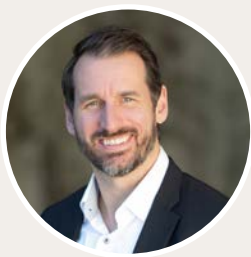


aktiv.



Soleiebakken 32, 2208 KONGSVINGER

**Pent og oppgradert enderekkehus
i populært område * Lekkert bad *
Garasje + p-plass * Fin utsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Erik Sørensen

Mobil 909 96 662

E-post bjorn.erik.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 188 668,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 390 058,-
Felleskostn.: Kr 5 700,-
Selger: Omed Naseri

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 112/133 kvm
Tomtstr.: 76926 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 221
Gnr. 30, bnr. 317
Andelsnr.: 98
Oppdragsnr.: 1202260070

Pent og oppgradert enderekkehus i populært område!

Pent enderekkehus med flotte uteområder og god intern beliggenhet i borettslaget. Rekkehuset inneholder stue/kjøkken i åpen løsning, 3 soverom, bad/vaskerom, kjellerstue og wc. Innvendig er rekkehusleiligheten en del oppgradert i 2014 og noe senere, bla. nytt bad i 2023. Barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk og med kort vei til barnehage, barneskole og turterreng.

Kort fortalt:

- o Pent kjøkken i åpen løsning mot stue/spisestue
- o Lekkert flislagt bad fra 2023
- o Nyere peisovn i stue og kjellerstue
- o Nyere toaletterom v/entreen
- o Tre gode soverom i underetasjen
- o Stor, nyere platting ved inngangspartiet
- o Stueterrasse med fin utsikt mot festningen
- o Garasje i rekke og parkeringsplass ved rekkehuset
- o Kort veg til alle byens fasiliteter

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Energiattest	67
Nabolagsprofil	72
Andre vedlegg	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 133 kvm

TBA: 72 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 kvm Gang, kjellerstue, 3 soverom, bad/vaskerom

BRA-e: 4 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Gang, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue

BRA-e: 1 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 kvm Takoverbygget inngangsparti på 7 m², en plattform på terreng v/inngangsparti på 27 m² og en delvis takoverbygget terrasse på 22 m²

16 kvm Takoverbygget terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

76926 kvm

Tomtebeskrivelse

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for borettslaget.

Tomten ligger i skrående terreng i en blindvei. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Belegningsstein i inngangsparti, samt hekk mot veien. Egen (godkjent) parkeringsplass med plass til 2 biler.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et veletablert og familievennlig område i Lia. Rekkehuset ligger nordøstvendt i skrående terreng, med flott utsikt mot festningen Barnevennlig område med lekeplass og fotballøkke. Kort vei til barnehage, barneskole, turterreng og badeplass (Bæreia). Lia barnehage ligger rett over veien for borettslaget. Det er gangavstand (Ca. 1,2 km) til Marikollen skole og togstasjon (ca. 2 km). Utsikt mot byen og Glomma. Kort veg også til alle byens fasiliteter.

Kongsvinger by har det aller meste 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

Tradisjonell rekkehusbebyggelse. Området består i hovedsak av rekkehus- og eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barna i dette området sokner til Marikollen barneskole (ca 1,4 km) og til storskolen Kongsvinger ungdomsskole, KUSK (3,6 km).

Flere skoletilbud i byen (Øvrebyen vgs, Sentrum vgs, NTG, og NTGU).

Høgskolen i Innlandet har avdeling i Kongsvinger.

Det er 2 barnehager i området. Lia barnehage ligger rett over veien for borettslaget (ca. 150 m) og Marikollen barnehage ligger ca 1,2 km fra boligen.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Kongsvinger har svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, kampsport, turn, friidrett med løpebane og tennis mm. På Gjemselund er det flere fotballbaner, og her ligger også Kongshallen ishall hvor der er tilbud om både hockey og kunstløp. Kulturskolen tilbyr opplæring i kreative fag innen formgivning, dans, teater, musikk og lignende. Det meste av undervisningen foregår på Scene U som ligger i tilknytning til Sentrum VGS og biblioteket. I byen ellers finnes også dansestudio og flere treningscentre.

Offentlig kommunikasjon

Holdeplass for bybuss rett i nærheten.

Kongsvinger har togstasjon med jevnlige og gode togforbindelser inn til Sverige og Oslo med direktelinje helt inn til Asker. Eiendommen ligger ca. 2km fra togstasjonen. Det er mange i Kongsvinger som pendler til Oslo med tog og til Gardermoen med bil.

For mer informasjon og rutetabeller se:

www.innlandstrafikk.no

www.vy.no

www.sj.se

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus:

Malte trevinduer fra 1997 med 2-lags isolerglass. Malt inngangsdør fra 2014 med glass i dørblad. To terrassedører fra 1997 med 2-lags isolerglass. Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 22 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Bod på 1 m². Takoverbygget inngangsparti på 7 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv (2023) og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Terrasse på terreng v/inngangsparti på 27 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot øst og tett rekkverk mot syd. Takoverbygget terrasse i underetasje på 16 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. To boder på tilsammen 4 m².

Garasje:

Bygget i 2004. Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt (2017) utvendig panel. Tette skillevegger. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor (2021). Opplegg for el. billader, abonnement. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: MR Bad

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av tre firma, Rørlegger MR bad, Elektriker Rett Elektro As, Og M. H Flislegger As

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

Ja

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

Alt ble fornyet etter opp pussing.

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?: 2023

Firmanavn: M.H Flislegger As

Beskrivelse av arbeidet: Det er dette firmaet som fikset dette.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid ble utført av en fagarbeider

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elfag

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av en fag arbeidet man

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei

Innhold

1. etasje: Gang, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue

Underetasje: Gang, kjellerstue, 3 soverom, bad/vaskerom

I tillegg 3 mindre uteboder ifm. terrasser i 1. etasje og underetasje.

Standard

Innvendig er rekkehusleiligheten en del oppgradert i 2014 og noe senere, bla. nytt bad i 2023, nyoppusset kjellerstue i 2024 og nytt toalettrom i 2021.

Overflater:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2014.

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malt panel. Malt brystningspanel. Slette malte vegger. Tapet.

Tak: Tak-ess. Slett malt tak m/downlights i kjellerstue og gang i u-etg.

Malte lister.

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Formpressede dører fra 2021

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Underetasje i betongkonstruksjone. Det er utforet vegger på kjellerstue. Med fuktmåler på grunnmur er det målt noe fukt i grunnmur. Det kan være kapillærefekt i gulv.

Kjøkken:

Kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkenet fra 2014 er et kvalitetskjøkken i heltre med mange flotte detaljer. Takhøy hestekoformet kjøkkeninnredning m/halvøy. Malte skrog og lakkerte heltre fyllingsdører og fronter. To overskapsdører m/sproseglass.

Ett høyskap. Heltre benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Plassbygget ventilatorhette over platetopp.

Bad/vaskerom:

Lekker bad med fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak m/downlights. Inneholder benk med heldekkende vask, speil m/innebygget lys, innebygget klosett og dusjhjørne m/1 glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg. Bad/vaskerom ble bygget av fagfolk i 2023.

Toalettrom:

Toalettrom ved entré, bygget i 2021. Rommet har fliser m/varme på gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende vask. Innebygget klosett. Veggventil.

Garderobeskap:

Det er garderobeskap i 2 soverom, og i gang 1. etg.

Tekniske installasjoner:

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

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken, naturlig avtrekk på toalettrom
200 l varmtvannsbereder fra 2008 , plassert i bod bak garderobeskap i gang 1 etg.
Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2017.
Ny strømmåler. Skjult anlegg.
T-We bredbånd.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en
tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om
forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Utvendig > Dører

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedører.

Innvendig > Rom Under Terreng

Med fuktsøker (på åpne overflater) er på grunnmur målt noe fuktighet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på toalettrom .

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

TGIU - IKKE UNDERSØKT:

Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak
våtzone.

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

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

- 1997 - Nye vinduer og terrassedører.
- 1999 - Ny utvendig panel på rekkehuset.
- 2008 - 200 l varmtvannsbereder.
- 2010 - Nye utvendige takplater og beslag.
- 2014 - Ny inngangsdør.
- 2014 - Oppgradert de fleste innvendige overflater.
- 2014 - Oppgradert kjøkken.
- 2017 - Automatsikringer i sikringskap.
- 2020 - Ny drenering på gavl.
- 2021 - Nytt toalettrom.
- 2021 - Formpresset dører.
- 2023 - Oppgradert bad/vaskerom.
- 2023 - Rekkehuset malt utvendig.
- 2023 - Nytt spaltegulv på takoverbygget inngangsparti.
- 2024 - Peisovn m/glassdør i kjellerstue.
- 2024 - Kjellerstue

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 med opplegg for elbil lader (eget abonnement). Egen (godkjent) parkeringsplass med plass til 2 biler v/rekkehuset. For øvrig gjesteparkering på

borettslagets fellesareal.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 86195563

Diverse

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 tilleggstjenestene.
- 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

Leiligheten har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv i toalettrom og bad/vaskerom og vedfyring. Peisovn m/glassdør i stue og underetasje (2024).

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

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 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

188 668 (Andel av fellesgjeld)

3 388 668 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 390 (Omkostninger totalt)

13 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 390 058 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 401 958 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 404 758 (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 591 333 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 365 333 for år 2024

Andre utgifter

Felleskostnader, strøm, innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

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

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

Fordelt på:

Vedlikeholdsfond kr 150

Avdrag kr 312

Renter kr 816

Felleskostnader kr 4 422

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 700

Andel Fellesgjeld

Kr 188 668

Fellesgjeld pr. dato

21.04.2026

Andel fellesformue

Kr 48 930

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lia Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

951044180

Andelsnummer

98

Om borettslaget

Borettslaget er bestående av 114 kjedede/rekkehus-enheter fordelt på 29 rekkehus.

Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for utbygging og andre byggmessige tiltak. Andelseierne må ikke foreta utvendige bygningsmessige forandringer eller oppføre tilbygg uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamling. Andelseier må heller ikke foreta kjellerombygging, våtromsarbeider, anlegge egen parkeringsplass, sette opp parabolantenne, varmepumpe, sprosser, installasjon av gasskomfyr/-peis, innglassing og bygging av boder og terrasser uten forutgående samtykke fra styret. Alt av installasjoner, påbygg og innvendige/utvendige endringer i forhold til opprinnelig standard, er andelseiers eget ansvar.

Lånebetingelser fellesgjeld

16363947038, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 21.04.2026: 21 508 206

Andel av saldo: 188 668

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2051)

Annuitet 30 år.

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.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse 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 i borettslaget er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret for hvert enkelt dyr. Dette ihht. ordensregler for Lia Borettslag.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegns boligbyggelag Kobbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 221 i Kongsvinger kommune. Gårdsnummer 30, bruksnummer 317 i Kongsvinger kommune. Andelsnr. 98 i Lia Borettslag A/I med orgnr.

951044180

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3401/30/221:

12.08.1972 - Dokumentnr: 3842 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

26.05.1995 - Dokumentnr: 2699 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver

Hedmark Energi AS.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

05.07.2012 - Dokumentnr: 546723 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

Avtale om rettigheter og plikter ved høyspenningskabelanlegg

11.04.2019 - Dokumentnr: 431952 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2022 - Dokumentnr: 598323 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gårdsnummer 30, Bruksnummer 317:

2006/260356-2/200 01.06.2006 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: KONGSVINGER KOMMUNE

ORG.NR: 944 117 784

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholdeledninger m.m

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelser for nybygg rekkehus for borettslaget datert 08.01.1975.

Forretningsfører opplyser at første innflytning var 15.06.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Boligbebyggelse, nåværende og Veg, nåværende.

Eiendommen ligger i et regulert område:

PlanId 201803 - Fv 391 Bæreiavegen, gang- og sykkelveg

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.04.2019

Delareal 1 438 m

Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Delareal 20 m

Formål Gang-/sykkelveg

Feltnavn o_SGS

Delareal 18 m

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn o_SVG4

Delareal 461 m

Formål Boligbebyggelse

Feltnavn B3

Delareal 60 m

Formål Parkering

Feltnavn SPA2

Delareal 9 m

Formål Bebyggelse og anlegg

Feltnavn BA

Delareal 20 m

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn o_SVG13

Delareal 875 m

Formål Boligbebyggelse

Feltnavn B2

Delareal 112 m

Formål Parkering

Feltnavn SPA1

PlanId 9702 - Bæreiaveien

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.12.1997

Delareal 615 m

Formål Kjørevei

Delareal 150 m

Formål Annen veigrunn

Delareal 241 m

Formål Gang-/sykkelvei

PlanId 201010 -Geitramsvegen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 01.09.2011

Delareal 128 m

Formål Kjøreveg

Feltnavn Veg 1

Delareal 121 m

Formål Fortau

Feltnavn Fortau-1

Delareal 182 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn Annen veggrunn

Delareal 223 m

Formål Fortau

Feltnavn Fortau-2

Delareal 375 m

RPHensynsonenavnFRISIKT

RPSikring Frisikt

PlanId 7101 - Lia I

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.08.1972

Delareal 599 m

Formål Gangvei

Delareal 1 383 m

Formål Boliger

Delareal 576 m

Formål Kjørevei

PlanId 8607 - Ny-Bæreiaveg

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.04.1987

Delareal 216 m

Formål Kjørevei
Delareal 363 m
Formål Annen veigrunn
Delareal 408 m
Formål Gang-/sykkelvei

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 21.04.26

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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 deknings salg 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 fast pris kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 11 000,- og visninger kr. 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Erik Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.erik.sorensen@aktiv.no
Tlf: 909 96 662

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.04.2026



Innvendig er rekkehusleiligheten en del oppgradert i 2014 og noe senere.



I 2021 ble boden ved entreen bygget om til toaletterom, slik at det nå er toalett i hver etasje.



Garderobeskap i gangen - perfekt til oppbevaring av yttertøy!



Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en luftig, lys og sosial atmosfære.



Kjøkkenet fra 2014 er et kvalitetskjøkken i heltre med mange flotte detaljer.



Det er barløsning ut mot spisestuen.



Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Plassbygget ventilatorhette over platetopp.



Her kan du lage mat samtidig som du prater med gjester eller passer barna.



De store stuevinduerne slipper inn mye dagslys.



Nyere peisovn gir god varme til 1. etasjen, samtidig som det skaper en hyggelig atmosfære.



Gulv og laminatgulv i gråtoner.



Stueterrasse med fin utsikt!



Terrassen er utvidet, og det er godt plass til hagemøbler.



De fleste innvendige overflater er fra 2014.



Lekker, flislagt bad fra 2023 med varme i gulv.



Badet inneholder badeormsinnredning, speil m/innebygget lys, vegghengt toalett, dusjhjørne m/1 glassvegg og opplegg for vaskemaskin.



Hovedsoverom med garderobeskap og utgang til teraase og hage.



Soverom 2. Det midterste soverommet er ikke avbildet.



Nyoppusset kjellerstue med vedovn og downlights i tak.



Stor og herlig plattform ved inngangspartiet hvor man har ettermiddag- og kveldssolen.



Hyggelig overbygget inngangsparti hvor det også er plass en liten sittegruppe.



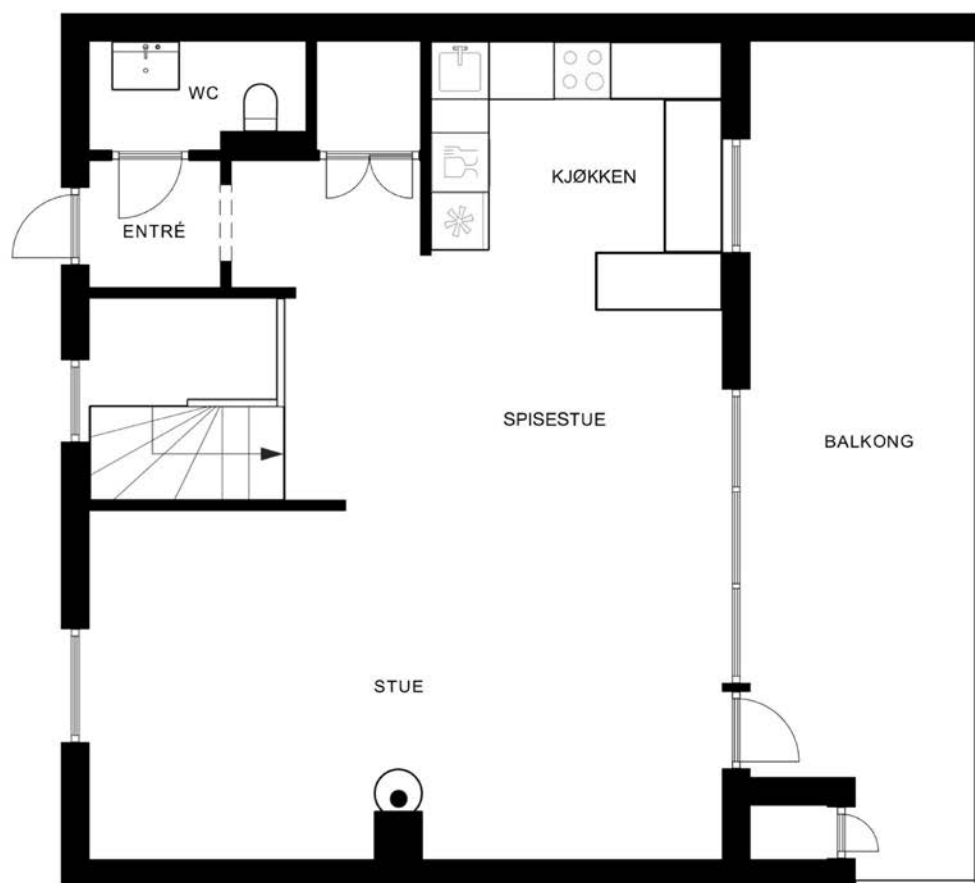
Garasje i rekke. I tillegg er det egen med plass til 2 biler v/rekkehuset.



Hage på nedsiden med plen og noen prydbusker.



Plantegning

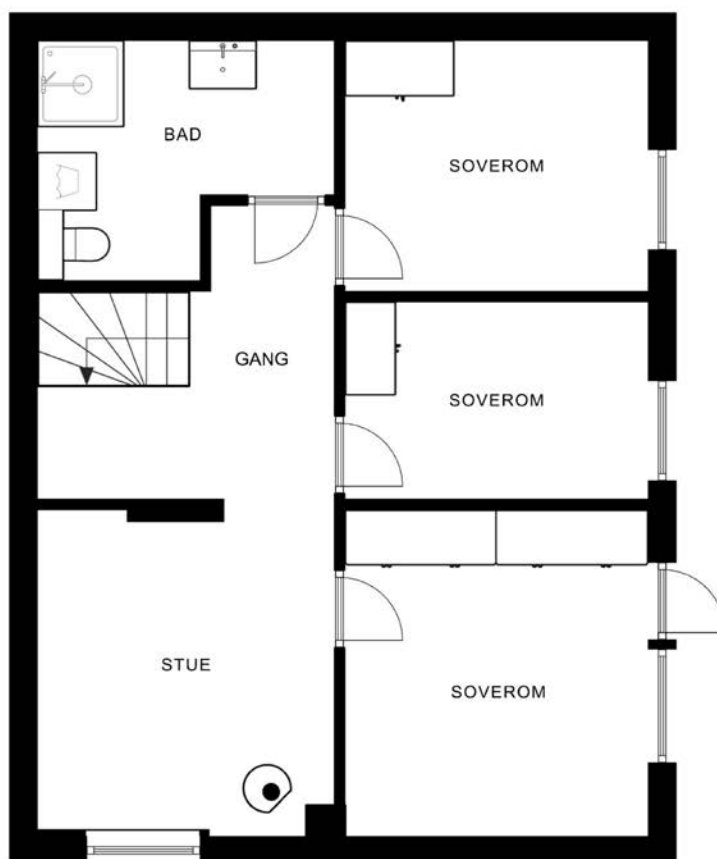


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.



Rett over veien for borettslaget ligger Lia barnehage. Det er også kort avstand til barneskolen.

Vedlegg


Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Soleiebakken 32 , 2208 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 30, bnr. 221

 Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 14382-2102

Eiendomsverdi ref nr: JP2336

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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.

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • løssøre 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

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)

Malte trevinduer fra 1997 med 2-lags isolerglass.
Malt inngangsdør fra 2014 med glass i dørbblad. To terrassedører fra 1997 med 2-lags isolerglass.
Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 22 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Bod på 1 m².
Takoverbygget inngangsparti på 7 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv (2023) og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.
Terrasse på terreng v/inngangsparti på 27 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot øst og tett rekkverk mot syd.
Takoverbygget terrasse i underetasje på 16 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. To boder på tilsammen 4 m².

INNSENDIG [Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2014.
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv.
Vegger. Malt panel. Malt brystningspanel. Slette malte vegger.
Tapet.
Tak. Tak-ess. Slett malt tak m/downlights i kjellerstue og gang i u-etg.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Enløps elementpipe i lecastein med Peisovn m/glassdør i stue og underetasje (2024). Feierluke i gang i underetasje.
Underetasje i betongkonstruksjone. Det er utført vegger på kjellerstue. Med fuktmåler på grunnmur er det målt noe fukt i grunnmur.
Det kan være kapillærefekt i gulv.
Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.
Formpresset dører fra 2021
Garderobeskap i 2 soverom og gang 1 etg.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2023. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak m/downlights. Benk med heldekkende vask. Speil m/innebygget lys. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/1 glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Takhøy hestekoformet kjøkkeninnredning m/halvøy fra 2014.
Malte skrog. Lekkerte heltre fyllingsdører og fronter. To overskapsdører m/sprosseglass. Ett høyskap. Heltre benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Plassbygget ventilatorhette over platetopp.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom bygget i 2021. Fliser m/varme på gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende vask. Innebygget klosett. Veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt noe kobberør på hoveddelen av anlegget.
Avløpsrør av plast
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken, naturlig avtrekk på toalettrom
200 l varmtvannsbereder fra 2008, plassert i bod bak garderobeskap i gang 1 etg.
Leiligheten har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv i toalettrom og bad/vaskerom.
Sikringssskap med automatsikringer, oppgradert i 2017. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We bredbånd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, dette er borettslagets ansvar.
Det bør monteres en håndlist i trapp.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

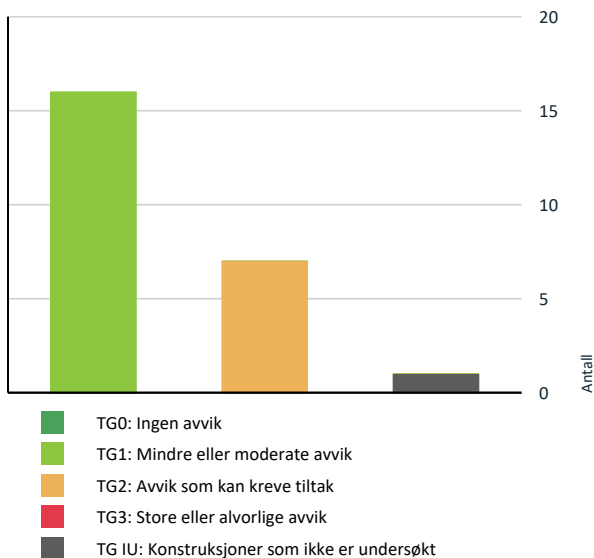
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

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

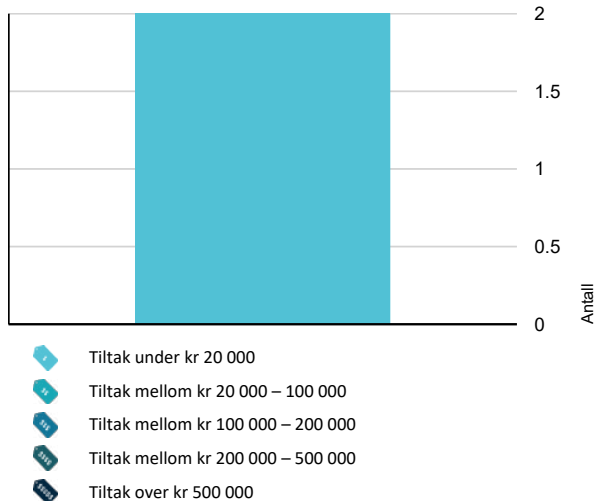
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1997	Modernisering	Nye vinduer og terrassedører.
1999	Modernisering	Ny utvendig panel på rekkehuset.
2008	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.
2010	Modernisering	Nye utvendige takplater og beslag.
2014	Modernisering	Ny inngangsdør.
2014	Modernisering	Oppgradert de fleste innvendige overflater.
2014	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2017	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2020	Modernisering	Ny drenering på gavl.
2021	Ombygging	Nytt toalettrom.
2021	Modernisering	Formpresset dører.
2023	Ombygging	Oppgradert bad/vaskerom.
2023	Modernisering	Rekkehuset malt utvendig.
2023	Modernisering	Nytt spaltegulv på takoverbygget inngangsparti.
2024	Modernisering	Peisovn m/glassdør i kjellerstue.
2024	Modernisering	Kjellerstue

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra 1997 med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er borettslagets ansvar og kostnader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør fra 2014 med glass i dørbblad. To terrassedører fra 1997 med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrassedørene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er borettslaget som evt. skifter dører - borettslaget tar også kostnaden.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 22 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Bod på 1 m². Takoverbygget inngangsparti på 7 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv (2023) og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Terrasse på terreng v/inngangsparti på 27 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot øst og tett rekkverk mot syd.

Takoverbygget terrasse i underetasje på 16 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. To boder på tilsammen 4 m².



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra 2014.
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv.
Vegger. Malt panel. Malt brystningspanel. Slette malte vegger. Tapet.
Tak. Tak-ess. Slett malt tak m/downlights i kjellerstue og gang i u-etg.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Enløps elementpipe i lecastein med Peisovn m/glassdør i stue og underetasje (2024). Feierluke i gang i underetasje.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje i betongkonstruksjone. Det er utført vegger på kjellerstue. Med fuktmåler på grunnmur er det målt noe fukt i grunnmur. Det kan være kapillærefekt i gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med fuktsøker (på åpne overflater) er på grunnmur målt noe fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Borettslaget bør gjennomføre ytterligere undersøkelser.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dører fra 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i 2 soverom og gang 1 etg.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2023. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak m/downlights. Benk med heldekkende vask. Speil m/innebygget lys. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/1 glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og slett malt tak m/downlights.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende vask, speil m/innebygget lys, innebygget klosett , dushjørne m/glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er betongvegger på to sider mot våtsone, uten mulighet til å bore i vegg. Bad med garanti til 2028 ifølge eier. Badet anses være tørt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy hestekoformet kjøkkeninnredning m/halvøy fra 2014. Malte skrog. Lekkerte heltre fyllingsdører og fronter. To overskapsdører m/sprosseglass. Ett høyskap. Heltre benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Plassbygget ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Plassbygget ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom bygget i 2021. Fliser m/varme på gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende vask. Innebygget klosett. Veggventil.

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

Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming av gulvfliser er det mangelfull fylling av lim under 10 - 20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme

Årstall: 2021 Kilde: Eier

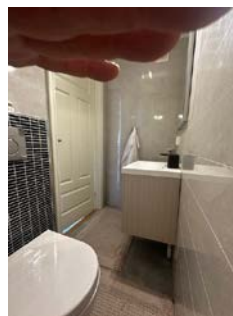
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Borettslaget har vedlikeholdsplikt på avløpsanlegget og evt. kostnader til utbedringer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken , naturlig avtrekk på toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på toalettrom .

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider fra 2008 , plassert i bod bak garderobeskap i gang 1 etg.

Årstill: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv i toalettrom og bad/vaskerom.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2017. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We bredbånd.

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

Tilstandsrapport

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.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, dette er borettslagets ansvar. Det bør monteres en håndlist i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

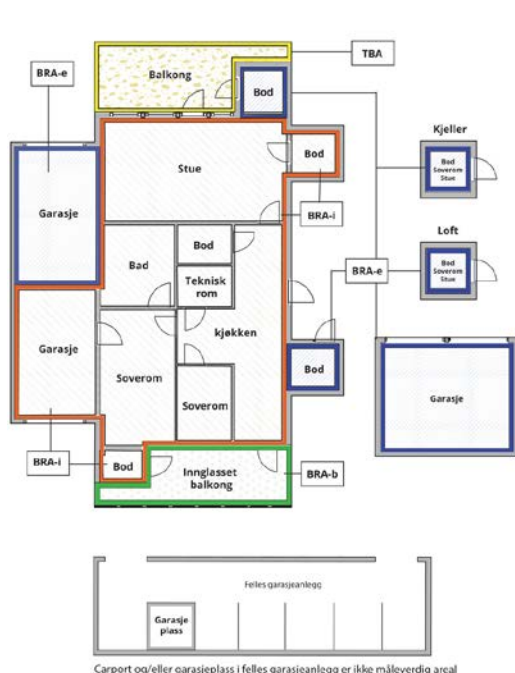
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57	1		58	56
Underetasje	55	4		59	16
SUM	112	5			72
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue	Bod	
Underetasje	Gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom	Bod, bod 2	

Kommentar

1 - etg. Takoverbygget inngangsparti på 7 m2, en platting på terreng v/inngangsparti på 27 m2 og en delvistakoverbygget terrasse på 22 m2.
U-etg. Takoverbygget terrasse på 16 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Arne Skyrud Omed Naseri	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	30	221		0	76150.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Soleiebakken 32

Hjemmelshaver

Lia Borettslag AL

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
98/LIA BORETTSLAG AL	951044180	98	Kongsvinger og omengs boligbyggelag A/L	Naseri Omed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
98	22 500	48 930	189 619

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		6 919 922	Samlet innskuddskapital: 13 062 315
Kortsiktig gjeld (-)	-	1 341 922	Langsiktig gjeld (+): + 25 580 544
Disponible midler:		5 578 000	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 38 642 859

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset er beliggende i Soleiebakken 32 i Lia i Kongsvinger. Endeiligheten ligger i nordvendt, skrående terreng med flott utsikt over Kongsvinger. Nærhet til barnehage og barneskole. Grei avstand til butikker, kjøpesenter og spisesteder. Kort vei til fine friluftsområder.

Adkomstvei

Privat vei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrående terreng i en blindvei. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Belegningsstein i inngangsparti, samt hekk mot vegen. Egen (godkjent) parkeringsplass med plass til 2 biler.

Forkjøpsrett

JA - 7 dager. Dersom andelen skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Det oppfordres til gjennomlesning av borettslagets vedtekter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	861965563	Fullverdi		
Kommentar				
Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2004

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt (2017) utvendig panel. Tette skillevegger. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el. motor. Opplegg for el. billader, abonnement.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Opplegg for elbilladere, abonnement.
------	---------------	--------------------------------------

2021	Modernisering	Nye leddporter.
------	---------------	-----------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.04.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	23.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	23.04.2026		Gjennomgått	11	Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	22.04.2026		Gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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

Omed Naseri

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Soleiebakken 32
2208 KONGSVINGER

3401-30/221/0/0



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?: 2023

Firmanavn: MR Bad

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av tre firma, Rørlegger MR bad, Elektriker Rett Elektro As, Og M. H Flislegger As

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

♦ **Ja**

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

Alt ble fornyet etter opp pussing.

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?:** 2023

Firmanavn: M.H Flislegger As

Beskrivelse av arbeidet: Det er dette firmaet som fikset dette.

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid ble utført av en fagarbeider

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 brukstillatelser 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Elfag

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av en fag arbeidet man

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?

♦ **Nei**

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

Soleiebakken 32, 2208 KONGSVINGER

Dato for energimerking

28.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-287972

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6947

Gårdsnummer

30

Bruksnummer

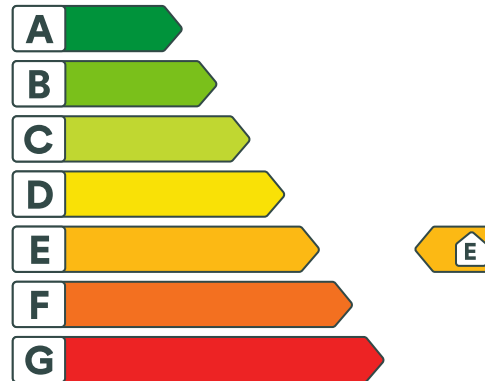
221

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



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

1973

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet bruksareal

112,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

277,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

326,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 825 kWh



Soleiebakken 32, 2208 KONGSVINGER



Detaljering

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



Soleiebakken 32, 2208 KONGSVINGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Montering tetningslister

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

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 veggen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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

Soleiebakken 32 - Nabolaget Lia - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Utsiktsvegen 107 Linje B82, 741, 749	3 min	0.2 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	16 min	1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min	

Skoler

Marikollen skole (1-7 kl.) 292 elever, 17 klasser	16 min	1.4 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	21 min	1.8 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 511 elever, 35 klasser	6 min	3.6 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	18 min	1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	22 min	1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Kurudsand	14 min
-----------------	--------

«Stille og rolig gate. Greie og høflige naboer. Lite trafikk og barnevennlig da vi bor i en blindgate.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

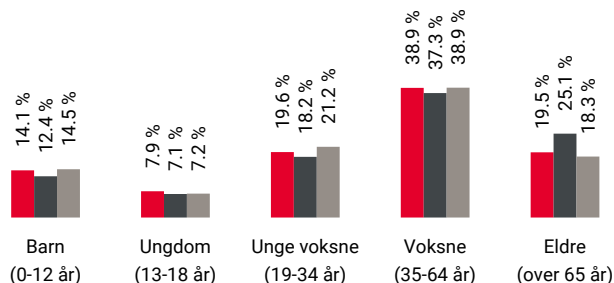
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lia	1 373	625
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lia barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min	0.5 km
Marikollen barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min	1.2 km
Puttara Fus barnehage (1-5 år) 142 barn	20 min	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kurudsand	16 min
Kiwi Kongssenteret	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



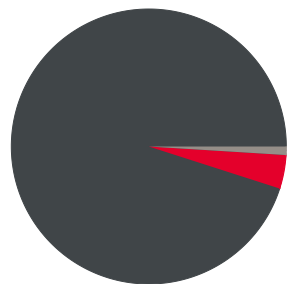
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Digerudlia ball-løkke Ballspill	7 min	0.6 km
	Kongsvinger park Ballspill, sandvolleyball	17 min	1.4 km
	SKY Fitness Kongsvinger	17 min	
	Kongsvinger Treningssenter	21 min	

Boligmasse



- 4% enebolig
- 96% rekkehus
- 1% annet

«Stille, rolig, trivelig med hyggelige omgivelser og Kongsvingers flotteste utsikt. Kort gangavstand til sentrum. Turområde i umiddelbar nærhet.»

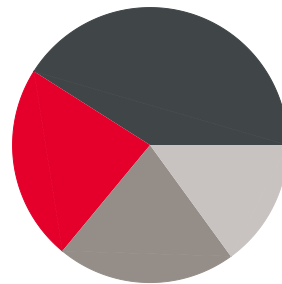
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Kongssenteret	17 min
	Apotek 1 Kongsvinger	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 50%

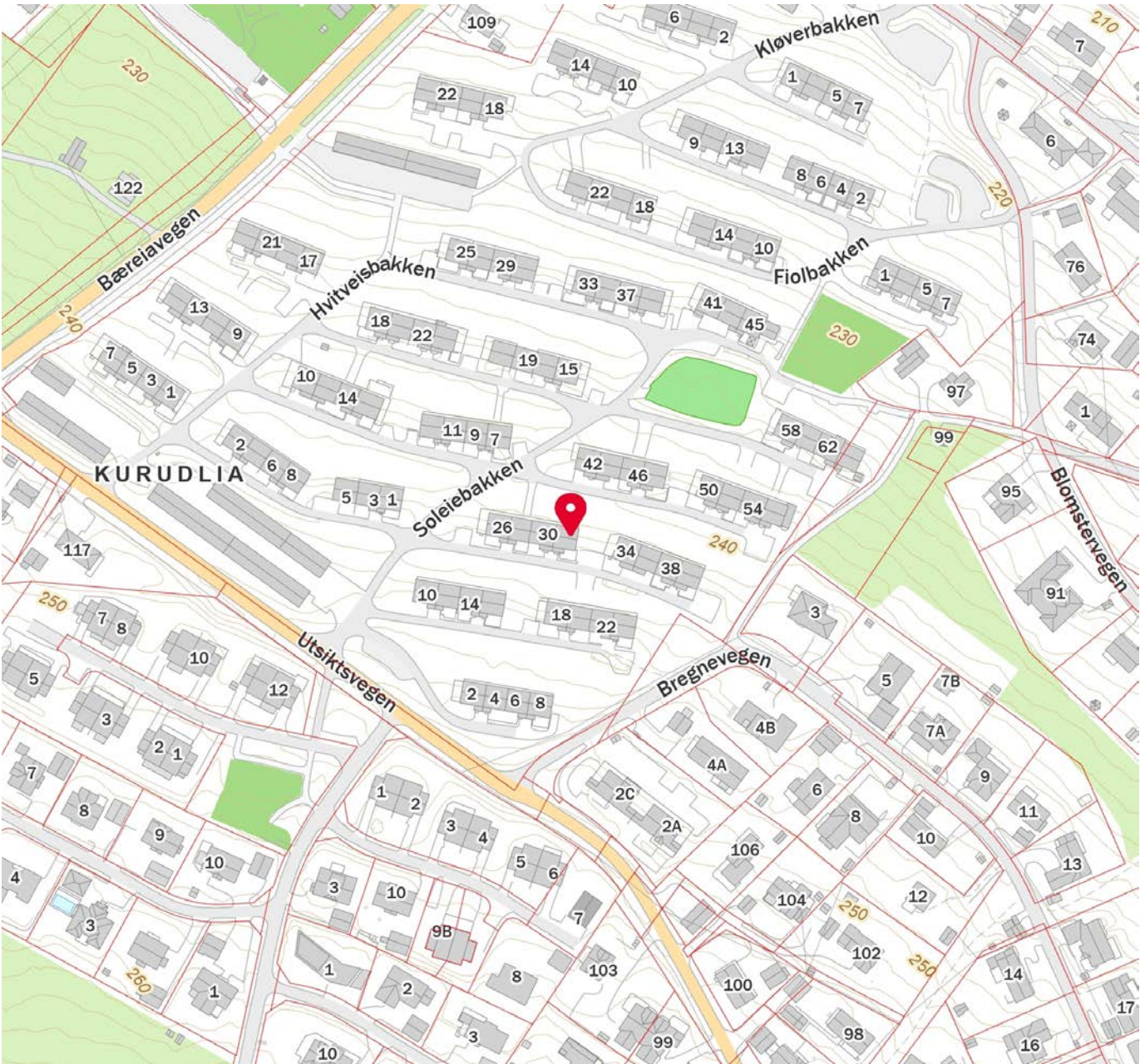
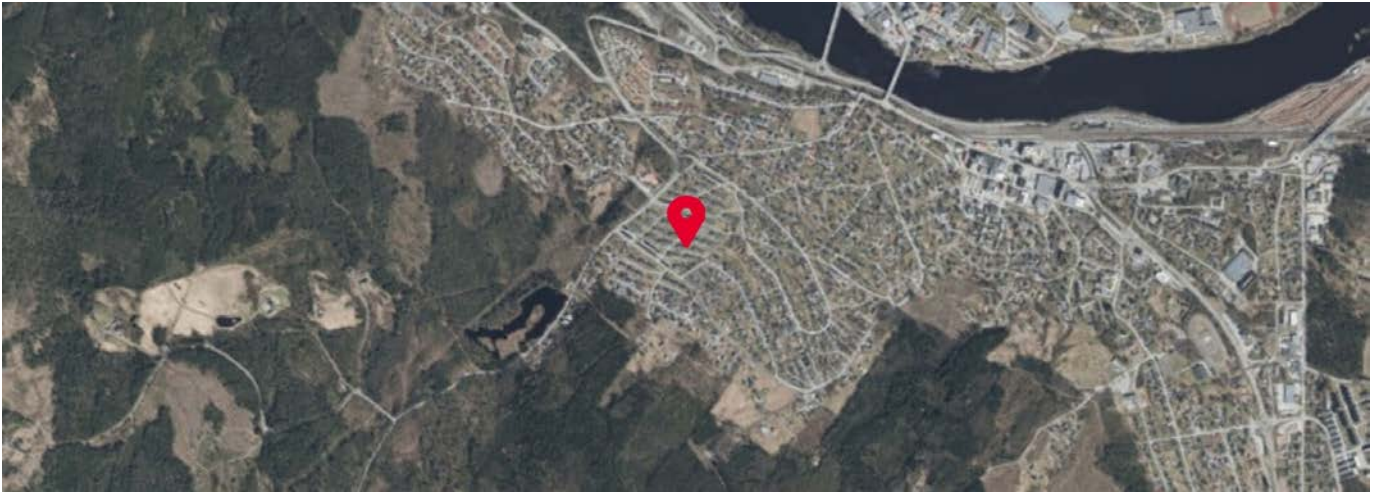
- Lia
- Kongsvinger
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Odal
Sparebank

Forsikringer for hjemmet ditt – og livet du lever

Med forsikringer fra oss i Odal Sparebank får du lokal rådgivning, personlig oppfølging og en trygghet som varer. Vi hjelper deg å sikre det viktigste du eier – enkelt, nært og forutsigbart.

Kontakt oss på
www.odal-sparebank.no

62 97 00 66
kundeservice@odal-sparebank.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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering 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 brukt bolig. 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



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: Soleiebakken 32
2208 KONGSVINGER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Erik Sørensen**Telefon:** 909 96 662
E-post: bjorn.erik.sorensen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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