innredning/skap.

Vurderinger i rapporten som bygger på eieropplysninger må sees i sammenheng med manglende dokumentasjon. Det tas forbehold om at arbeider kan være utført uten nødvendig godkjenning eller i strid med gjeldende krav.

Arbeider uten dokumentasjon, eller arbeider utført ved egeninnsats/ufaglært utførelse, kan medføre risiko for skjulte feil og mangler. Dette gjelder særlig forhold i bakenforliggende konstruksjoner, hvor skader ikke nødvendigvis er synlige ved visuell befaring. Slike forhold kan over tid føre til følgeskader uten at dette fremkommer på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Toalettrommet fremstår som uferdig. Det mangler deler av veggplatene, og innkassing av toalett/sistene er utført med mangelfull utførelse og detaljløsning.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, mens NS 3600 krever mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ferdigstilles veggplater og innkassing av toalett/sistene med fagmessig utførelse og gode detaljløsninger for å sikre funksjon og redusere risiko for fuktskader og lekkasjer.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjon.

Mekanisk avtrekk bør etableres i henhold til NS 3600, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull utførelse og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til redusert levetid på konstruksjonen, samt problemer med rengjøring og vedlikehold.



Gjenstående arbeid med veggplater og hjørner.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse og detaljeløsning.



Ingen drenering eller andre løsninger for å synliggjøre lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av både kobber fra byggeår og nyere plast (rør i rør) i underetasjen. Det er besiktiget i rørskap. Arbeid på vannledninger av rør i rør er i følge eier utført av rørlegger Dråpen rørleggerservice AS.

Vurderinger i rapporten som bygger på eieropplysninger må sees i sammenheng med manglende dokumentasjon. Det tas forbehold om at arbeider kan være utført uten nødvendig godkjenning eller i strid med gjeldende krav.

Arbeider uten dokumentasjon, eller arbeider utført ved egeninnsats/ufaglært utførelse, kan medføre risiko for skjulte feil og mangler. Dette gjelder særlig forhold i bakenforliggende konstruksjoner, hvor skader ikke nødvendigvis er synlige ved visuell befaring. Slike forhold kan over tid føre til følgeskader uten at dette fremkommer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vurdering er basert på alder på eldste del av røranlegget. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg fra byggeåret er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold. Manglende merking kan føre til feil ved reparasjoner eller ved lekkasjer, noe som kan medføre økte kostnader og risiko for vannskader.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg fra byggeåret er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Røropplegg kjøkkenbenk



TO 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Opplyst i tidligere tilstandsrapport og eier være renovert med rørforying i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er påvist en liten lekkasje på avløpsrøret fra oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjen på avløpsrøret fra oppvaskkummen bør utbedres snarest for å forhindre vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til økte skader og kostnader over tid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggklaffventiler samt nye Flexit veggmontert ventilasjonsagg på soverommene.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft er installert i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpen var ikke tilkoblet på befariingsdatoen, og eier har opplyst om problemer med anlegget i egenerklæringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen må kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og drift.

Manglende service og opplysninger om problemer medfører økt risiko for driftsstans, redusert effekt og mulige følgeskader på anlegget.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er kun tilkoblet via stikkontakt/skjøteledning, da det elektriske anlegget ikke er ferdigstilt. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsbereeder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av dagens løsning med stikkontakt/skjøteledning er økt risiko for varmgang og brann, samt at anlegget ikke tilfredsstiller krav til sikkerhet.



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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret og sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om at en tidligere kamerat som har jobbet som elektriker med fagbrev og våtromssertifikat har hjulpet til med litt enkle ting som noen nye stikkontakter og belysning. Ingen dokumentasjon foreligger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Mye av det elektriske anlegget er uferdig med løse kabler, åpne installasjoner uten deksler og manglende ferdig tilkobling. Kabelinnføringer og hull i sikringsskap er ikke tette. På grunnlag av observasjoner, manglende dokumentasjon og eldre anlegg bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.



Utette gjennomføringer



Åpne el-bokser



Løse kabler



Provisoriske koblinger

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksamling og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2025.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein med faststøpt y-tong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på baksiden av boligen har fall mot bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen, noe som gir ugunstige forhold med risiko for vannansamling mot grunnmur. Dette øker fuktbelastningen, og risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Terrengtet bør ha fall bort fra bygningen på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra vegglivet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, minimum 1:50 over minst 3 meter fra vegglivet, for å hindre vannansamling mot grunnmur.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Forholdet gjelder fellesareal og er normalt borettslagets ansvar.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det mangler utvendige trapper på østsiden av boligen, men andelseier opplyser at disse vil bli satt tilbake av entreprenør som utfører den utvendige renoveringen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler utvendige trapper på østsiden av boligen.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør etableres utvendige trapper på østsiden av boligen for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst. Manglende trapper kan medføre økt risiko for fallulykker og vanskeliggjøre evakuering.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da eiendommen ligger i et område med høy eller særlig høy aktsomhetsgrad for radon. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen, noe som kan medføre helsefare for beboerne.



Avstand mellom trinn 13,3cm.



Avstand mellom spiler i rekkverk 16cm.

Tilstandsrapport



Ingen håndløper på vegg



Trapper er midlertidig fjernet.



Radonkart

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

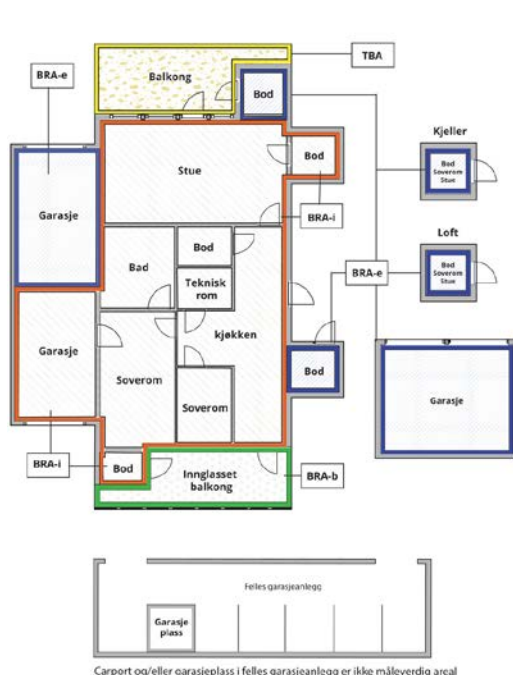
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	55	8		63			63
1. Etasje	58	5		63	7	4	67
SUM	113	13			7	4	130
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, kjellerstue/hall, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom	Bod	
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom	Bod, kott	

Kommentar

BRA-e = 8m² utebod i underetasjen, 4 m² målbart areal i bod 1. etg + 1m² kott ved terrasse.

TBA = 7m² stuebalkong.

ALH: 4 m² i utv. bod i 1.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det pågår omfattende utvendige moderniseringsarbeider i regi av borettslaget, og arbeidene var ikke ferdigstilt på befæringsdato.

Modernisering av bad og toalettrom ble påbegynt i 2025 av Dråpen Rørleggerbedrift AS (nå konkurs). Det er mangelfull dokumentasjon på utførte arbeider, og verifisering av utførelse og kvalitet har derfor ikke vært mulig.

Div. el- arbeid. Påbegynt og utført arbeid på det elektriske anlegget mangler dokumentasjon, herunder samsvarserklæring.

Oppussing av overflater i stue/kjøkken utført som egeninnsats/ufaglært.

Arbeider uten dokumentasjon, eller arbeider utført ved egeninnsats/ufaglært utførelse, kan medføre risiko for skjulte feil og mangler. Dette gjelder særlig forhold i bakenforliggende konstruksjoner, hvor skader ikke nødvendigvis er synlige ved visuell befaring. Slike forhold kan over tid føre til følgeskader uten at dette fremkommer på befaringstidspunktet

Garasje i rekke/fellesanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	51	293		0	18069.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lyngvegen 10

Hjemmelshaver

Skriverskogen Borettslag AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
952335219		Heggveit Odd Roger Myhre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i det etablerte og rolige boligområdet Skriverskogen. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med gangavstand til Langeland barneskole og flere barnehager. Ungdomsskole og videregående skole ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i sørvest-vendt skrående terreng. Terrassert hage som bærer preg av at det er utført bl.a. dreneringsarbeid rundt boligen

Eier opplyser at utvendig tilbakeføring av opparbeidelse/terreng, trapper og betongheller på mark vil bli utført i borettslagets regi ved ferdigstillelse av dreneringsarbeidene.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke/fellessanlegg



Anvendelse

Byggeår

1996

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje på 15m² med betongdekke på grunn ensteins kantforhøyning. Vegger i uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre med unntak av bakvegg i murverk. Stående malt utvendig panel. Tette skillevegger.

Saltak i trekonstruksjoner, teknet med lakkerte profilerte stålplater. Snøfangere, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Finert leddport med el. motor.

Innlagt lys og stikk.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026	Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2026	Gitt opplysninger over telefon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Odd Roger Myhre Heggtveit

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lyngvegen 10

2214 KONGSVINGER

3401-51/293/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Dråpen rørleggerservice As

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Samme firma tok seg av dette. La all dokumentasjon fra de i boligmappa.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Emmto As

Beskrivelse av arbeidet: De ferdigstiller i disse dager renovering av hele borettslaget. Etterisolering av loft, bytting av tak, panel, vinduer, dører osv

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Veit ikke om det har vært noen feil med det, men det ble drenert i 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Innlandet annleggsdrift As

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele rekkehuset

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rønning Innstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: Koblet fra varmpumpa og mente den ikke funket lengre. Den funket helt fint før de begynte arbeidet, så forventer at det blir fikset igjen og har bedt om det. En av deres ansatte ringte og sa pumpa var gåen. Det er ikke helt stueren måte å forsøke salg av nyere pumpe på.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ikke firma

Beskrivelse av arbeidet: En tidligere kamerat som har jobbet som elektriker med fagbrev og våtromssertifikat har hjulpet til med litt enkle ting som noen nye stikkontakter og belysning.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

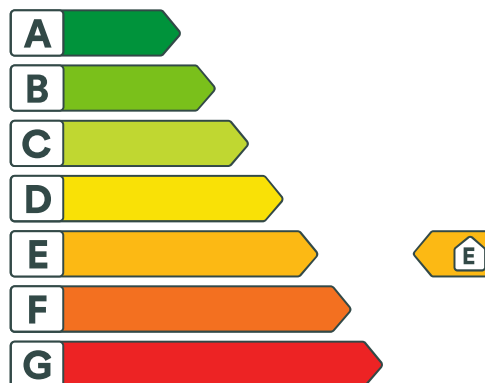
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Lyngvegen 10, 2214 KONGSVINGER	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292238
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18752751
Gårdsnummer 51	Bruksnummer 293
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 113,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
264,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
313,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 454 kWh



Lyngvegen 10, 2214 KONGSVINGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lyngvegen 10, 2214 KONGSVINGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Lyngvegen 10 - Nabolaget Hexumløkka/Skriverskogen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skrivervegen 1 Linje B82	4 min 0.4 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Langeland skole (1-7 kl.) 356 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 511 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	18 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

EPA Markensplassen Kongsvinger	15 min
--------------------------------	--------

«Å kunne gå både til jobb og til skiløype er utrolig fint!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

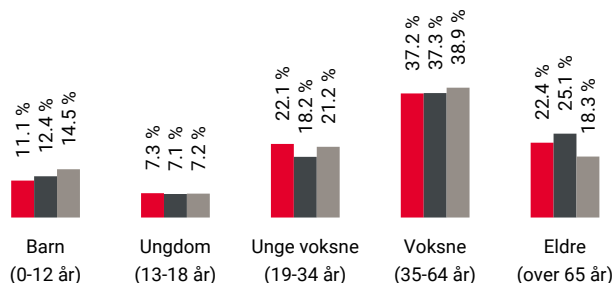
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hexumløkka/Skriverskogen	1 084	569
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langeland barnehage (1-5 år) 79 barn	13 min 1 km
Vangen barnehage (1-5 år) 48 barn	17 min 1.5 km
Marikollen barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 3.6 km

Dagligvare

Coop Extra Festningen Post i butikk, PostNord	7 min 0.7 km
Rema 1000 Epa	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



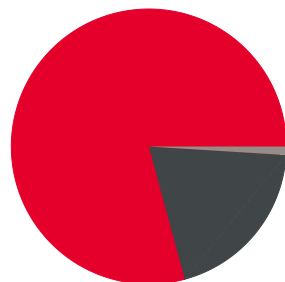
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Langeland skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
⚽ Hexumløkka ball-løkke	9 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 Sportica Langeland	16 min	🚶
🚴 Kongsvinger Treningssenter	17 min	🚶

Boligmasse

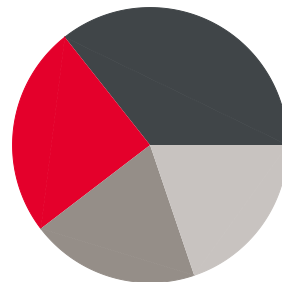


- 80% enebolig
- 20% rekkehus
- 1% annet

Varer/Tjenester

📦 EPA Markensplassen	15 min	🚶
🏪 Sykehusapoteket Kongsvinger	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

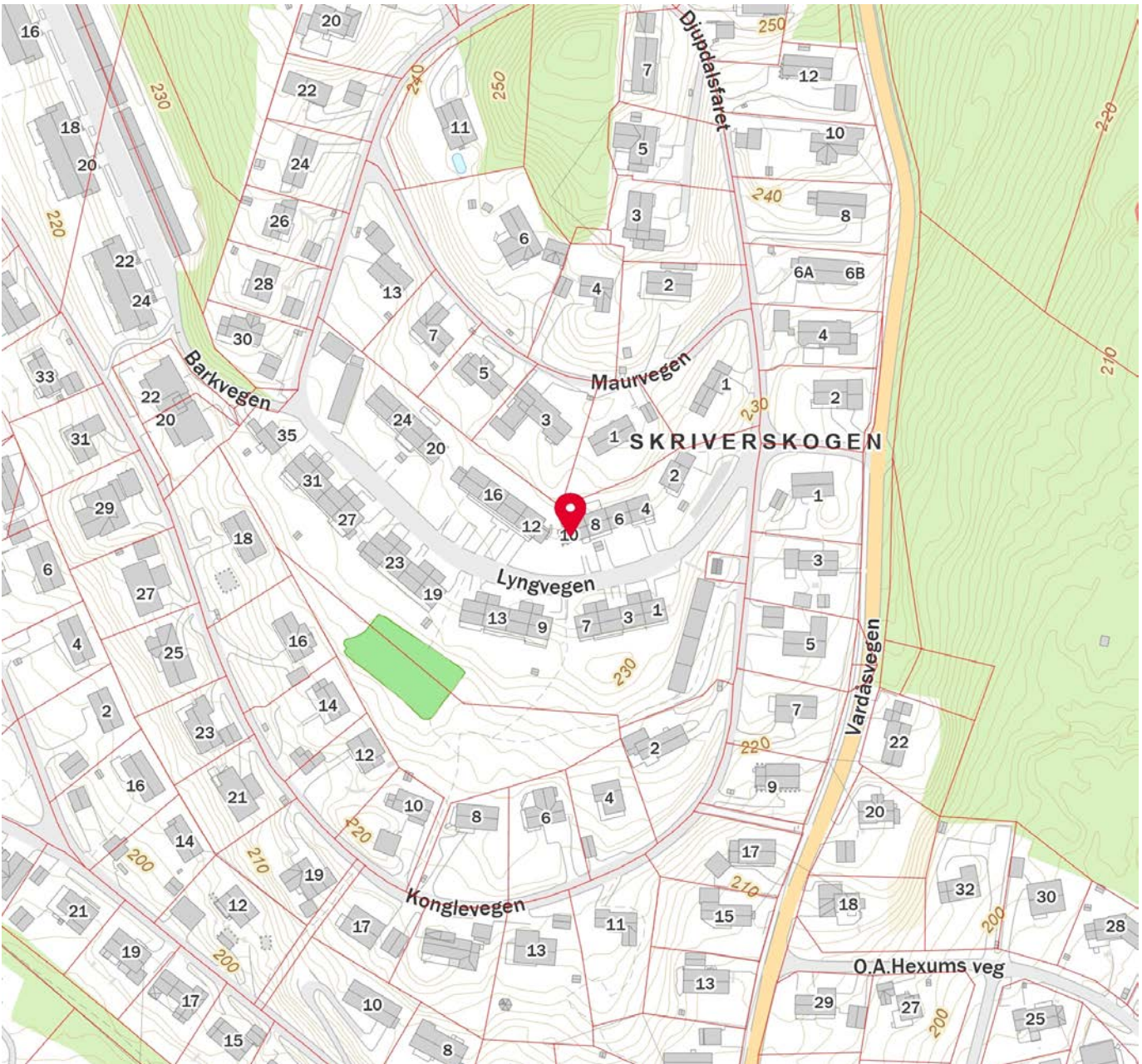
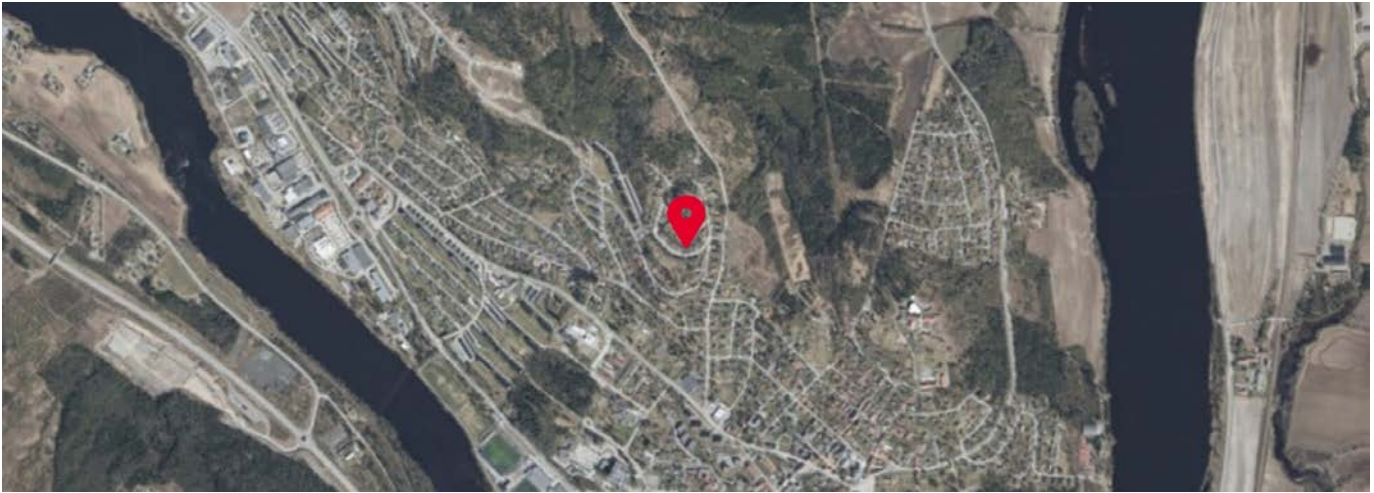
- Hexumløkka/Skriverskogen
- Kongsvinger
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no




Odal
Sparebank

Vi hjelper deg med å realisere boligdrømmen

Skal du kjøpe eller selge bolig? Hos oss får du personlig veiledning fra en rådgiver som kjenner deg og dine behov. Vi er her for å støtte deg gjennom hele boligprosessen.

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lyngvegen 10
2214 KONGSVINGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre